

## 中介机构利用所谓“金融创新产品”带给楼市系统性风险

据小编了解，“金九”将尽，“银十”将来。楼市风景依然呈现喜乐不均的景象。而热点城市房地产市场持续火爆的局面，也迫使一些地方不得不加码调控。据《每日经济新闻》的报道，苏州、南京、合肥、杭州、厦门等地都已经出台限购或限贷政策。其中，南京更是在9月26日正式启动限购之后连环出击，在当天晚间又对外发布了“宁十三条”新政以进一步稳定商品住房价格。

目前在部分核心城市，不调控，楼市就可能陷入失控；但即使出手调控，在市场的惯性和购房者的非理性面前，也未必能立刻抑制得住火热的楼市。

而在一些三四线城市，楼市却依然呈现出停滞的窘况。一二线楼市的热传导动力，即使在调控之下也很难带动三四线楼市。去库存压力，对三四线城市而言还是难啃的骨头。因城施策如何施出效果，还有待观察。

三四线楼市库存是大难题，一二线楼市的疯狂又是大风险。尤其是一二线楼市先后出现“零首付”、“房抵贷”等推升楼市高杠杆的举措，更加重了市场不理性的一面。虽然“零首付”被叫停，但“房抵贷”的风险依然。这些推升楼市杠杆的“贷”举措，除了推升热点楼市的楼价以外，还可能带来难以预料的金融风险。

楼市的高杠杆如果不加以控制，美国式的次贷危机就会是前车之鉴。众所周知，正是美国次贷危机引爆了华尔街金融危机，并使危机蔓延全球，以至于全球市场现在还未从危机中复苏。

中国楼市当前存在的问题，属于多期叠加的加杠杆累积而成。

中国楼市之所以到现在风险依然可控，没有出现硬着陆并引发系统性金融风险，正是在于此前中央已经进行了多轮次的宏观调控。这些点刹式的政策举措，虽然未见得能从根本上解决楼市问题，但至少是有效地抑制了楼市泡沫。

本轮楼市周期和上一轮楼市周期的市场表现存在着明显的差异。上个楼市周期，属于所有城市的市场狂欢；本轮周期楼市则呈现显著的冷热不均。一二线楼市的“热”与三四线楼市的“冷”，形成了鲜明对比。更重要的是，这也给政策调控和市场调节带来了困难。因城施策，说起来容易做起来很难。随着市场演进，本来是市场难点的三四线楼市去库存，开始转化为一二线热点城市的降温之难。

一二线城市纷纷加码调控楼市，但是推动一二线楼市的风险要素，要比上一轮周期有了更多“创新”的属性。譬如“首付贷”，还有“房抵贷”，这些以加杠杆为特征的贷款推升了一二线楼市的虚热，使一二线房价进入新阶段。

以加杠杆去楼市库存，对一二线楼市来说属于政策错配。因为这类城市一直以来并没有库存之忧。加杠杆带来的一二线楼市高房价，不仅造成了全民炒房，也激起了这些城市新一轮的卖地热情。各路资金开始跑步进入楼市，造成“地王”频繁在一二线楼市出没。

当下，三四线楼市的去库存动力不足，一二线楼市反而多了降杠杆的压力。三四线楼市的库存可以慢慢去，一二线楼市的狂热却不能任其持续发烧。尤其是当前的加杠杆游戏，引发各路投机者激情加入，连一些房地产中介机构也成为搅动市场乱局的活跃分子。

当前，中介机构一方面正成为违规信贷的发源地，他们利用监管漏洞，在房地产商、金融机构和购房者之间提供二次或多次加杠杆的“贷”优惠，推动炒作波澜，推升高企房价，导致房贷风险；而在另一方面，违规中介还在发布不实楼市信息，制造楼市乱象。根据新华社新华视点昨日的报道，目前多地房地产市场上本应明码标价，却早已沦为“坐地涨价”，国家相关规定遭遇无视，有的甚至已经违法。

也正因为这些现象的存在，日前住建部等多部门已经联合印发了文件，要求房地产中介机构对房源真实性进行全面核验，不得强制捆绑金融服务。而在本周，上海银监部门又开始行动起来，要求银行中止和违规中介机构合作。一二线楼市的调控，开始从宏观层面深入到业内机构的监管。

这意味着，监管层开始注意到中介机构利用所谓“金融创新产品”带给楼市的系统性风险。不过，中介机构还只是楼市的“小喽啰”，楼市要稳定下来，还需地方政府、金融机构，也包括房地产商等多方一起作出努力才行。