



热门文章

- 用多元线性
- 间借贷利率
- 何加强会计
- 国外汇储备
- 如何处理银行
- 章
- 章
- 品市场竞争
- 业银行走混
- 国存款保险
- 国创业板市
- 华夏并购案

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...



WOMEN SHOW 13th MONTH

insights... investment biography discover

[2009年8月]中美房地产金融的比较分析及启示

【字体 大 中 小】

作者: [卢栋焯 马 柯] 来源: [本站] 浏览:

一、房地产金融及其构成体系

关于房地产金融的界定,戴相龙(1998)、石春贵(1997)、周爱民(1997)、谢经荣(1997)、连永安(1999)等有不同提法。本文所指房地产金融与周爱民(1997)保持地金融是指与房地产有关的各种货币资金的筹集、融通及为其提供的金融服务等一系列信

总称。房地产金融的基本任务是以金融机构为中介,运用多种金融工具筹集和融通资金,支持房地发、流通和消费;并提供保证保险等配套服务,管理和控制风险,保障房地产再生产过程中性循环。据此,一个相对完整的房地产金融体系应包括:房地产金融机构、房地产资金来源地金融相关的信托、担保、保险等机构。

二、中美房地产金融的比较

(一) 房地产金融主体的比较

美国拥有多元化的房地产投资机构。根据资金来源不同,主要分为存贷款机构,寿险和养老构,中介、抵押和信托机构以及联邦政府相关机构四类。与商业性住房抵押贷款制度相适应行是迄今为止为房地产市场最主要也最有实力的投资机构,投资集中在大型房地产项目的房抵押贷款上。此外,寿险公司很大份额的投资也是向大型开发项目提供长期融资。它们与协会、互助储蓄银行、抵押联营机构、信托等多种私人金融机构构成了发放抵押信贷的主体府机构中联那住房贷款银行、联邦抵押金库和联邦住房贷款抵押公社也是主要投资主体。其住房贷款银行通过MFP计划经金融机构直接向借款人融资;联邦抵押金库通过向抵押公司、信信用合作社以及商业银行购买抵押权提供资金;联邦住房贷款公社则向储蓄贷款合作社出售供应资金。

与此相比,中国改革开放以来,尽管房地产投资主体开始向多元化发展,但仍较为单一。目地金融主体主要有住房储蓄银行和商业银行等银行类金融机构,以及住房合作社、保险公投资公司、信用社等非银行金融机构。此外,住房公积金也是我国房地产金融主体的主要组而商业银行和住房公积金占据了房地产金融业务的绝大部分,其他金融机构无论是数量、业发挥的作用都难以显现。目前我国只有少数几个大城市(例如上海、广州、深圳等)具有初房地产证券交易市场。

(二) 房地产资金筹措方式的比较

与投资主体相对应,美国房地产融资也是非常多元化的。其重要途径之一是房地产证券市场止,该市场已存在四种抵押贷款相关证券:抵押贷款支持证券(MBB)、抵押贷款传递证券、抵押贷款转付证券(MPTB)和抵押担保证券(CMO)。商业银行、人寿保险公司、养老基金融中介机构提供的种类繁多的融资产品也是重要的融资途径。这些融资途径为各类融资机构理风险提供了有效的手段,也为市场投资者提供了多元化的金融产品,使房地产投资具有稳来源。

相比较,我国房地产融资的渠道比较单一,主要来自间接融资渠道,即银行贷款。商业银行了房地产开发的全过程,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除此外由于缺乏健全的二级市场,诸如信托融资、股权投资、产业基金等融资工具只规模的融资。

(三) 房地产金融配套体系的比较

在发展房地产一级市场的同时,美国着力建设齐备的配套体系来有效地防范金融风险。首先较为完善的个人信用制度体系。美国每个经济人都会有一个社会保障号码和相应的账户,个人税、借贷、还款情况甚至犯罪记录都会一一记录在案。客户申请贷款时,银行可以很快捷地调查公司了解借款人的各种情况,据此决定是否贷款并能对借款人财务状况密切关注。其次范和控制住房贷款风险,美国的银行还制定了健全的贷款偿还和违约处理程序。我国的社会信用制度相对滞后。整个社会缺乏经济人信用信息共享平台和制度,贷款银行只户自己提交的资料来判断其资信程度,加大了贷款风险。中介配套机构不完备,加大了房地系的风险隐患。由于法规建设相对滞后,监管机构的监管广度和力度也较小。

(四) 房地产风险投资的比较

美国的房地产投资机构的投资主要集中在1—4户家庭住宅方面。在进行大宗借贷或投资前,投资机构都要进行全面分析,且特别注重对房地产开发企业现金流量的分析,如果还贷期间现金净流量为负,即使该企业有很强的担保也不能获得贷款。投资审批重点考查借贷人信誉、借贷日期及时间、借贷的实际用途、抵押财产的足值程度、借贷人的现金流量、如果是异地借款,还要考察借贷人与当地金融机构的关系等。美国除了拍卖抵押品,还出台更有效的制裁措施——将违约当事人列入“银行的黑名单”,并在各个银行间传递,有效打击有意逃债行为。

我国房地产金融机构的投资主要集中在多用户住宅房地产和商用房地产两个方向。风险分析也只是通过借贷企业自己填写的情况报告来撰写调查分析报告,无法真实准确地反映房地产开发企业的抵押是否足值,是否真正具有偿还能力,等等。在我国,审批行为不规范,自由裁量权过大,办事透明度低,容易导致国家权力部门化,部门权力个人化。我国制裁违约当事人的措施就是拍卖抵押品,但抵押品的实际价值与原报价往往不符,导致银行蒙受巨大损失,且不能有效震慑违约人,也不能为其他银行提供风险警示。

(五) 政府职能的比较

美国政府对房地产市场很少直接干预,属于弱干预型。其职能主要体现在监督调节和担保两方面。在政策监督方面,美国政府除了制定完备的法律条款以外,还针对不同金融投资机构设立了不同监管机构。经济调节方面,一般通过直接投资为辅,间接投资为主的方式来引导房地产业的发展。其担保职能主要表现在联邦政府在房地产市场上承担房地产信用担保和保险。政府部门利用联邦政府财政的卓越信用成立专门的保险机构,如联邦住宅管理署(FHA)和退伍军人管理署(VA)两个保险机构。为推动二级证券市场的发展,联邦政府又专门成立全国抵押贷款协会(Gi nni eMae)专门为抵押贷款证券化提供担保服务。

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...



