

对于政府这次松绑楼市的解读

连 平

此前近 4 年时间里，居民家庭首套房认定执行“认房又认贷”的标准，不符合实际市场需求情况，甚至有贷款历史而名下无房的换房需求也被认定为二套房。新政对于这种实实在在的自住型购房需求给予了较大力度的支持。

今年以来，房地产市场发生了较大变化，供求关系相对去年出现了逆转，房屋库存高企与需求释放不足的现象并存。今日，人民银行[微博]、银监会联合下发了《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》(以下简称《通知》)，旨在通过加强金融服务对房地产行业的支持，达到惠民生和促消费的目的。

一、《通知》对于惠民生和促消费具有重要意义

当前住房需求不足并非潜在需求大幅下降，而是市场在观望，同时也是政策约束所致。近年来，为抑制房价过度上涨，有关方面推出了一系列控制需求的举措。

今年初，个人住房贷款存在审批较严、发放速度较慢、按揭利率提升较多等问题，也在一定程度上制约了需求释放，而改善型住房需求受到政策抑制则更为明显。一方面，国家规定家庭购买第二套住房需支付不低于所购房屋价格 60% 的首付款，同时贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍，使得改善型需求的购房能力大大降低。

另一方面，目前“认房又认贷”的首套房认定政策导致有贷款历史而名下无房的情况被认定为二套房，“新房置换旧房”的改善型需求易被误伤。改善型需求即使有较强的入市意愿，也囿于政策和预算限制难以释放。《通知》对个人住房贷款在利率、审核时间等方面的现行政策提出了调整要求，支持居民家庭合理住房贷款需求尤其是自住需求，对于改善民生具有积极意义。

《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》明确鼓励和支持消费发展。2013 年我国人均 GDP 约为 6767 美元，其中占比最大的消费支出为住房消费。我国居民的住房消费观念使得这一格局在较长期内不会改变，未来刚需入市潜力依然不小。随着收入提升和消费升级，改善型住房需求将为消费增长提供持续不断的动力。《通知》通过加强居民购房的金融支持，满足普通家庭的购房需要，有利于前期受政策抑制的需求陆续释放，对于促进消费有较好的推动作用，符合十八届三中全会以来“调结构”和“促消费”的大方向。

二、五方面举措提升住房金融服务水平

《通知》对金融支持房地产提出了多项具体措施，主要涉及以下五点内容：

一是松口径。《通知》明确，拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房的，就可以按照首套房标准申请贷款。此项“贷清不认房”新政超乎市场预期。此前近 4 年时间里，居民家庭首套房认定执行“认房又认贷”的标准，不符合实际市场需求情况，甚至有贷款历史而名下无房的换房需求也被认定为二套房。新政对于这种实实在在的自住型购房需求给予了较大力度的支持。

二是降成本。《通知》明确，对于家庭首套房按揭贷款，首付比例为不低于 30%，利率下限为基准利率的 0.7 倍。首付比例与此前无变化，而强调利率七折的下限则力度较大。年初贷款额度受限、银行“以价补量”，按揭贷款利率提升较多；年中多数城市房贷利率高点已过，各家银行普遍下调按揭定价，但利率大多仍以基准及上浮为主。在去年信贷环境相对

宽松的阶段，房贷利率下限也多以基准利率 0.85 倍为主，此次对于下限七折的规定有利于促进银行房贷利率进一步走低，从而有助于降低刚需购房成本。

三是提效率。《通知》明确要求银行缩短个人住房贷款审核时间。去年底和今年初，银行业对个人房贷审批和放款速度较慢的问题突出。其中的问题，一是年底和年初企业机构客户贷款需求较大，银行需要及时加以满足；二是银行业务流程尚存在一系列不合理的环节。二季度后市场总体资金环境相对宽松，信贷资源方面已不是问题。当下，需要银行合理简化流程，提高审批效率。《通知》强调缩短审核时间，旨在敦促银行减少停贷、拖贷、压贷的情况发生，推动合理住房贷款需求加快步伐得以落实。

四是推创新。《通知》鼓励通过发行住房抵押贷款支持证券的方式，来增强金融机构个人住房贷款的投放能力。我国住房抵押贷款支持证券还处在起步阶段，于 2005 年开始资产证券化业务试点，2007 年因美国住房市场危机爆发而暂停发售，在今年 7 月又重新推出。通过鼓励开展住房抵押贷款支持证券的业务创新，可以盘活银行的存量信贷资产，有助于加大银行个人房贷的支持能力，扩大房贷投放额度。

五是控风险。《通知》要求将保障房贷款期限上限从 15 年延长至 25 年，表明对保障性安居工程的金融支持力度明显加大。保障房建设具有前期投入大、投资回收周期长、利润相对较低的特点，这也是导致其面临资金缺口难题的原因。延长保障房贷款期限对银行的贷款风险管控能力提出了更高要求，银行在履行社会责任的同时需具备更好的项目营运和资金管理能力。

三、政策建议

为更好地加强金融服务对房地产行业的支持，以达到惠民生和促消费的目的，提出如下政策建议：

一是落实个人住房贷款支持政策。建议央行[微博]和银监会指导商业银行对关乎民生消费的个人住房贷款持续加以支持。银行应统筹安排，优先保障个人房贷业务规模，调整组织架构，精简贷款审批流程，提高放款效率。

二是指导市场合理确定房贷利率。建议中国银行业协会主导开展个人住房贷款业务定价的指引和协调，在支持民生消费的同时，兼顾银行运营的商业可持续性。房贷利率调整下限的确定应充分考虑银行的利差状况、营业成本和风险成本，使银行具有持续支持个人住房贷款的积极性。

三是加大保障房贷款风险管理。建议监管当局针对保障性安居工程项目投资大、回收期长的特征，指导银行有效控制资金运行，与借款人签订账户监管协议；掌控关键资金节点，做到资金内部流转，最大限度地封闭运行；强化风险预警机制，切实防范保障房信贷风险。

(2014 年 10 月 02 日 新浪财经)

本文作者介绍：交通银行首席经济学家，中国金融 40 人论坛成员和理事。