



您的位置：首页 - 最新观点

尹中立：房地产金融风险与商品房预售制关系不大(8月27日)

文章作者：

近期公布的《2004年中国房地产金融报告》，让不平静的房地产市场再掀波澜。该报告有一段只有不到100字的文字在房地产界引起巨大反响，原文如下：考虑取消房屋预售制度。很多市场风险和交易问题都源于商品房新房的预售制度，目前经营良好的房地产商已经积累了一定的实力，可以考虑取消现行的房屋预售制度，改期房销售为现房销售。

很显然，有关部门是从防范银行金融风险的角度出发提出取消房屋预售制度的。在该报告中，没有具体说明预售房屋制度导致了那些市场风险和交易问题，但结合该报告的其他文字，大约可以看出文中所指的这些风险应该是“骗贷风险”、“假按揭风险”等，所谓的交易问题主要是指“哄抬房价、炒作销售的行为”。但笔者认为，这些风险或问题与房屋的预售制度关系不大，多是市场监管的问题，即使是现房销售，同样会存在这些问题。

笔者以为，房地产金融的风险主要来自于商业银行在住房按揭贷款市场的恶性竞争，它与银行监管制度的变革直接相关。

房地产金融的风险源头在哪里呢？从表中可以看出，在所有的房地产贷款中，风险较大的是开发商贷款，四家银行的房地产开发贷款的平均不良率是10.5%，而住房抵押贷款的不良率平均只有1.5%，因此，问题的关键在开发商贷款。银行为何愿意承受如此高的房地产开发贷款？原因在于开发商将房地产开发贷款与房地产按揭贷款捆绑销售，他们利用住房抵押贷款做诱饵，让银行被动接受高风险的开发贷款条件。

但银行为何对住房按揭贷款如此重视呢？根本原因在于银行监管制度的变化。2004年之后，我国银行开始实施资本充足率管理，而我国银行的资本充足率普遍不足8%的要求，在资本充足率的约束下，商业银行一边通过各种方式补充资本金，一边调整自己的业务结构，尽可能地扩大低风险的业务。对于银行而言，低风险的业务主要有两类，一类是政府债券，另外一类就是住房抵押贷款。我国目前的债券市场容量还十分有限，银行还不可能通过大规模地增加持有债券数量的方式完成自己的业务结构调整。在此背景下，几乎所有的银行都将房地产抵押贷款作为业务调整的战略重点来发展。

商业银行垂涎于住房抵押贷款的另外一个重要原因是我国利率市场化的不成熟。一般而言，低风险的贷款，利率也应该较低，这样才符合风险与收益对等的原则。因此，在利率市场化的情况下，住房按揭贷款的风险比其他贷款的风险小，它的贷款利率应该比其他贷款低。在美国等利率市场化程度高的国家，住房按揭贷款的利率比公司贷款的利率要低很多，有的住房按揭贷款的利率只有公司贷款利率的一半。在另外一些国家，利率市场化程度不高，但政府强行规定按揭贷款的利率比公司业务贷款低。而我国的住房按揭贷款与公司贷款的利率基本相同，收益与风险脱节，使住房抵押贷款市场出现了恶性竞争局面。

正因为如此，使过多的资金流向了房地产领域，以上海为例，2004年，在投资和各项贷款增速明显回落的背景下，上海市房地产市场继续呈高位运行态势，推动上海房地产贷款继续强劲增长。上海中资金融机构人民币自营性房地产贷款累计增加1023亿元，占各项贷款新增额的比例高达76%，其中个人住房贷款累计增加728亿元，新增个人住房贷款占中长期贷款增量的比例高达48%。

从全国的统计数据看，尽管国家从2003年6月份开始调控房地产行业，但房地产行业的贷款增长速度很难得到有效控制。2004年底，房地产贷款余额达到26306.3亿元人民币，比上年同比增长22.8%。2003和2004两年房地产贷款的增幅呈下降的走势，但2005年一季度房地产贷款余额达到27650.6亿元，余额同比增长25.7%，增幅比上年末提高2.9个百分点。

从横向比较看，房地产贷款增长率继续高于全部金融机构人民币贷款增长率。2003年底房地产贷款增长率比金融机构全部人民币贷款增长率高20.1个百分点，2004年这个差距有所减小，但仍高11.3个百分点，2005年1季度房地产贷款增长率与全部人民币贷款增长率的差距为14.9个百分点。2003年以来各季度金融机构房地产贷款余额同期比增长率和金融机构全部人民币贷款余额同期比增长率的对比房地产贷款占金融机构中长期贷款的份额逐步增加。2002年3月末，这一份额为27.2%，2003年6月底达到32.1%，2004年底达到34.3%，2005年3底上升到34.5%。

在我国，导致开发商贷款不良率高的重要原因是开发商将开发贷款与住房按揭贷款捆绑销售。在利率市场化还不能起作用的情况下，银行必然以放松对开发商的贷款条件为代价取得住房按揭业务，这是房地产金融风险的制度性原因。

国际经验与教训：银行风险管理制度的变化导致银行对房地产市场过度贷款的情况在国际上也早有前车之鉴，最典型的的就是日本。上个世纪八十年代后期，日本出现了连续5年的房地产价格的高速上涨，产生了严重的房地产泡沫，导致房地产泡沫产生的原因有很多，但日本银行监管制度的变化导致商业银行对房地产贷款的偏好是重要的原因之一。

1985年前后，为了减少金融自由化与国际化过程中银行的经营风险，日本政府在汇率改革的过程中，推行银行资本金管理改革，部分银行执行国际清算银行制定的银行资本金管理规定，促使银行贷款向住房抵押贷款倾斜，使银行之间在不动产贷款上产生恶性竞争，刺激了房地产泡沫的不断膨胀。日本的银行资本金比率一直比较低，平均只有3%左右，如果按照8%的标准执行，有很大的差距。当时的日本政府实行双重标准，可以按照日本本国的4%的标准，也可以按照8%的国际标准，对于有海外分支机构的银行，必须执行8%的国际标准。在此要求下，日本银行除了必须不断补充资本金之外，调整银行资产结构也成为当然的选择。房地产抵押贷款的风险权重只有一般公司贷款业务风险的一半，意味着银行发放相同数量的贷款，如果是房地产抵押贷款，只需要一半的资本金即可。受此影响，日本的银行将资金大量投放到不动产领域，助长了房地产泡沫。我国目前的情况与20年前的日本十分相似。

从上述分析可以看出，因为银行风险管理制度的变化，使银行在按揭贷款市场产生了恶性竞争，在利率市场化还不能起作用的情况下，银行以放松对开发商的贷款条件为代价取得住房按揭业务。如果将开发贷款与住房按揭贷款强行分开，规定同一家银行不能做同一个项目的开发贷款和按揭贷款，开发商就失去了让银行放松贷款条件的能筹码，银行就会提高对开发商贷款的审查力度和风险控制力度，房地产金融的系统风险会大大降低。

另外，将房地产开发贷款和住房抵押贷款应该分开，让购房者自己选择按揭银行也是符合国际惯例的。

文章出处：《中国证券报》

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

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