

房地产业与银行

魏媛媛 詹长根

(武汉大学资源与环境学院,武汉市珞喻路129号,430079)

摘要 本文通过分析银行信贷在我国现阶段房地产业中存在的一些问题,探讨了银行与房地产业的互动关系,并对存在问题提出了解决思路。

关键词 房地产; 银行; 风险

众所周知:房地产业的发展与金融业,在中国现阶段特别是银行业,有着天然的密切联系。房地产之于银行,相互联系、相互促进,并相互制约,虽不能说一荣俱荣、一辱俱辱,但二者之间的密切关系,从央行于6月初的《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》(121号文)到8月31日《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(18号文)发布后,在实业界、学术界和政府管理部门所引起的一系列巨大争议中,即可略见一斑。

目前我国房地产业的一系列问题:房地产虚火、房价畸高、结构失衡等等,都直接或间接地与银行的信贷相关联。银行在此领域中存在的问题突出体现在以下几个方面:

1 开发贷款的审查

房地产行业的一个最重要的特点是与金融业天然的密切联系,这主要是由房地产业的投资规模决定的。如果不通过融资,房地产很难做出规模;而一旦房地产进行了某种形式的融资,开发商和投资者就共同承担了风险。而

如果融资渠道单一,风险就会很集中。尤其是当房地产主要是通过银行贷款时,一般情况下会以房地产作为抵押,这种融资方式会进一步放大风险:房地产价格越高,开发商的账面资产价值就越高,则其还款能力越强;银行的资产负债组合中的价值也越高,也就有能力、也有意愿借款出去,更多的资源将持续向房地产集中,一旦房地产价格下跌,随着开发商的资产贬值,银行的资产亦随之贬值,经营风险增加,银行会紧缩贷款(包括开发商和住户的抵押贷款),需求进一步不足,价格进一步走低。

在近期以来对中国银行业的关注中,一个焦点就是商业银行房地产信贷资产的数量和质量。据统计,1998年以来,房地产投资额平均增长幅度达到17.4%。与此同时,商业银行的居民个人住房贷款余额从1997年底的190亿元上升到2002年底的8253亿元,年均增长一倍以上,占商业银行信贷资产的比例超过8%。今年2月20日央行公布的《2002年货币政策执行报告》曾经披露,在该行2002年房贷检查所抽查的20901笔共计1468亿元房地产

他们的需要变成现实。

参考文献【略】

肖学斌 译自 Proceedings of the 21st International Cartographic Conference (ICC) Cartographic Renaissance.P1688-1693.

域的活动,包括新的元数据服务的开展,协调参考数据集的欧洲规范的产生,协调用户协议条款并改善组织的合作,这些以及其它有关的活动——尤其向INSPIRE特别推荐的构架立法——预示着INSPIRE的将来,用户能开始乐观的期望:欧洲空间信息基础能满足

贷款中,发现违规贷款和违规金额分别占总检查笔数和金额的9.8%和24.9%,主要集中于开发贷款和个人信贷,可见房贷问题之严重。

不仅如此,中国房地产投资以商业银行贷款为主的现状,本身也包含着巨大风险。日本在经济形势火爆的20世纪80年代曾经发放了大量房地产信贷,其对中小企业的贷款也大量以土地资源为抵押。土地的升值和银行贷款发放形成了一种正反馈,贷款占GDP的比例从80年代初的近50%左右升至80年代末的近100%。90年代以后,日本经济泡沫破裂,土地价格跌去半数,日经225指数跌至历史高点的三分之一以下。以土地为抵押的贷款或是房地产贷款,迅即变为银行的巨额不良资产。历史的教训近在眼前,中国没有理由不承认经济规律的现实。面对当前中国出现局部房地产过热的苗头,央行今年6月13日发出《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》(银发121号),正是出于对房地产贷款风险判断做出的理性决定。

在央行121号文下发之前,房地产信贷的指标性文件是央行2001年6月发布的《关于规范住房金融业务的通知》(简称195号文),如果房地产商依此通知及相关文件合规操作,一个项目(以住宅项目为例)开发及相应信贷支持的过程应该是:首先,取得国有土地使用权。在此阶段需支付的是土地出让金以及拆迁补偿费等前期费用,并获得土地使用证;接着,在“四证”(《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》)齐全后,工地即开工。在此阶段发生的是建筑安装费用。房地产企业可凭“四证”向商业银行申请开发贷款,前提条件是自有资金不低于总投资的30%;此外,商业银行还可向企业发放流动资金贷款,但这不应当占重要地位。在这样一个地产开发资金链条中,地产商需凭其自有资金支付土地出让金、获得“四证”,并开始建筑施工,而

