



您的位置：首页 - 所内动态

王松奇参加“房地产信贷政策论坛”（8月20日）

文章作者：

记者姜业庆北京报道“央行发布的《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（121文件）是为了进一步促进房地产市场的健康发展。8月16日，一场由银行家与房地产商直接对话、官员与学者共同参加的房地产信贷政策论坛上，这个观点站了上风。

这个论坛是由新生的国务院发展研究中心金融研究所和重组的《银行家》杂志社共同举办的。金融所所长夏斌带着笑提醒：世界上很多不幸都缘于缺乏沟通。这可能也是本次研讨会的本意。

央行代表坦言，近几年，房地产金融业务快速发展，对改善居民居住条件、推动居民住房投资、拉动经济增长等方面做出了重要贡献。但是，也要看到自2002年下半年以来，部分地区出现房地产投资增幅过高、商品房空置面积增加、房价上涨过快以及低价位住房供不应求和高档住宅空置较多等结构性问题。如果房地产投资和贷款上的一些问题不及时加以解决，将不利于房地产业的持续稳定发展，也不利于防范银行的信贷风险，保持金融的持续稳定。

央行代表说，发布121文件的一个根本目的，不是对房地产政策的收缩，而是为了进一步促进房地产市场的健康发展。央行的这一政策不是要打压房地产行业，而是要避免房地产行业的大起大落，促使其健康发展。

曾任建设部副部长的杨慎说，今年上半年虽受非典疫情影响，但因有强劲的需求拉动，房地产市场依然供需两旺，整体看好，下半年如果不受政策因素的影响，全年投资有望超过8500亿元，对新增GDP的贡献率将超过3个百分点；与此同时房价稳中有升。据35个大中城市统计，上半年房屋销售价格同比上升4.9%，土地交易价格上升7.8%，房屋租赁价格上升1.8%。剔除原材料价格上涨和装修房比重增加等因素，基本保持了正常的价格水平。另外供应结构日趋合理。经过政策引导和市场优化，开发商更加重视把区位、质量、环境、价格作为一个整体考虑，住房供应结构渐趋合理。

中国社会科学院金融研究所王松奇说，如果采取调整房贷政策的办法，也不应该动作过大，毕竟内需不足仍是中国经济的主要矛盾。他认为，目前社会上有大量资金聚集。根据中国人民银行最新的统计数据表明，截至今年5月末，居民本外币的储蓄余额为10.38万亿元，企业本外币存款余额为6.77万亿元，这说明社会上有大量闲散资金还未找到合适的投资渠道。如果能通过多种投资渠道获取房地产投资的资金，可能银行将不再面临过大风险，房地产企业也不用把大部分的资金需求都寄托在银行身上了。他说，根据国外经验，企业上市、资产证券化、抵押、发行债券、基金、信托都是企业获取资金的重要方式。我国房地产企业目前的确面临融资渠道比较狭窄的问题，这其中既有政策层面的因素，也有企业自身的原因。

中国社会科学院经济研究所研究员汪利娜则说，房地产的持续高位运行不断吸引更多的资金投入，但是经济运行有一定的周期性，房地产的价格也不可能无休止地涨下去。短期内房地产的涨价也许在可承受范围之内，但是，当房地产价格上涨过快，背离了基础价格，并超过了可接受的成本，那么，它就丧失了吸引创业企业和人才的优势。而一旦泡沫破灭，房产价值大幅度贬低，如在东亚金融危机中，香港、日本、韩国、泰国、新加坡的房地产价值缩水30%至70%，造成大量负贷款，银行拍卖房产所得收益不足以偿还贷款，由此带来的银行大量的呆账坏账，不仅危及银行体系的安全，更危及整个经济的健康发展。她指出，而目前房地产开发商开发资金70%至80%的资金都来源于银行贷款，赚赔都是银行的钱，基本上将所有的风险都压在银行一家。因此，央行《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》的出台是十分必要和及时的。

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

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