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。