

四天内九城再限购 多地公积金贷款或收紧

千亿级消费贷 流向楼市

已有六省市加入“围剿”



继北京、江苏、深圳、广州等地监管部门先后发文后，江西、浙江也加入消费贷核查队伍。

9月26日，江西银监局联合人民银行南昌中心支行下发《关于加强个人非按揭类贷款管理防范信贷资金违规进入房地产市场的通知》（下称“《通知》”），督促辖内银行业严格执行房地产调控政策，进一步加强个人非按揭类贷款管理，严防借款人通过非按揭渠道违规融资用于购房，严禁发放以住房为押且无明确用途的贷款。同时，紧急部署开展个人非按揭类贷款违规进入房地产市场检查。

该《通知》要求，辖内各商业银行深入开展自查自纠，全面梳理、核查截至2017年9月20日，单笔贷款金额10万元及以上的个人消费贷款业务（个人住房按揭贷款、购车贷款除外）、单笔贷款金额50万元及以上的个人经营性贷款以及单笔贷款金额10万元及以上的信用卡透支交易的资金流向和实际用途，重点核查是否存在违规进入购房领域问题。

《通知》明确提出，对自查查确有个人贷款违规流入购房领域的商业银行，必须于2017年底前完成整改工作。下一阶段，监管部门将有针对性地开展专项检查，对自查未反映或自查后仍出现违规问题的，将依法依规进行处理，并严肃追究相关银行机构和人员的责任。

同日，有消息称，针对日常监管中发现的个人贷款资金违规流入房地产问题，浙江银监局也已召开“进一步规范个人贷款”专题监管会议，重申中国银监会的相关要求，部署辖内银行自查和监管抽查工作。对于本次个人贷款自查，浙江银监局要求辖内银行业金融机构做到“三个全覆盖”，即各类银行机构全覆盖、各地市全覆盖、各类个人贷款业务全覆盖。

原因在于消费贷的疯狂“变脸”。根据德意志银行（简称“德银”）最新的一份报告，预计流入中国楼市的消费贷高达4000亿元。该数据比易居地产研究院预测的数据还要高1000亿元。

德银称，过去几个月，中国短期消费贷款突然大幅攀升，同比增幅约35%，占到新增贷款增幅的10%左右。德银认为，这主要是因为消费者通过消费贷为购房融资。今年至今，14万亿元消费信贷中约有2/3用于购买汽车、房屋装修、旅游等正当消费，1/3用于购房。在严格的购房限制下，消费者使用消费贷款来为购买第二套房融资。

易居研究院智库中心研究总监严跃进向记者分析，当前消费资金违规进入楼市主要有两种风险：首先，消费资金违规进入楼市干扰了正常的房地产市场发展秩序；其次，此类资金违规进入楼市后，若遇到楼市降温，也会影响此类消费贷的安全性，即及时偿付本息的风险。

“当前对于此类资金规模进行摸底和管制是非常有必要的，同时要对此类违规资金进行截留。”严跃进强调，从这个角度看，类似的管制具有积极的作用，是当前排除房地产金融“灰犀牛”风险的重要保障。（国金）



继“9·30”楼市新政后，9月22日起，全国掀起新一轮“调控潮”。4天内，包括重庆、南昌、西安、无锡在内的9个城市密集发布限购政策。而与以往不同的是，此次全国多地出台的调控内容多以“限售”为主。业内人士指出，这也意味着，在较长的一段时间内，对新热点城市的调控不会放松。此外，全国公积金贷款政策或将有进一步收紧趋势。

A 4天内9城出台房地产新政

正值楼市的“金九银十”，短短4天内，重庆、南昌、西安、石家庄在内的9个城市出台了限购政策。其中，值得关注的是，无锡出台了“加强版”限购

令，要求本地人分区域限购第三套新建商品住房；外地人限购一套住房并需在锡缴纳社保满两年；第二次使用公积金贷款，首付比例不低于四成。

“无锡的新政对于公积金贷款政策做出了调整，这是一个很强烈的信号。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对记者表示，目前，全国多地的商业

银行对贷款政策已经开始收紧，无锡楼市发布的新政中，对于公积金贷款收紧，这意味着全国多地的公积金贷款政策也有进一步收紧的趋势。

B 调控城市房价涨幅排名靠前

同时，易居研究院副院长杨红旭在接受记者采访时表示，无锡市原本只限购新房市场，此次新政对二手房市场进行了限制。“无锡发布楼市新政的原因，有可能是8月份无锡房价同比涨幅较

大。”“全国多地密集发布调控政策的城市，多数都是房价涨幅排名靠前的城市。”中原地产首席分析师张大伟对记者总结，比如，南昌、西安、长沙、桂阳，在国家统

计局8月份发布的70个大中城市住宅销售价格统计数据中，均是涨幅排名靠前的城市。

“这轮调控的对象都是省会城市（或直辖市），是近期新一轮房价上涨和交易

量上涨的热点城市。”链家研究院院长杨现领向记者分析，这些被调控的城市总体上仍然是未来的人口净流入城市，房价上涨的压力一定程度上客观存在，调控也符合常规。

C “限售”将导致市场短期降温

此外，记者注意到，9月22日起，全国楼市发布的新政多以“限售”政策为主。例如，南宁新政要求，购买第二套及以上新房和二手房限售2年；南昌新政要求，全室内新房和

二手房限售2年。为何各地出台的新政都以“限售”有关？“限售”又将带来哪些影响？杨现领对此表示，多地调控政策以“限售”为主，可以短期内对房地产市场

进行降温。但如果想在长期内取得成效，仍然需要长效机制配合才能长期的稳定房地产市场。

杨现领说，这轮调控，是继去年的“9·30”新政和今年

“3·17”新政后的新一轮调控，对新热点城市的调控将在较长的一段时间内不会放松，政府对抑制房价的决心也不会发生改变，未来依然还会在其他城市陆续跟进调控。

D 今年超100个城市出台楼市新政

据中原地产研究中心向记者提供的统计数据显示，今年截至目前，全国已经有超过100个城市（县级以上）发布了与房地产调控相关的

措施，超150条。仅北京一个城市，就发布超20条新政。同时，全国15个热点城市发布的房地产调控政策均超过4条。

张大伟说，今年房地产调控政策与往年出现了根本的改变，以往的政策调控是“事后管控”，而今年的房地产调控更多的是“预期管控”，在房

地产市场未出现不稳定因素的前提下，提前发布新政，比往年的房地产调控措施效果更好。

（中新）