银行信贷资金则在这之后进入,形成地产商、银行共担风险之局面。

然而,央行195号文并未得到有效施行。房地产业的信贷操作实践,在许多时候,或是对“四证”不齐全的项目发放房地产开发贷款;或逃避人民银行“四证”规定,以流动资金贷款替代房地产开发贷款;或是在开发商自有资金尚未达到开发项目总投资30%的情况下发放房地产开发贷款。

流动资金贷款的要求较松,有抵押物或担保即可。所以,以流动资金贷款来顶替开发贷款的做法,在地产商间非常普遍;而为了尽可能多地贷得开发贷款,地产商高估地产项目价值也是普遍的现象,于地产商的直接好处便是抵消掉银行对于抵押比例的限制;建筑施工企业的垫资建设更使危机四伏的房地产市场雪上加霜,因为建筑企业的资金也多来自于银行,这就等于地产商间接地使用了银行资金。垫资修建已成为众多施工企业承揽项目的先决条件。

我们来设想一下:如果房地产价格在短短数年内急速上涨,然后在某个顶点开始更加急速地滑落。而在此之前银行资产已过度向房地产行业集中,从而造成银行资产组合中房地产资产比例及抵押贷款比率过高;另外,对房地产开发商、建筑公司以及对与房地产有关的非银行金融机构的融资都很宽松。这样的结果会是什么呢?毫无疑问的结论是,资金链条最后上溯到银行系统,过度集中会带来较高的风险。

可见,银行放贷的松紧直接影响到房地产业的投资大小。目前较宽松的放贷门槛以及房地产业较高的回报利润很容易使一些实力不强、资信不好的中小企业纷纷涉足这个行业,这隐藏这极大的危机,对于房地产业的长期繁荣稳定是十分不利的。特别是在我国房地产泡沫征兆已经出现的情况下,大量的社会资金投入房地产市场以及房地产行业对银行系统的过分依赖,所导致的后果怵目惊心,东南亚金融危机、1992-1993年我国海南的房地

产泡沫大崩溃的沉痛教训还历历在目。

所以,作为银行,应具有审慎性和前瞻性,特别是对于房地产这种周期比较长容易造成危险的短视行为的领域。在市场畅旺、房地产价格持续多年上升,房地产贷款的回报和还款记录非常好的情况下,银行更要谨慎放贷,加大风险管理的力度。同时,需要拓宽房地产行业的融资渠道,寻找更多的房地产信贷供应者。房地产是高风险行业,银行显然不能过多地承担这种高风险行业的货币供应,房地产投资信托、房地产投资基金、房地产抵押贷款证券化等手段都是可以考虑的新的来源渠道。

2 住房按揭的规范

按照 195 号文件规定:在主体结构封顶(如果项目是多层住宅)或是完成总投资的 2/3(如果项目是高层住宅)后,商业银行可向个人购房者发放按揭贷款,而贷款额不得超过房价的 80%。如果销售顺利,购房者向开发商支付的房款即可用来清偿开发贷款。

但实际情况是少有开发商照 195 号文执行。行业的通常做法是正负零(打好地基,基础建筑与地面取齐)即可启动银行个人购房贷款按揭程序,开发商通过预售回笼资金,继续开发建设。

不仅如此,更有开发商进行假按揭。开发商或是制造一些根本不具备偿付能力的“购房者”,或是虚增房价,以期从银行套取更多现金。许多开发商据此让楼盘迅速按揭,造成表面热销的假象,资金回笼后又开发新的项目,继而再次获得银行的资金支持,如此滚动操作的后果只是将房地产投资的风险套在了银行金融机构身上。

在众多的虚假按揭中,对于申请购房者的审查,银行显然没有尽到自己的责任。因为根据 1998 年 5 月中国人民银行颁布的《个人住房贷款管理办法》,借款人必须满足六项条件,其中包括“有稳定的职业和收入,信用良好,有

