



央行：不许停止个人购房贷款

记者13日从中国人民银行获悉，央行和银监会周一召开住房金融服务专题座谈会，要求商业银行合理配置信贷资源，优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。

央行副行长刘士余在座谈会上指出，近年来商业银行认真贯彻落实国务院关于房地产市场调控的决策部署，严格执行差别化住房信贷政策取得的积极成效，下一步应合理配置信贷资源，优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。

刘士余还指出，商业银行应综合考虑财务可持续、风险管理等因素，合理确定首套房贷款利率水平，提高服务效率，及时审批和发放符合条件的个人住房贷款。刘士余强调，要有效防范信贷风险，严格执行个人住房贷款各项管理规定，加强对住房贷款风险的监测分析。

出台背景 七成城市中小银行房贷告停

去年开始，在银行资本约束紧张、流动性管理难度加大的情况下，购房按揭贷款对商业银行的吸引力有所降低。银行往往会将资产投放到收益率较好、风险可控的资产运用，而按揭贷款的利率偏低，并不是最理想的业务品种。这直接殃及刚需首套房等受支持的消费者个人住房按揭贷款的难度比过去加大、程序拉长，贷款利率下浮空间缩小。

以北京为例，农行、中行

首套房贷利率会根据个人资质打分决定利率，最低可打九五折，且前者二手房房龄加贷款年限不能超过55年；建行最低可打九折，且前者二手房房龄加贷款年限不能超过39年。这意味着只有很少一部分人能拿到最低折扣，基本和工行直接执行基准利率无差。而交行、光大、北京银行等一律执行首套房基准利率上浮5%，二套房则全部上浮10%以上，放款流程延长至3个月。

在线金融搜索平台“融

360”此前发布的3月份房贷分析报告显示，在样本选取的35个城市中，有25个城市有停贷现象，主要以中小商业银行为主。

在此背景下，12日央行牵头召开了住房金融服务座谈会，央行副行长刘士余主持，部分银行参会。会议要求各商业银行确保住房消费信贷的资源配置、积极引导房地产信贷市场健康发展，商业银行要对个人住房按揭贷款利率合理定价，提高贷款发放和审批效率，不许停止个人购房贷款。

专家观点 房价如暴跌或引发危机

值得注意的是，本月6日，央行智库、社科院学部委员余永定在接受《中国证券报》专访时称，“中国经济学家的普遍共识是：如果2014年中国经历一场危机，则这场危机的触发点很可能是房地产价格暴跌”。

余永定分析称，房地产价格暴跌冲击金融体系的第一个环节是银行按揭抵押贷款和房地产开发贷

款。尽管房地产业贷款在银行贷款中的占比为20%左右，但如果房地产价格下跌，和房地产相关的企业出现问题，相关贷款也会出问题。他还暗示，监管层和商业银行应该估计房地产价格下跌的幅度，预判当房地产价格下降到什么水平时，刚性需求才会入市，对房地产价格形成支撑。 据新华社、新浪财经

■各方评论

中央财经大学金融学院教授郭田勇：央行此时关注住房信贷问题可缓解我国经济下滑趋势，有助于经济平稳增长。目前我们经济运行减速，房价也出现了一定程度上的回调，这有利于房地产挤出一些泡沫，但如果未来房地产调整过深，会让我们经济下滑过大，对经济发展有较大的负面影响。

中国房地产研究会副会长胡志刚：这实际上是对刚性需求的一个保护，是一个有选择的、中性的政策。毕竟现在供应量大于需求量，供需之间还是不平衡，刚性需求和改善性需求对市场只能是一个小的扰动，不会有大的变化。

全国房地产商会联盟执行主

席顾云昌：央行做出这几项规定是一个积极的行为，现在楼市疲软和个人住房抵押贷款没有及时跟上也有一定的关系。这个政策的出台恐怕有助于市场保持平稳。现在政府考虑的不是楼市的涨跌问题，而是稳定，是楼市不要出现大幅度下降的问题，现在的市场不是让它升，而是让它稳定下来。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭：这是一个非常强烈的信号：央行坐不住了！央行行长一着急，那可比100个市长着急更管用！信不……

