



您的位置：首页 - 文章选登

银行要防止被房地产业“绑架”（林江桦；4月24日）

文章作者：林江桦

据《经济观察报》报道，中国建设银行正在酝酿一些新的举措，其中之一就是考虑适度下调存款利率，据悉，央行已经允许建行进行试点。

下调存款利率，主要源于资金流动性过剩。据报道，2005年，工行存款增加了6242亿元，农行增加了5712亿元，建行增加了5100亿元。相对应的是，这三家银行的贷款分别增加了2050亿元、2225亿元和2217亿元，贷款增速远远低于存款增速，整个银行业正面临着资金流动性过剩的困境。

为了摆脱这个困境，银行除了申请“适度下调存款利率”，更是采取了增加贷款的措施。目前，贷款正在飞速增加。央行确定的今年新增贷款计划为2.5万亿元，但是，今年一季度全国银行业贷款新增就已经达到12830亿元，依照目前的速度，用不了两个季度，全年的新增贷款计划即可完成。

在新增贷款中，一部分流向了各级地方政府所主导的固定资产和基础设施建设计划，一部分则流向了房地产业。其中，尤以房地产贷款增加为速。在一个月之内，上海中资银行放松个人房贷动作频出：提高房贷成数，优惠贷款利率，推出“双周供”、“宽限期还款”等特种房贷新品。公积金住房贷款也开始“松绑”。

而且，迫于市场竞争的压力，各家商业银行普遍对2005年3月17日之前贷款的老客户执行下限利率，无不良信用记录的新客户多数也可以享受下限利率。这意味着，房贷利率，已经降到了政策允许的极限。

银行放贷心情之急切由此可见一斑。银行通过增加房地产贷款，可以迅速降低自身不良资产率，对解决资金流动性过剩问题亦大有裨益，然而，银行在房地产领域“涉水”太深，则可能从资金流动性过剩风险，走入到另一个更大的风险之中。

中国人民银行副行长吴晓灵曾指出：“从开发商的角度看，从买地开发到建房销售都是依靠贷款，对银行信贷依赖程度非常高，远远大于行业统计数字计算出来的60%。”吴晓灵强调，在这种情况下，一旦出现风险，所有风险都压在银行身上，对国民经济非常不利。以前的海南房地产市场，就是一个例证。

需要指出的是，在美国，房地产企业资金的60%来自于房地产基金，而不是银行。

从消费者的角度来看，风险同样存在。目前，银行发放的个人住房贷款中90%以上是抵押贷款。根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》，“对被执行人及其所扶养家属生活所必需的居住房屋，人民法院可以查封，但不得拍卖、变卖或者抵债”。这导致的一个直接后果是银行抵押权的悬空，并加大了银行抵押权行使的成本。

当银行处于急切的放贷心态之中的时候，还容易被人以假按揭等形式骗贷，这种案件已经发生多起。

另外，现在的房地产市场投机性很强，一旦房价下跌，各种风险将瞬间毕现，让银行不堪重负。潘石屹就直言不讳地讲：“我感觉今年的房价上涨得有点危险……目前有两个危险的信号，一是全国的房价都在上涨，而且空置率上涨也很快。房价上涨快是供不应求的表现，而空置率上涨是房子卖不出去的信号，这两个指标得出的结论恰恰是相反的。”

其实，这两个指标互相背离并不奇怪，这实际上是投资性或投机性购房所导致的直接结果。当银行过多地涉足房地产业的时候，它就可能被房地产业所“绑架”，一旦房价下跌，它将是首当其冲的受害者，给整个银行业造成危机，甚至给整个社会经济带来灾难。

与贷款猛增相伴的，很可能是不良贷款的大规模增加，这个风险该如何防范，值得银行深思。

文章出处：《上海证券报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院  
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究  
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307  
版权所有：中国社会科学院金融研究所