

央行要求银行优先满足首套房贷需求

业内人士称，央行表态恐难改变房贷难局面

2014-05-14 来源：证券时报网 作者：贾壮

证券时报记者 贾壮

昨日，一则有关央行召集银行开会落实房贷政策的消息在网络上传播。该消息版本不一，分析师相应给出了五花八门的解读。

央行昨日傍晚通过官网发布权威消息称，央行副行长刘士余12日主持召开住房金融服务专题座谈会，研究落实差别化住房信贷政策、改进住房金融服务有关工作。工行、农行、中行、建行、交行等15家商业银行参会。

会议要求合理配置信贷资源，优先满足居民首次购买自住住房的贷款需求；科学合理定价，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。接受记者采访的房地产业内人士表示，央行的表态有一定的信号意义，但商业银行放贷意愿是否改变存在变数，具体落实情况并不乐观。

房地产市场回调已经是不争的事实，不断有新的数据佐证这一判断。在低迷的环境中，商业银行的贷款发放自然会变得谨慎，买房者获得贷款的难度加大、周期变长。当然，商业银行也有苦衷，市场需求和资金成本上升，按揭贷款的定价必须提升才能覆盖成本。

中原地产首席分析师张大伟告诉记者，首套房信贷收紧对市场的支付能力影响非常大。另外，放款时间拉长也会影响客户交易，目前北京二手房交易放款时间平均在三个月左右，相比往年增加一个月以上，导致很多交易停滞。

商业银行的拖沓终于引起决策部门的注意，央行在会议上要求，商业银行要提高服务效率，及时审批和发放符合条件的个人住房贷款；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；建立信息沟通机制，对社会关注的热点问题，及时给予回应。

房地产市场走弱已经对财政收入产生了影响，财政部公布的4月份数据显示，与房地产相关的税收项目均有大幅下滑。面对房地产市场的现状，部分地方政府开始出台或明或暗的救市措施，市场也在寄望中央政府层面会有政策松动。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，现在楼市明显降温，与经济回落基本同步，而房地产对于经济来说非常重要，央行的举措应该有稳增长的考虑。

他说，央行的表态具有信号意义，对于房地产市场是个利好，因为市场低迷与信贷紧缩有很大关系。不过他也指出，政策的实际执行效果需要进一步观察，如果没有激励措施，银行很难有动力执行较低房贷利率。

张大伟则分析说，央行的表态对市场应该不会产生太大影响，因为目前难以获得房贷的主要原因是银行信贷成本增加，负债成本高企决定了银行不大可能给购房者太多优惠。而且，很多银行提高了对房地产市场的风险认识，都在压缩房贷额度。他认为，除非央行大幅度降低存款准备金率，或者单独设立面向首套房贷客户的非盈利性机构，否则目前房地产贷款难的趋势将继续。