



您的位置：首页 - 文章选登

中国房地产金融存在四大问题(张建平、齐中熙；2004年3月15日)

文章作者：张建平 齐中熙

近6年来，虽然中国房地产投资额年平均增长率达到20%以上，房地产销售额也以每年超出27%的速度增长，但中国人民银行研究局课题组调查显示，中国房地产金融仍存在四大问题。

一是房地产开发资金过多依赖于银行贷款，使房地产投资的市场风险和融资信用风险集中于商业银行。据估算，80%左右的土地购置和房地产开发资金都直接或间接来自商业银行信贷。在目前的房地产市场资金链中，商业银行基本参与了房地产开发的全过程。通过住房消费贷款、房地产开发贷款、建筑企业流动性贷款和土地储备贷款等，商业银行实际上直接或间接地承受了房地产市场运行中各个环节的市场风险和信用风险。

二是土地储备制度不完善，土地储备贷款存在隐性风险。由于各地城市开发和改造的盘子都很大，土地资产价值往往很高，因此，土地购置的融资要求十分巨大。而土地收购和开发的主要资金来源于银行贷款，还款则主要依靠土地出让金。同时，土地储备属于政府行为，这使得土地的购置和开发很容易获得商业银行的巨额贷款。但是，影响土地出让价格的因素很多，土地资产价格本身也波动频繁。这些无不增加了土地购置与开发贷款的隐含风险。

三是个人住房消费信贷的发展可能存在违约风险。目前，中国商业性个人住房贷款不良贷款率不到0.5%，住房公积金个人住房贷款的不良贷款率仅为0.24%，这对改善银行资产质量起到了十分重要的作用。但按照国际惯例，个人房贷的风险暴露期通常为3年到8年，而中国的个人住房信贷业务是最近3年才开始发展起来的。同时，中国个人征信系统尚未建立，商业银行也难以对贷款人的贷款行为和资信状况进行充分严格的调查监控。

四是商业银行和其他金融机构存在经营行为本身不理性、不科学、不规范等问题。如由于商业银行普遍把房地产信贷作为一种“优良资产”大力发展，在业务经营上容易产生急功近利的倾向。

文章出处：《国际金融报》

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

转载请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