偿还贷款本息的能力”等,即使开发商对于名义买房人的资料已经进行了精心的包装,但只要详加审查,仍不难发现其中的破绽。

那么商业银行为何接受这样高风险的贷款安排?在商业银行眼中,个人按揭贷款属于优质资产,对个人贷款的安全性要远远高于对工商企业的贷款。归根结底,商业银行的积极性来自于对于房地产市场的乐观预期,而房地产泡沫产生的一大根源恰恰在于对未来的乐观预期。需求与价格预期的正反馈,使需求的增加造成市场的“繁荣”,引起进一步涨价的预期,从而形成一个自我强化作用的正反馈环。

但是,如果房地产泡沫破灭了?几乎全用银行信贷支撑起来的房地产业一旦发生跌落,银行该走向何方?《华尔街日报》撰文指出,“中国个人住房抵押贷款还没有遇到真正的考验:房地产价格下跌。”很多潜在的虚假按揭,可能要等到经济退潮的时候才能真正被发现。

我国的银行业是在商业化程度不高,金融体制不健全的情形下涉足房地产业的。从外部环境上讲,个人信用制度、房地产抵押登记制度不健全,从内部机制上讲,银行资本不足、不良资产过高、风险监管水平低,这些都为不道德的借款人进行骗资骗贷大开方便之门。在这种情况下,加快银行系统的市场化步伐,建立健全个人信用制度、房地产抵押登记制度,提高自身抵御金融风险的能力显得尤为重要。同时,还需完善个人住房贷款担保机制,建立健全风险准备金制度,研究建立全国个人住房贷款担保体系,这不仅能消除贷款银行的后顾之忧,激励住房抵押贷款信贷业务以支持个人购房,而且有利于转移贷款银行的风险,增强抵押贷款的安全性,控制和化解房地产信贷风险以维护金融稳定。

3 住房结构的调整

从现有的统计资料看,房地产市场的一个主要问题是供应结构不合理,即高档商品房、

别墅的开发、供应量过多,而适合广大中低收入家庭购买的中低档商品房和经济适用住房供应量明显不足。2002年2月中国人民银行全国分行长会议上,行长周小川曾明确指出:“要抓紧研究对开发商贷款个人多套住房贷款首付款的要求和高档住房贷款,进一步扩大个人住房贷款的覆盖面,严禁发放零首付,保持个人住房抵押贷款的适度增长。”

在度过SARS恐慌时期后,一些商业银行已经开始采取相应措施。5月下旬,中国建设银行出台了控制房地产贷款的措施,要求从严控制向别墅、大户型等高档住房及宾馆、写字楼、商场等商业用房项目的贷款发放。

2003年6月13日,人民银行正式出台了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》(121号文),通过利率、首付款、贷款期限、贷款类别等金融杠杆,提高高档商品房、大户型商品住房以及高档写字楼等开发项目的资本金比例和预售条件。

土地的稀缺性以及信息的不对称导致了在房地产领域,价格杠杆发生作用不是基于市场的供给,而是基于人们对未来市场的预期,通常情况下供给增多所导致的价格下降在这里不成立,价格杠杆失灵。所以不能期望通过完全的市场调节以达到房地产结构的平衡,宏观调控的力量在这个领域显得尤为重要。而银行这一金融杠杆,以其自身特殊的地位、与房地产密不可分的联系,当仁不让的成为国家调节房地产结构,优化社会资源配置的有力工具。

4 经济适用房的回归

为了体现经济适用房的政策性因素,国家计委和建设曾发布了《经济适用住房价格管理办法》,规定家庭年收入在一定水平以下才具备购买经济适用房资格。新18号文中也称“中等偏上和中等收入家庭购买和租赁商品住房”;而经济适用房的对象已从“中低收入家庭购买经济适用住房”演变为“中等偏下及低收入家庭购买或

租赁经济适用住房”。这说明作为政策性用房,经济适用房要回到纯粹的社会保障体系中来。

国家多次强调:要进一步落实经济适用住房建设的配套政策和加强制度建设,指出一些城市经济适用住房建设标准和购买标准控制不严、购买对象的申请审核和审批制度未真正建立,管理不到位。

尽管目前有关部门要求购买经济适用房的人必须进行资格审核,买经济适用房的人,首先都要填写一张家庭住房和收入情况表,经过有关部门审核、盖章同意以后才可以购买。但在目前的收入体系并不透明,社会信用体系尚不完备,甚至说并未建立起来的情况下,这一做法显然收效甚微,而导致的直接结果是许多高收入家庭都能“过关”,开奔驰买豪华“经济适用房”的现象屡屡见诸报端。