独立财经观察家侯宁：预期变了，救市也没用。

银行表态 确保额度内的按揭贷款正常发放

不过，上述会议并未提及要加大对房企的开发贷款。此前针对房地产信贷，银监会要求，强化房地产开发企业和土地储备贷款风险防范，加强经营性物业贷款风险管理和房地产信贷风险分区管理。

对于会议传达内容，各银行表示不会因此调整房

地产和按揭政策，执行层面会加强总分沟通和资金支持，确保额度内的按揭贷款正常发放。

在房地产投资增速下降、部分区域成交量和价格纷纷下跌的情况下，上层督导监管层召开会议，或同时意在稳住市场需求。

国泰君安分析师邱冠华

表示，利率市场化背景下银行资金成本上升，按揭业务银行不怎么赚钱，很多商业银行虽名义上支持按揭，实际上已大幅收缩甚至暂停，近期社会怨言较多，故监管层领导督导召开了这次会议。

中信证券预计，按揭贷款规模仍将保持平稳增长，当前定价可能接近中期均衡水平。

1~4月销售面积降6.9%，降幅扩大3.1个百分点 楼市销售加速下滑 库存创5年新高

昨日，国家统计局公布了前4月房产开发情况，显示全国房地产开发投资2.23万亿元，同比名义增长16.4%，其中住宅投资增速回落。而商品房销售面积下降6.9%。与此同时，易居房地产研究院监测显示，截至4月底，35个城市新建商品住宅库存总量为2.49亿平方米，环比增长2.6%，同比增长19.5%，创下近5年历史新高。

“购房者现在的观望情绪越来越浓，这增加了不少房企跑量快周转的压力。”合富房地产经济研究院院长龙斌接受记者采访时表示。库存“压力山大”，地方救市“蠢蠢欲动”，不少业内预计越来越多的高库存城市将加入救市大军。

销售额销售面积连降3月

昨日国家统计局公布数据显示，虽然房地产开发投资总体仍在上涨，但其中的住宅投资增速回落了0.2个百分点。这意味着后续的楼市供应仍在平稳推进，但增速已乏力。

不容乐观的是，前4月商品房销售额及销售面积双降，已连续下降3个月。1~4月份，商品房销售面积2.77亿平方米，同比下降6.9%，降幅比1~3月份扩大3.1个百分点。

“不少区域和板块放缓的风险很大。”方圆地产首席分析师邓浩

志接受记者采访时表示，主要前景判断上，大城市中心城区供应稀缺，买家惜售，价格坚挺但成交低迷。一些郊区地区在大盘带动下占据成交主力，但后续的市场很可能在冲击之下迎来下行态势。

不少房地产企业一边加紧卖楼，一边也不失时机利用各种主题促销。在业内看来，这都是房企进入资金紧张阶段的迹象。邓浩志更预测，未来降价项目会增多，土地市场趋冷，地王前景堪忧。



一线库存环比同比双双上升

北京、上海、广州等多个城市的库存迎来高位。截至4月底，易居房地产研究院监测的35个城市新建商品住宅库存总量为24891万平方米，环比增长2.6%，同比增长19.5%，创下近5年历史新高。库存同比上升幅度最大的是二线的南昌、济南和宁波。

在各线城市中，增长态势也略有不同，体现了不同的楼市生态。易居统计发现，截至4月底，一、二、三线35个城市新建商品住宅库存总量分别为3032万、18063万

和3796万平方米，环比增长分别为4.6%、2.4%和2.4%，同比增长分别为12.4%、19.2%和27.6%。

“一线城市库存呈现环比与同比双双上升的态势，二线库存呈现波浪式上升态势，三线城市则保持匍匐前进增长状态。”易居研究员严跃进对记者分析称，相比二、三线城市，一线城市房企的推盘节奏率先加快，但此类城市购房者也滋生观望情绪，从而导致库存出现了一定的上升。 南都供稿