



中国楼市不会出现 美式“断供”潮

最近,有国内媒体报道说,随着中国住房市场的周期性调整和房价的震荡,中国将全面地爆发大规模的“断供潮”。就如2008年美国次贷危机爆发所引发的美国金融危机及全球经济危机一样,如果中国“断供潮”大规模爆发,也将引发中国的银行危机、金融危机及经济危机。

这些言论有点危言耸听,其分析解释也不符合中国法律规定及现实逻辑。首先,所谓的“断供”是指个人通过银行住房按揭贷款购买的住房,在房价大幅下跌后,其持有住房价格远低于个人继续要缴按揭贷款的价格,即个人所持有的住房变成了“负资产”。这时理性的个人选择停止再供按揭贷款,让个人所持有的住房为银行收回。也就是说,当个人通过按揭贷款的住房成为“负资产”时,个人选择停止再供按揭贷款就是“断供”。

对于个人的住房成为“负资产”后,不同的国家其法律制度不同,个人选择的方式是不一样的。

在美国,不仅有个人破产法,而且个人按揭贷款合同也规定,如果个人以按揭贷款购买的住房成为了“负资产”,个人只要选择破产,或“断供”,只要把所持有的住房交给银行,其个人住房债务就此中止。也就是说,在美国,个人住房按揭贷款的债务是有限责任的。只不过,如果这样的债务违约发生,会给个人留下信用违约不良记录。

但是对于中国住房按揭贷款来说,中国既没有个人破产法,也没有对其合约给出其债务为有限责任之规定。在这种情况下,中国个人住房按揭贷款的债务责任是无限的。也就是说,如果中国的房地产市场价格大幅下跌,居民所持有的住房成为了“负资产”。在这种情况下,不会如美国那样,这些持有“负资产”住房的居民,只要“断供”,把通过按揭贷款购买的住房交给银行,其债务就可中止。反之,如果居民选择了“断供”,这时不仅做贷款的银行可能收回该住房,而且该居民所欠下的债务还得继续还。直到其债务全部还清为止。不仅个人所购买的住房没有了,个人首付及前期月供打了水漂,而且还背着一身债务。

对美国人来说,不仅其首付低,有些首付为10%,甚至零首付,而且其住房按揭贷款的债务是有限责任。在这种情况下,一旦其持有的住房成为“负资产”,最理性的选择是“断供”。这就是为何在美国,一旦住房成为了“负资产”,就容易爆发“断供潮”的原因所在。

可是,在中国,其情况完全不一样。不仅中国居民购买住房时的首付高,而且其住房按揭贷款是无限责任,再加上中国最高法院有一个对居民自住房保护的特别解释,因此,即使国内房价大幅下跌,不少住房也可能出现“负资产”,但出现“断供潮”概率则不会太高。没有多少居民会作出这样的行为选择。

这几年来国内住房价格一直在快速飙升,在不同时期购买的住房,即使是通过住房按揭贷款购买,如果房价大幅下跌,其变为“负资产”的概率也会不一样。比如说,在2009年3月以前购买的住房,如果是一线城市,其成为“负资产”概率就会低许多。而购买的时间越短,越是在房价高的城市购买,其“负资产”的概率就会越高。

最近在江浙一带地方出现的“断供”的情况,主要是一些民营企业购买的高端住房。早几年,由于房价快速飙升、暴利普遍、贷款利率低,不少民营企业纷纷弃实体而炒作住房。这些企业主通常会把财务杠杆做到最高,把还没有还完贷款的房子拿到银行做二次抵押贷款。一旦企业出现经营困难或房价下跌,他们就会断供、弃房(因为中国有《企业破产法》)或跑路。可以说,当中国住房市场出现周期性调整,房价大幅下跌,个别企业“断供”事情发生是自然的事情,对此我们不用太多担心。而国内居民的“断供潮”则发生的概率不会很高。即使当前中国央行要求放松个人住房按揭贷款,要把一些国内居民赶往高房价的火海,但是商业银行对此动力不足,让大规模的个人住房贷款流入高房价市场可能性也不大。因为,无论是住房投资者还是银行都知道,当前进入高房价市场的风险一定会很高。

