

我国商业银行房地产金融风险及防范措施研究

文/薛海舟 南灵

一、引言

近年来,我国房地产业呈现出高速发展的态势,逐渐成为国民经济新的增长点和消费热点。房地产金融也随之快速发展,成为房地产业发展的重要支撑。我国房地产金融体系尚不完善,融资渠道狭窄,开发仍拘泥于传统银行贷款的融资模式,这就使得商业银行成为了房地产金融风险的主要承担者。历史教训表明,商业银行的房地产金融风险具有极大的危险性,一旦爆发,将迅速波及整个金融体系而导致金融动荡乃至金融危机,最终影响整个国民经济的稳定和发展。因此,采取积极措施防范房地产金融特别是商业银行的房地产金融风险已是刻不容缓。

二、商业银行面临的主要房地产金融风险

(一) 政策风险

房地产业是国民经济的先头产业,经济发展过热,首先便表现为固定资产投资,尤其是房地产投资过旺,因此,房地产业成为国家宏观调控的重点。国家针对国内房地产市场房价上涨过快,住房供应结构严重不合理,房地产市场秩序比较混乱等问题,要求各地调整住房供应结构、控制住房价格过快上涨,并把这项考核纳入经济社会发展工作的目标责任制之中。商业银行应认清现状,积极规避房地产金融风险,谨防房地产业风险要挟整个中国银行业。

(二) 市场风险

国内房地产市场相关的契税收入增幅趋缓、房屋空置率增高,房价却过快上涨等一系列非正常现象,特别是房地产空置率和房价两个相反的指标同时上涨过快,房价持续背离长期均衡价格,可以说目前的房地产市场已呈现泡沫迹象。而开发商大量囤积土地、商品房高空置率等带来的社会资源巨大浪费和潜在社会风险,已经危害到房地产金融的安全。如果在社会各方都感受到房地产市场问题时,在要等所有人都看到“泡沫”了,银行再想收回贷款已经晚矣。

(三) 操作风险

一是商业银行对房地产行业价格、信息等掌握不全面、不及时,缺乏对国家宏观调控政策和市场变化的敏锐观察力,导致对房地产市场和房地产企业及项目的判断分析能力不强,在一定程度上影响了银行对市场机会的把握和对风险的控制。二是房地产开发企业高负债经营隐含财务风险。我国房地产开发商通过各种渠道获得的银行资金占其资产的比率在70%以上。房地产开发企业负债经营的问题较为严重。三是商业银行风险管理存在薄弱环节,缺少科学的风险预警、识别、监控、处置等信贷管理机制。

二、商业银行对房地产金融风险的主要防范措施

(一) 严格遵守贷款程序,加强开发贷款管理

商业银行要谨慎经营房地产贷款,科学合理地分析贷款项目的可行性、风险性,加强对房地产开发企业和房地产项目的贷前调查,选择基本成熟的房地产开发项目予以信贷支持,优先选择开发资质高、信用等级较高的房地产开发企业和地理位置较好、市场销售前景看好的房地产项目;严格审查房地产开发信贷条件,尽量提高抵(质)押贷款的比例,选择优质资产抵(质)押,确定合理的抵(质)押率,尽量避免由施工企业作为贷款保证人;要加强贷后检查,严格跟踪和控制贷款用途,按照开发项目工程进度合理掌握贷款的发放,确保资金专款专用,发现企业挪用资金等问题要及时采取措施收回贷款;要通过账户管理等多种手段严格控制住房开发企业销售回笼款项,及时收回住房开发贷款本息;要加大住房按揭贷款的营销力度,把住房按揭贷款作为发放住宅开发项目贷款的条件之一,确保个人住房按揭业务的后续跟进,实现资金的体内循环;要严格审查住房开发企业售房合同及有关业务凭证,有效防范骗取信贷资金的行为。

(二) 有效控制总量,合理调整结构,实行差别政策。

商业银行要综合考虑自身房地产贷款的现状、资金状况、中长期贷款比例指标、经营管理水平、风险承受能力和房地产市场发展前景等,相应确定全行的房地产贷款总量和比例,适度控制房地产贷款的规模,在积极优化存量贷款的基础上,严格控制和用好增量贷款;要根据各地区发展水平、房地产市场的发展现状和潜力、房地产的价格水平和供求状况、居民居住水平和购买能力、分支机构现有的房地产贷款存量和结构等情况,实行差别授权授信政策,分别给予重点倾斜、支持发展、限制发展等措施。

(三) 打破单一融资渠道,广泛拓展融资渠道

拓宽房地产行业的融资渠道,改变只能从银行贷款的单一融资体制,有效分散银行金融机构

的风险。我国目前只有股票市场一个途径，而且由于房地产开发公司不适合成为公众公司而使股市融资的规模十分有限。权益融资渠道狭小导致开发商过分依赖商业银行提供的开发建设投资。从房地产抵押贷款的角度看，其资金来源渠道也应该是多元化的。尤其是面向商业房地产的抵押贷款，保险公司、证券化等都是有效的来源途径。此外，个人住房抵押贷款证券化也是分散商业银行信贷风险的有效途径（作者单位：西北农林科技大学经济管理学院）

相关链接

城乡经济一体化进程中区县域服务型政府建设与基层建设的几点建议
我国商业银行房地产金融风险及防范措施研究
试论国家助学贷款中的财政介入机制
依托“创业论坛”，构建创业教育体系
就业与政府职能创新研究
环境与绿色智能建筑
关于我国房地产证券化的思考
新会计基本准则对财务分析的影响
统一认识，加快最低工资制度建设

本网站为集团经济研究杂志社唯一网站，所刊登的集团经济研究各种新闻、信息和各种专题专栏资料，均为集团经济研究版权所有。

地址：北京市朝阳区关东店甲1号106室 邮编：100020 电话/传真：（010）65015547/ 65015546

制作单位：集团经济研究网络中心