

# 房地产金融风险对我国金融安全的影响

邹磊

(中国人民银行 兰州中心支行 兰州 730030)

**摘要** 金融风险不仅影响着房地产业和房地产金融业的稳定发展,而且对整个金融业以至国民经济的安全稳定和发展至关重要,因此,有必要对房地产金融风险对我国金融安全的影响进行分析并提出相应防范措施。

**关键词** 房地产市场;金融安全;风险防范

**中图分类号** F83 **文献标志码** A **文章编号** 1673-291X(2011)11-0103-02

近年来,我国经济发展虽然呈现乐观的态势,但表象的繁荣无法掩盖深层次的经济安全问题。因此,必须认清当今金融所面临的内忧外患的安全问题。在众多问题中,人们关注最多的就是房地产金融风险对我国金融安全的深刻影响。

## 一、目前我国房地产市场存在的突出矛盾

### 1. 结构性矛盾

长期以来,低投入、低价位的中小套型住房供应总量不足。据建设部门统计,2007年10月份,在40个重点城市新上市的商品住房中,套型建筑面积在90平方米以下的住房面积占比为25.77%,与政策规定的调控目标还有较大的差距。

### 2. 发展不均衡的矛盾

一个国家城市化的进程也就是房地产业快速发展的进程。我国城市化水平存在两个不均衡:一是大中城市集中度过高,而小城镇发展水平不足;二是东西部发展不均衡。房地产业投资过多地投向东南沿海的大中城市,使其房地产价格持续上涨,泡沫滋生。这很容易导致房地产暴跌和银行资金链条的突然断裂,进而影响我国房地产业的长期持续健康发展和金融系统安全稳定。

### 3. 房价虚高,房地产业暴利情况严重

住房是民生之本,解决低收入家庭的住房问题,是构建和谐社会的重要环节。根据《2008年房地产行业风险分析报告》所提供的数据,2007年房地产行业上市公司部分重点企业销售毛利率在35%~68%之间,销售净利率在11%~64%之间,盈利空间很大。

### 4. 房地产业道德风险严重

一些专家学者和中介机构推波助澜,诱导百姓对房价的判断取向,推动了房价的不合理上涨。在美国次贷危机中,借贷者的问题除了由于本身的疏忽或消费冲动,还由于某些贷款机构采取故意隐瞒信息、忽视向借款人说明风险和确认借款人还款能力的环节、提供虚假信息、怂恿甚至代替消费者虚报收入等种种欺诈手段,诱骗消费者上钩所致。

## 二、房地产市场对我国金融安全的影响

我国的房地产经济和房地产信贷是在转轨经济环境下成长起来的,在这样一个市场发育不够健全的转轨经济体中,无论是政策性房地产还是商业性房地产都把目光转向了银行业,而银行业在利益驱动下,争相进入房地产融资领域,承担了房地产业的大部分资金需求,同时也积聚了房地产业大量融资风险。

### 1. 超额利润导致房地产信贷非理性增长

长期以来,我国土地均是实行协议出让制度,这就不可避免地带来了房地产管理机构和房地产开发企业之间的信息不对称,很容易在两者之间产生寻租行为。2003—2007年,房地产开发企业累计购置土地面积19.11亿平方米,年平均增长6%;而2003—2006年共支付土地购置费10852亿元,年均增长23.5%。从金融运行的角度看,银行信贷资金也具有趋利的性质。银行贷款首先是为了获利,越是能够获得超过市场平均利润率的行业,越是能够积聚市场资金,同样也越能够吸引银行的信贷资金。由于我国对信贷监督制约的手段匮乏,对房地产信贷市场总体规模缺乏科学指导,导致房地产信贷在一段时间内,随着土地交易市场的虚热呈现出非理性增长。

### 2. 结构性矛盾导致房地产开发贷款还款来源具有不确定性

从房地产供求情况看,全国房地产市场存在着房地产供给机制失衡、结构性矛盾突出的问题。在房地产建设开发中,开发商把大量的资金投入到大户型商品房、别墅、高档公寓、商业用房等高价格、高回报的商品房开发建设中,造成中低价位、中小套型住宅比例偏低,商品房供给不能适应普通居民住宅需求。另外,部分开发商在土地开发前未进行市场调研和客户细分,将部分地理位置偏僻、社区及周边生活配套不成熟、楼盘品质低劣的商品房大量推向市场,造成商品房长期空置积压。商品房的大量空置造成房地产开发资金大量沉淀,贷款项目销售不畅,还贷资金来源受到影响,使得银行还款来源具

收稿日期 2011-01-10

作者简介 邹磊(1980-)男,甘肃兰州人,副主任科员,硕士研究生,从事金融风险研究。

有很大的不确定性。

3.投资性买房诱发价格泡沫,导致房地产信贷抵押品价值不充足

国际经验表明,住宅价格与家庭年收入的比一般在3-6之间时,住宅市场方能正常运转。如果房价收入比大于6,则住宅市场将出现供过于求,会造成一方面有真实需求的消费者无力支付高房价,另一方面,上涨过快的房价刺激大量的房地产投资行为和投机行为。在房地产信贷中,房地产抵押品清算价值的大小取决于房地产土地性质、土地用途、其他房地产开发商的投资能力和开发水平、商品房中介市场是否完备、商品房交易价格的合理性以及居民人均消费能力等因素。在这些因素中,有的决定生产性贷款的抵押品清算价值,有的决定消费性贷款的抵押品清算价值。如果抵押品价格严重高于市场预期,抵押品变现会变得十分困难,抵押品降低银行房地产信贷风险的作用将会被削弱,借款人提供的抵押品价值将不再是显示贷款风险十分有效的信号。