据经济参考报

中纪委官网晒出安徽省查处违反八项规定成绩单,文中称一年时间,100余万干部仅填报了约30万套房产信息。消息被转载后在网上引发热议,有网友调侃:人均0.3套?难道官员都群居?(4月20日《法制晚报》)

实际上,这是一则被误读的新闻。查阅安徽省相关文件可知,当地去年开展的“党政干部违规建房和多占住房问题专项清理工作”,所要求官员填报的房产信息主要是两大方面:一是官员在体制内所享受的福利房,包括房改房、保障性住房等;二是官员违法违规获取的房产,包括自建房、“小产权房”等。所以,真正通过合法手段购买的商品房,并没有纳入此次填报范围,这也是该新闻被误读的主要内

容。网友关于“官员都群居”的调侃,显然也就失去了靶心。

不过,一旦我们正确理解新闻中所提及的“三十万套房产”的真实来源,反而应当感到更加震惊才对。因为它意味着,即使按照官员自行填报的保守数字,当地也存在大量的福利房和违法违规房产。而换个角度看,网友对这则新闻的普遍误读,也暴露出另一个问题:长期以来,由于政府信息公开程度有限,民众对于公职人员相关的情况往往不够了解,不仅无法进行有针对性监督,还往往因为猜疑加重了误解。由此看,将官员的财产等情况“晒”出来,不光可以防范贪污腐败,也是公权力赢得公信力的关键之举。

据人民网



分类调控 是房地产市场的灵药吗?

已连续四年对外“张榜”的全国住房用地供应计划,今年将暂停对外发布,改由地方自行公布各省供地计划。至此,房地产分类调控迈出了关键一步,从另外一个层面上来说,在房地产调控这件事上,地方政府的话语权将加强。

所谓分类调控,也就是尽可能的因地制宜,那么,这是房地产市场的灵药吗?有观点认为,中国是一个大国,分层次管理应该是管理体制的正常权利结构,既然房地产市场是地区性的市场,那把房地产市场交给地方政府来管理则是顺理成章。

今年全国两会期间,国务院总理李克强在答记者问时明确表示“对于合理的自住需求,也要有相应的政策支持,包括增加普通商品房供应。对房地产市场则是要因地因时分类进行调控,抑制投机投资性需求,重在建立长效机制,促进房地产市场平稳健康发展。”至此,2014年房地产市场分类调控因地制宜的调控思路就已经敲定。

此后,房地产调控需要因地制宜的声音越来越高。部分地方政府已经根据市场实际状况做出了部分限售政策的调整,或者是放松限购政策,或者是在税收信贷上有所支持,不过,这都是原有政策的延续,并没有太多新意,而土地供给的自行决定,则是从源头上开启了房地产分类

调控。

房地产市场因地制宜进行调控是当前市场发展的要求。从全国市场来看,房价涨幅不均衡的现象非常明显,市场分化明显,一、二线城市房价依旧稳中有升,而三、四线城市成交趋于冷淡,房价开始阴跌。中原地产市场研究总监张大伟认为,市场已经出现了明显的四不均:需求不均衡、供应不均衡、库存不均衡、价格涨幅不均衡。一、二线城市相对集中了较多的资源,而人口密集,住宅需求旺盛,新增供给和存量流转相对短缺,所以在目前城市间经济发展不均衡依然存在的情况下,分类调控因地制宜进行调控是很有必要的。

不过,分类调控就是房地产市场的灵药吗?毋庸置疑,地方政府对当地房地产市场的运行情况最为了解,只要有心,便能看穿市场究竟是虚火渐退还是步入寒冬,究竟是量价齐跌还是平价走量。

不过,关键的点也在这里,房地产市场的运行状况与地方政府经济发展关系密切,部分依靠土地财政的政府会否因此积极推地,松动现有政策,鼓励信贷政策,这些都未可知。所以,分类调控,地方政府对具体行动进行定量,但仍旧需要中央相关部委先定性。

据证券时报