WOMEN SHOW 13th MONTH

insights... investment biography discover

我国房地产市场行为不规范，部分地方政府出于自身利益的考量，对房地产的调节作用一直收效甚微。由于我国处于特殊的经济转轨时期，既没有美国发达的金融市场，也没建立起标准的互助合作制度，而是实行以法定公积金为主的混合形式。其特点是以政府立法建立房地产基金制度为主，房地产基金由雇员和雇主各按雇员工资的一定比例按月解缴专门金融机构，主要用途是帮助雇员支付购房首付款和分期偿还贷款本息。同时我国的房地产保险业也才刚刚起步，很多保险公司尚未全面涉足房地产保险业。

三、发展我国房地产金融的启示

(一) 发展多元化投融资主体

我国应大力发展商业银行和住房公积金组织以外的各种银行类和非银行类金融机构，保证房地产市场有足够的投融资机构，促进房地产一级市场和二级市场的不断发展和完善。也应考虑建立类似FHA和VA这样的政府担保机构或保险机构，专门对中低收入家庭的住房抵押贷款提供担保或保险，使它们在二级市场的发展中担当重任。

(二) 创新筹资工具和方式

不断开发新的信贷产品。围绕房地产在利率、贷款方式、还款方式管理等方面开发新产品，促进市场结构调整。在基础信贷产品上探索相应的信用衍生产品，积极推荐房地产抵押贷款的证券化，建立二级市场抵押市场，提高贷款流动性以缓解商业银行资产负债期限错配。由于资产证券化必须以成熟发达的资本市场为基础，为降低信息不对称引发的风险，还应当引入独立且有公信力的风险评估机构，以便投资者正确认识金融衍生产品的风险程度，保证那些资质好、信誉高的房地产企业不断扩大直接融资比例。在可能的条件下，开展房地产信托投资基金(REITS)的试点，为房地产投资者提供新的金融工具。当然我们仍需慎重考虑并监控金融创新中可能出现的金融风险。

(三) 完善配套措施体系

加强社会征信体系建设。在现有征信体系基础上纳入可供放贷机构参考的重要信用信息和记录。着力建设与房地产金融相对应的具有较高规范性的中介机构，如担保、保险、拍卖处置、信托、评估等专门性机构，提高整个房地产金融市场的风险防范和控制能力。加强软环境建设，制定较为完备的房地产业法律法规和相关政策，使得监管部门有法可依。

(四) 提升风险投资水平

应高度重视房地产开发市场中的各类金融风险，规范调查和审批程序，严格把握房地产开发企业的资质、能力和准入条件。在住房抵押贷款方面，应遵守有关首付比例、贷款利率等方面的规定，规范各环节的具体内容。相关监管部门要加强风险提示，让房贷机构高度关注贷款抵押物的市场风险。通过社会征信体系建立资源共享机制，实施有效的制裁措施以减少放贷机构的风险损失。

(五) 保证政府职能与房地产金融发展水平相适应

加大对房地产金融市场的监督力度，建立较为完善的监督体系。政府应对现有或有可能涉及房地产金融市场的各类机构进行监督，且各类监督部门之间还需要加强沟通和协调，正确引导各类机构发展。政府应进一步推行廉租房和部分经济适用房来满足低收入人群的住房需求，从而保证房地产金融市场的健康发展。在政府财政实力允许的情况下，可以考虑建立政策性较强的房地产担保机构和保险机构，为房地产市场持续发展提供条件。

参考文献：

- [1] 冯科 从美国次级债危机反思中国房地产金融风险 [J] 南方金融 2009(9): 18-19
 - [2] 陈洪波 美国房地产金融政策及对中国的启示 [J] 中国房地产金融 2006(2): 22-26
 - [3] 纪亚洲 顾和和 中美房地产金融业对比研究 [J] 商业研究 2004(14): 151-155
 - [4] 吴士君 龚马玲 房地产金融体系 比较与借鉴 [J] 上海经济研究 2004(2): 70-75
 - [5] 寰尔翔 何小锋 邢宝华 国际经验借鉴及我国房地产市场优化的经济效应 [J] 工业技术经济 2007(2): 138-142
 - [6] 王芳 孙英隽 次贷危机下我国房贷市场的发展策略研究 [J] 商业经济 2009(1): 30-32
- (作者单位：河南天地置业有限公司\湖南大学金融学院)

【 评论 】 【 推荐 】

评一评

正在读取...



笔名：



评论：

发表评论

重写评论

[评论将在5分钟内被审核，请耐心等待]

【注】 发表评论必需遵守以下条例：

- 尊重网上道德，遵守中华人民共和国的各项有关法律法规
- 承担一切因您的行为而直接或间接导致的民事或刑事法律责任
- 本站管理人员有权保留或删除其管辖留言中的任意内容
- 本站有权在网站内转载或引用您的评论
- 参与本评论即表明您已经阅读并接受上述条款

Copyright ©2007-2008 时代金融



EliteArticle System Version 3.00 Beta2

当前风格：经典风格

云南省昆明市正义路69号金融大厦