据统计,2002年北京市16%的经济适用房被中高收入者买走,与之相伴还出现了一户多房的现象,高收入阶层已然把购买经济适用房当成了投资工具。

全社会信用体系的建立,有赖于银行体系的参与建设及监督。自律在中国是没有基础的,不守信用者受到惩罚的几率不高,这就需要某种手段来迫使不守信用的一方付出代价。在这个问题上,社会的宣传非常重要,要让信用的概念深入人心;发展个人征信系统,完善房地产抵押登记制度;同时,银行体系必须加大监管力度,严把审查关,让不守信用者受到严厉的惩罚。

5 二手房市场的活跃

二手房贷款始于1999年底,迄今已有将近两年的时间。虽然有众多银行开展此项业务,但至今为止,二手房贷款所占二手房总易额的比重甚小,大部分客户都由于二手房贷款的种种不便,不得不放弃贷款,选择一次性付清。

究其原因,主要因为是手续繁杂、办理速度太慢。办理二手房贷款,手续异常繁杂,意

外情况时有发生。理论上说,办理二手房贷款的手续大致固定,只要按常规操作即可,但在实际操作中,有关部门往往会突然要求补办某项手续,导致整个流程混乱,手续办理也更加复杂。银行等相关部门办事效率太低,对于办款时间又无确切承诺。

另外,手续收费项目繁杂,而且诸如评估费、保险费、公证费之类,客户往往缺乏主动权,完全由银行指定机构一手操办,由于银行和评估、保险公司往往实行“联姻”,因此消费者根本无法自由选择,只能按照银行的意愿办理,一句话,进了哪家庙,就必须拜哪家的菩萨,银行似有从中渔利之嫌。另外,评估价格也令人伤心,客户可贷之资大打折扣,以至于现在二手房贷款“门前冷落鞍马稀”。

总之,二手房贷款的种种弊端,降低了客户的贷款热情,严重制约了此项业务的发展,作为银行,协调加快办理周期,改进服务内容,已经势在必行。

综上所述,银行在房地产市场中的特殊地位决定了它对房地产市场的健康发展负有极其重要的责任。特别是央行,对于宏观金融风险负有最主要的责任,有必要应该比其他机构对风险有更强的敏感性。在支持经济增长和防范风险的双重目标中,银行系统不能因片面追求防范风险而把房地产市场的发展势头降下来,毕竟进我们的经济才刚刚走出通缩的阴影。对符合条件的房地产开发企业和房地产项目,要

继续加大信贷支持力度。同时,也要综观全局,调整不合理和不健康的因素。银行系统应通过加强结构调整和审核管理,促进房地产业持续发展和维护金融长期稳定。当然,银行只是一个重要方面,国家其它各有关部门如财政部、国土资源部等部门,也要调整和完善相关的政策措施,支持房地产市场持续健康发展。

参考文献

- 1 石春贵.房地产金融[M].中国金融出版社,1996.
- 2 钱昆润、芦金锋.房地产经济[M].中国计划出版社,1999.
- 3 王要武,罗兆烈,孙平.房地产市场[M].中国计划出版社,1999.
- 4 王松奇.中国向不良资产宣战[M].中国经济出版社,2000.
- 5 周小川.重建与再生——化解银行不良资产的国际经验[M].中国金融出版社,1999.
- 6 李德.我国不良贷款产生原因及对策[J].金融研究,1999(7).
- 7 中国人民银行武汉分行货币信贷管理处.当前房地产信贷市场的现状与问题[J].武汉金融,2003(1).
- 8 沈悦,张红.日本的地价神话[J].城乡建设,2003(2).
- 9 汪丽娜.房地产泡沫的生成机理与防范措施[J].财经科学,2003(1).
- 10 Bengt Dennis, Klas Fklund. Financial Crisis in Europe and Asia Causes and Cures.

作者简介:魏媛媛(1974—):女,武汉大学资源与环境学院在读硕士研究生。

Real-Estate and Bank

Wei Yuanyuan Zhan Changgen

(School of Resource and Environment, Wuhan University,
129 Luoyu Road, Wuhan 430079, China)

Abstract: Through analyzing some problems of loads on real-estate in China, this article talked about the relation between bank and real-estate, then presented some thoughts of resolution.

Key words: Real-estate; Bank; Risk