



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

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,购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月份数据表明,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。

ST羊业19日起 移出新三板

A9

平安好房网砸钱抢市场 5亿补贴购房者

A6

建议审计署 设立上市公司审计小组

A3

46家基金公司参与定增 浮盈63亿

A7

险资首季逆势增持地产股

A13

■ 时评观察 | In Our Eyes |

适应经济增速回落新常态 保持宏观调控战略定力



证券时报记者 贾壮

征出发,适应新常态,保持战略上的平常心。

“新常态”已经成为重要的经济学术语,具体到中国经济,包含有经济潜在增长能力回落、经济结构调整和转型升级等内容。按照决策层的判断,中国经济当前处于结构调整阵痛期、经济增速换挡期和前期刺激政策消化期的三期叠加阶段,只要不突破下限,应该接受经济增速适度回落。

经济回落过程中不应该是悲观,政府大规模刺激时的旺盛精力转移到了积极推动转型升级,动作在需求和供给两个方面都有体现。以需求端的净出口为例,近年来对经济增长一直是做贡献,转型升级压力最大。可以观察到,中国高层出访时很好地扮演了“推销员”的角色,李克强总理此次非洲之行中国高铁带来了多个大单,另有诸多工程项目落地。中国商务部门准备将服务贸易作为出口的战略重点,一季度服务贸易出口增速达到了14%。

拉动投资是以往刺激经济的不二法门,投资占比过高因此广受诟病。投资领域的结构调整正在紧锣密鼓地进行,政府在存在明显不足的领域加大投资力度,比如铁路投资数量一再提升,大规模棚户区改造弥补房地产投资下降的影响,特高压输电线路建设破题,城市轨道交通继续上马,等等。与此同时,投资主体的结构也发生了变化,市场科学决策有着更大空间。

从供给角度来说,人口的数量红利已近消失,未来需要挖掘人口的质量红利。近期有消息称,600多所地方本科院校将转为职业技术学院,职业教育的发展有助缓解大学生就业压力,也能提升劳动生产率。

与外界预期一致,4月份经济运行数据依旧低迷。国家统计局昨日公布的数据显示,4月份规模以上工业增加值增长8.7%,环比回落0.1个百分点;1-4月全国固定资产投资(不含农户)107078亿元,同比名义增长17.3%,增速比1-3月份回落0.3个百分点;社会消费品零售总额同比名义增长11.9%,环比回落0.3个百分点。

按照惯常思维,经济低迷时期的调控政策总绕不开“刺激”二字,力度大的称作“强刺激”,力度小的称作“微刺激”,如果政策迟迟不出,外界就会质疑为什么不“刺激”。当前,有关放松总量政策刺激经济的呼声很高,有声音认为应该适时降低存款准备金率。而央行行长周小川日前做出回应:从目前的情况看,宏观调控要有定力,不会采取所谓大规模刺激政策。

宏观调控中的战略定力,来自于对当前经济形势的理性判断。习近平主席近日在河南考察时指出,我国发展仍处于重要战略机遇期,要增强信心,从当前我国经济发展的阶段性特



中国电信将率先开放四大领域

中国电信开放合作大会昨日在京举行。中国电信董事长王晓初表示,推动混合所有制发展,是今年电信行业改革的重点。中国电信将开展与民营资本和其他资源的广泛合作。易信、创新孵化Demoday、互联网应用、政企ICT,将是中国电信率先开放的四大领域。中国电信将以公司化改制推进体制机制创新,引入外部战略投资者、财务投资者、员工持股等多种方式,以市场化手段驱动业务快速突破。王晓初透露,中国电信近期已成立了资本运营部,希望加速资本运作力度。

(吕锦明) 新华社/供图

三项自贸区银行业监管制度今日发布

经银监会授权,今天上海银监局将发布三项自贸试验区银行业监管制度,覆盖了银行业监管的事前、事中、事后环节,涉及机构、高管、业务等重要领域,构成了自贸试验区银行业监管的基本框架。

A2

多项制度性利好提升新三板吸引力

A5

15年6810场路演 全景网架起沟通金桥

A12



中信建投遭遇 “超日债”投资者维权

A5



小商品城:“义乌购” 还只迈出了半步

A10