4.资金来源比较单一,导致房地产信贷风险过度集中

在房地产市场资金链中,商业银行实际上直接或间接地参与了运行的全过程,是房地产市场各参与主体的主要资金提供者,要承受伴随着各个环节的市场风险。在我国房地产投资资金来源中,企业的自筹资金一直维持在25%—33%左右,房地产开发贷款约占18%—23%。在商品房预售中约有70%的客户可能会采用按揭贷款的方式购买商品房,以按揭贷款首付20%—30%计算,其他资金来源中约有49%—56%的资金来源于商业银行的消费信贷。在我国现有的房地产金融体系中,商业银行与信用担保、信用保险、评估机构和房屋中介等机构的合作缺乏有效的社会监督和法律约束,使得房地产信贷的系统风险不能得到有效的分散,房地产融资风险过度集中在商业银行。

5.信贷管理手段落后,房地产信贷风险监控亟待加强

我国的银行业过去长期处于计划经济体制中,其信贷审查和贷后管理水平普遍不高。商业银行出于对经营利润的追求,往往重视对房地产信贷业务的市场拓展,而对房地产信贷业务的风险和控制认识不够,对贷款项目的审查主观判断多,定量分析往往基于房地产项目可研分析报告和房地产开发企业提供的财务报表数据,没有科学、完整的风险度量指标体系,也没有根据宏观经济环境的变化、信贷市场变化、银行信贷资金流动性和内控制度要求的变化,对房地产信贷项目的量化分析指标进行动态调整。信贷风险度量工具的缺失,将使得房地产信贷风险控制要求难以实现精细化。

### 三、防范房地产金融风险,保障金融安全发展

历史上由房地产业引发的金融危机比比皆是,因而,为了避免中国重蹈美国、日本、东南亚之覆辙,采取措施防范房地

产业泡沫的产生甚至破裂显得格外重要。

1.制定房地产业发展规划

各级政府和城市建设部门应当对辖区内房地产市场的开发和发展制定近期和远期规划,相关部门对涉及土地征用、建设开发、税费减免的问题要统筹协调,一旦确定下来,就要形成建设开发计划。把各类保障性住房作为重点建设的主体,真正贯彻中央“以人为本”的执政理念,保障大多数人的安居乐业。同时从中国实际情况出发,增加中低价位、中小套型普通住房供应,对高标准住宅采取严格的审批制度并制定相关税收政策,加以正确引导。

2.严格调控和引导房地产市场尤其是二级市场的交易行为

要限制外资进入房地产二级市场交易(存量房交易)。调整相关法律法规的具体规定,引导公众合理消费,争取形成中高收入居民购买商品,中等收入者购买或租住商品房,中低收入者购买或租住经济适用房,低收入者租住廉租房的理性消费格局。对已经拥有一套住房的城市居民要以家庭为单位认定,严格控制第二套、第三套住房的买卖,抑制投机行为,对于购买住宅后短期内转手获取差价的行为要进行严格控制。借鉴其他国家经验,对贷款购买多套房产投资和全款购买多套房产投资的恶意炒房者,对其收益考虑开征重税,对持有空置房产者,考虑开征物业税即房产持有税,并实行累进税制,空置时间越长,征收的税费越高,以打击房源囤积和房屋炒作,降低房价,缓解目前住房供需不均衡的矛盾,节约社会资源。

3.运用经济杠杆,加强调控

用好货币和财税政策,重点放在“保障自住、抑制投资、打击投机”上,引导我国房地产市场健康、有序、稳健地发展。要继续发挥货币政策的灵活性特点,审慎运用利率、信贷投放量等手段确保房地产市场的稳定发展。要加强商业性房地产信贷管理,严格房地产开发贷款管理和住房消费贷款管理。金融机构对购买第二套以上住房的居民要提高其房贷的利率水平和贷款最低首付款比例,增加其成本支出,抑制过度需求。

4.加快住房金融体系改革

尽快出台房地产金融产品的相关法律规范,构筑完善的住房金融体系,形成房地产业和金融相互支持、相互促进的机制。拓宽房地产企业合法融资渠道,积极推动资本市场的发育,鼓励房地产开发企业通过股权合作、上市、房地产信托、房地产项目债券化等渠道筹集开发资金,解决融资渠道单一的问题,降低银行风险。在加强对市场运行的监测和早期预警、风险提示,以及加强商业银行、投资银行、机构投资者、会计审计机构和评级机构信息披露基础上,努力推动房地产金融创新,积极探索房地产抵押贷款证券化,提高银行房地产贷款的流动性和安全性,分散集中于银行体系的信用风险。

参考文献:

- [1] 成晖.当前房地产金融的主要风险与政策建议[J].银行家,2009(2).
- [2] 陈煜红,张欣.房地产开发项目全面风险管理[J].高教研究,西南科技大学学报,2006,22(3).
- [3] 郝会会.房地产金融市场存在的问题及对策研究[J].经济视角(下),2008(6).
- [4] 刘德亚.房地产投资风险管理研究[J].职大学报,2009(8).
- [5] 王寿松.浅析中国房地产市场的风险及其控制[J].北京市经济管理干部学院学报,2007,22(4).

[责任编辑 杜娟]