

银行或“怠慢”0.7倍基准利率

最低优惠利率低于银行运营成本,银行人士坦言“不会积极去推”,专家称或将引来更快的降息周期



近期的楼市“救市”组合拳引起社会各界极大关注。信息时报记者 罗莎琳 摄



□本版撰文
信息时报记者 李东元

自上月初财政部出台楼市“救市”新政以来,引起了社会各界的极大关注。但从市场的反应来看,新政虽已在本月初已正式实行,但由于部分政策的执行细则尚未完全明朗,因此似乎并没有取得明显的效果。

与此同时,由于各商业银行今年普通购房贷款限额不变、对新政执行态度的消极等因素,与新政的出台目的有所相悖,也引起业界人士的担忧。

链接

银行会否“怠慢”新政?

疑问

降息、将首付是为了促进消费者的购房消费,虽然近期各大商业银行的相关执行细则已经陆续出台,但年初所制定的今年贷款总额并没有增加。万一未来两月出现成交量激增的情况,银行贷款能否保证市场的需求?而银行方面,会否因为优惠利率低于运营成本而“怠慢”新政?

正方

房贷资金未有出路 银行将支持新政

业内人士表示,降息、降首付能有效刺激消费者购房的欲望,与中央“促进购房消费”的调控精神相符。虽然银行没有调整今年的住房消费贷款总额,但由于今年以来楼市一直处于低迷状态,市场成交量大幅萎缩,银行还有不少房贷资金尚未找到出路,因此应该会积极配合新政的实施。

反方

优惠利率造成损失 银行积极性不大

日前,有银行界人士透露,央行出台对放贷的利率、首付的标准虽然有所降低,同时也放宽了对银行发放放贷的控制,但由于今年各商业银行购房贷款额度并没有变化,同时由于执行0.7倍基准利率的业务会给银行造成一定损失,因此对房贷的发放依然谨慎,其积极性也可能不大。同时,这一状况或将引发更大、更快的降息周期。

现状1 银行住房贷款总额未放宽

日前,央行新闻发言人表示,央行已取消对商业银行信贷规划的硬约束,这意味着,央行今年初开始对商业银行信贷规模的“宏观调控”已停止。

据了解,由于在2006~2007年期间的楼市过于火爆,价格也不断高速飙升,吸引了大批的投资者及投机者进入市场。为适当给楼市降温,同时也避免金融风险,2007年9月底,央行出台了“二套以上房贷首付不得低于4成”的政策,并在今年对各大银行进行信贷规划的硬约束。其中,就有关于住房消费贷款总额限制的约束。

随着市场的变化,有关

部门再次祭出了“救市”的大旗。为促进商品房消费、挽救日渐低迷的房地产市场,央行不仅给房贷降息、降利率,同时部分银行甚至放宽二套以上房贷的首付限额。

但记者了解到,迄今为止,虽然有不少商业银行已陆续出台并执行有关“救市”新政的房贷细则,但并没有同步放宽今年普通购房贷款的总额;同时,对房地产方面的贷款发放仍将继续保持谨慎态度。

兴业银行某人士对记者表示,他们正在研究怎样制定细则,但对于“增加全年住房贷款总额”的说法则尚未听过,相信也不会有所增加。

后果 有望引发新一轮降息

银行对0.7倍基准利率的房贷业务不感冒,会否引起政策的再次变化?国家政策是期望在稳定经济的同时,也稳定房地产市场。其中,促进首次置业者购房消费是重点,因此在房贷利率、首付方面均有所下调。

“这是一个大的方向,但银行能否做好政策的配合?确实是有难度。按照目前的利率水平,银行确实可能会出现亏损的情况。”中原地产项目总经理黄韬表示,根据这十几天的观察,首次置业者更为

青睐的是6000~8000元/平方米幅度的产品,而目前市场楼盘价格更多的是属于8000~10000元/平方米这个幅度。“也就是说,符合银行0.7倍利率条件的业务,其实并没有太多,银行也不必过于担心业务量太大而造成的损失。”

而另一方面,如果市场真的出现大量的0.7倍基准利率的房贷业务,则会进一步引发央行推出相关的金融政策。黄韬认为,银行若出现亏损,就说明接下来的降息周期会加快、加大。“只有在利率方

面作出调整,才能更好地解决银行因为业务扩大而造成损失的问题。”

同时,他认为,如果大家都不愿意接0.7倍基准利率房贷业务,相信有关部门还是会有办法的,比如强制性要求他们去执行。而另一个可能性,则会出现各银行单位的差异化竞争上,或许他们会根据自己的情况和作出相应调整。“但目前来说,各大银行都还是处在观望阶段,他们也要评估新政给他们带来的风险到底如何。”

担忧 银行态度或影响楼市走势

近期一系列“救市”新政最终所能取得的效果究竟如何,业内人士普遍认为现在还不敢判断,但作为政策消化期的短时间内不可能出现即时的反弹,却已成为他们的共识。

虽然短时间内形势还是不容乐观,但假如真的出现成交大幅上涨的情况,房地产专家韩世同认为,商业银行的信贷总额,及对新政的执行态度,会在一定程度上影响消费者的贷款需求,这也将进一步影响到楼市今年收尾阶段的走势。

韩世同表示,央行近期出台的房贷新政进行降息、降利率,虽然能起到降低消费者购房压力的效果,但其根本目的是促进购房消费还是减轻收入困

难者购房问题?目前似乎并不明朗。他认为,中低收入者都是属于市场的无效需求,政府帮不了他们进入这个商品市场。

与此相类似的是,二次房贷的限制及首付额度也没有明确的说法,具体哪些人可享受低额度优惠?这个额度应在什么幅度?这些对市场来说才是最为关键的。“可以说,这次央行出台房贷新政是较为仓促的,各商业银行因为自己的利益问题自然也对新政的执行持保留态度。”韩世同认为,要使政策起到全面的落实并达到预期的效果,有关部门还需要作出协调和调整。

黄韬同样认为,具体的市场反应还要看央行对这次新政更详细的细则。

“我相信,如果没有意外的话,今年最后两个月的房价会在8000元/平方米左右徘徊,并出现量升价跌的情况。”他预期,在明年上半年或许才会出现标志着市场“回暖”的量价平稳的情况。



降利率、降首付等新政,旨在促进首次置业者购房消费。信息时报记者 徐凤 摄

现状2 银行对0.7倍基准利率不感冒

“救市”新政在带来极大利好的同时,却为银行带来了新的负担。日前,著名经济学家易宪容公开表示,0.7倍基准利率比银行的成本利率还要低,这项业务推得越多,银行就亏得越多。因此,银行不会积极去推。

广州有关银行人士也向信息时报记者证实这种说法。其中,兴业银行某支行人士为记者算了一笔账:银行的成本利率包括储户存款利息、银行运营成本等,按照5年期算,基准利率6.43的0.7倍就是4.5;而利息储户利息成本为3.60,再加上银行的运营成本,已超过了这个数字。“像我们每个支行,

每年的考核都是以利润信贷额比去计算的,推广0.7倍基准利率业务所造成的损失,会影响到支行最终的考核,你说我们能有这个积极性吗?”她表示,现在每个银行估计都有这个想法,虽然央行有了新的政策,但具体的执行还要看每个基层支行的具体情况。她坦言,除非是央行有规定每个银行做这方面业务的任务额,否则没有谁会积极去推广的。

而另一大型国有银行人士也透露,目前他们更关注一些优质客户的业务,包括豪宅买家、换房者等,执行0.7倍基准利率业务确实比较“难做”。