



您的位置：首页 - 2005年科研成果

文章：全面解读《2004房地产金融报告》（易宪容；8月24日）

文章作者：

8月15日，央行《2004年中国房地产金融报告》公布后，房地产市场的大佬们纷纷发表言论，以示自己对《报告》的解读，有人甚至替代央行来解释《报告》是什么而不是什么。可见，业界对房地产市场并无信心，十分担心有人道出市场的真相而让民众了解之。

我的看法是，该《报告》是央行站在银行业的角度，利用其数据获得的优势，基本上客观、专业地对国内房地产市场做出了最全面、最坦率、权威的评价，并在此基础上对房地产市场的风险提出了防范政策建议。

数据获得的困难使不少机构的研究偏于一角，而一些既得利益集团更是在用一些研究报告来混淆视听，因此市场与民众无法真正了解国内房地产市场现状、变化及未来发展，也就无法根据有效的信息作出正确的购房决策。而《报告》对房地产市场一些问题分析较为深刻，比如对国内房地产金融的风险分析就有理有据，其中对房地产开发贷款及个人住房消费信贷不良贷款率的分析、对房地产开发隐性债务的分析，都切中目前国内房地产金融的问题所在。而由此引申出房地产金融暗藏六大风险：“部分房地产市场过热加剧市场风险、基层银行发放房地产贷款存在操作风险、房地产贷款的法律风险、土地开发贷款的信用风险、‘假按揭’的道德风险、高负债经营隐含财务风险”等，为房地产市场和银行再一次敲响了警钟。

当然，《报告》中对有些问题的认识还较为表面化，也有不少值得商榷的地方。

从这几年房地产市场发展情况来看，国内房地产市场的繁荣完全是个人住房消费信贷产品创新的结果。2002年以来，居民个人购房贷款余额直线上升，到2005年一季度，其增长速度都保持在30%以上。与发达国家相比，这样快的增长速度是不可思议的，而且个人住房信贷完全集中在商业银行也是问题不少。《报告》不仅没有看到这点，反而认为我国居民个人住房贷款的规模与西方发达国家相比仍偏小（如居民个人住房贷款占GDP的比例，中国为11.7%，而英国60%、德国47%等），未来增长潜力巨大。

从目前中国住房的持有率来看，已经超过不少发达国家达到81%（美国仅67%、德国更低），但个人住房信贷消费的规模及比例为什么会这样低呢？最大的问题就在于国内住房商品化仅是这几年的事情。国内居民所持有的住房80%以上计划分配之结果。在计划条件下所获得的住房是根本不需要通过银行贷款的方式获得，那么这些住房的信贷规模如何扩大呢？也就是说，两者是完全不可比的数据，放在一起容易误导市场。如果就25-35岁的居民个人住房信贷消费规模比较，得出的结论可能会更现实可信些。

此外，《报告》中以目前个人住房按揭不良率低而断言居民按揭贷款是商业银行的黄金资产，对此本文亦不敢苟同。因为，目前个人住房按揭贷款启动只有几年，而这种个人房地产消费信贷贷款时间一般都在十年、二十年、甚至三十年以上，其不良率及风险短期内根本无法反映出来。特别是中国房地产市场及市场经济刚刚起步，根本就没有走出过一个像样的周期。如果中国经济出现周期性的变化，不仅国内房地产市场必然会出现周期性变化，而且民众就业、民众的可支配收入都可能出现周期性的变化。特别是在中国信用制度十分脆弱同时又不完善的情况，一旦这种市场经济周期的系统性风险出现，银行所面临的风险可能比我们的想象得要大得多。

《报告》指出，很多市场风险和交易问题都源于商品房新楼的预售制度，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。对此，国内房地产商一片哗然，纷纷指责。

该建议之所以会引起如此强烈的反映，关键是房地产开发商与地方政府轻易地聚集社会财富的方式已为央行所发觉并建议改进。最为重要的目的是从现代商业银行的角度来规避房地产市场之风险。早些时候有人说房地产市场已经把银行捆绑上了，一荣俱荣，一败俱败。既然房屋预售制度不利于房地产市场发展，不利于银行规避风险，央行建议取消也是理所当然了。

房地产开发商和一些地方政府之所以极力反对，就在于如果取消该制度，可能会让他们失去获得暴利机会。试想，一些人即使身无分文，但一进入房地产市场，就能够在短期内牟取暴利，关键就是利用这种制度之缺陷“空手套白狼”，通过这种银行金融杠杆之工具，套取银行的资金为其牟取暴利。在这种情况下，如果获得暴利就归个人，如果一旦市场出现风险，就容易转嫁给银行。而最后来承担银行风险的，当然是整个社会广大民众了。

有地方官员说，房屋预售制度不会取消，因为这个制度并非是银行说了算。当然，在一种非市场的环境下特别是计划经济下，银行如何作为完全是听任政府政策之摆布，但是在市场条件下，银行运作也是这样吗？特别是目前国内四大国有银行在大张旗鼓地进行股份制度时。作为现代银行的一种商业行为，是否采取哪一种经营方式完全是银行的事情，如何来规避风险根本不需要其他地方政府来指手划脚。

住房预售制度是香港人的一种发明，它能够顺利发展，最为重要有一个完善的法律体系、健全的信用市场及严密的房地产市场监管制度，如果不是这样，房屋预售制度肯定会面临着巨大风险。由于这个制度巨大的风险的存在，在欧美发达的市场体制下，几乎都没有房屋预售制，即使有也是在严格监管制度下得以存在。在中国目前的条件下，这项制度基本上成消费者利益随时会受到伤害、房地产开发商获得暴利、而银行来承担风险的不平等游戏规则，因此这样的制度早该废黜了。对于这样的制度即使是有所立法，也应该是一种恶法。

《报告》中提倡节约使用住房的消费理念是目前房地产市场一个全新观念。它与当前七部委调整住房结构的精神一脉相承。但《报告》要引导以中小户型为主的住房消费，并把这种住房消费看作是节能、环保、省地、长期可持续、降低银行信贷风险的基础。本文认为这种提法十分具体有新意。它不仅反映了中国的国情，也与政府提出的建立和谐社会科学发展观相合。因为，就目前中国的土地资源、金融资源及民众的可支配收入水平来看，这种节约性住房消费理念是中国住房市场真正能够持续稳定发展的核心。在这样的消费理念下，不仅可以

从根本上来调整扭曲的商品房供应结构，缓解住房供求的矛盾，而且可以让更多的民众买得起房、住得起房，真正满足绝大多数民众的基本居住需求。

至于城镇廉租住房的建设，政府要发展，但并不是最为重要的方面。这种制度所受惠的人口只能在10%比例内，而国内绝大多数民众住房需求就得是以中小户型为主的节约型住房消费。最近，有人说中国住房价格与中低收入民众无关，这不知道是哪个星球来的逻辑，连美国政府住房政策都是以提供以安全、民众能够负担得起的住房为核心，难道我们的政府就不如美国政府从大众出发吗？所以，我十分赞成《报告》所提出的住房消费观念。

最后，《报告》就防范房地产风险提出相应的改进措施。如加强利率风险管理、规范房贷操作风险、完善住房置业担保制度、房贷保险制度等，这些方面都有新意地方。比如新个人住房消费利率体系建立，不仅可以让民众在自由选择条件下选择最适合自己的信贷产品，也有利于民众对个人信贷产品选择承担责任。

总之，《报告》对国内房地产持续发展具有十分的指导意义，但由于《报告》涉及既得利益，相关部门一定要明辨是非，不要重蹈央行121文件的旧辙。

文章出处：《中国经济时报》

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

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