

[文章编号] 1009-6043(2009)07-0117-02

房地产泡沫 对我国金融安全的影响及对策

钟立春

(龙岩华泰资产评估有限公司, 福建 龙岩 364000)

[摘 要] 由美国房地产次贷引发的金融海啸,让全世界的金融面临着威胁与挑战。房产泡沫对金融体系、以致对社会经济都造成破坏性的影响。目前,金融安全问题已困扰着我国经济增长。为了避免中国重蹈日本、东南亚之覆辙,我国应采取统一法律、制定合理的土地税制,提高土地持有者的使用效益。同时,应完善信用机制,改善信贷机构竞争环境,抑制投机行为,促进金融中介最大程度的发挥作用,以防范房地产业泡沫的金融风险,保障金融安全的发展。

[关键词] 金融安全;房地产泡沫;隐患

[中图分类号] F830 **[文献标识码]** B

一、我国金融安全现状

金融安全是经济安全的核心问题,它是指货币资金融通的安全和整个金融体系的稳定。一方面,如果失去了金融安全,极有可能引起社会动荡。反之,社会稳定又是金融安全的基础,因为社会某些不稳定的突发性因素往往是引发金融危机的导火索。

中国正处于经济能否持续高速发展的关键时刻,高速意味着高风险,因而金融安全问题将在很长一段时期内困扰着我国经济增长。近年来,我国经济发展呈现一片乐观的态势,但表象的繁荣无法掩盖深层次的经济安全问题。2008 年到来的金融海啸,印证了中国“生于忧患死于安逸”的古话。因此,必须认清当今金融所面临的内忧外患的安全问题。由于历史的原因,我国金融市场本身就存在众多祸根,在众多问题中,首当其冲受到人们关注最多的就是房地产是否存在泡沫以及房地产是否应该救市的争论,这些争论所引发的宏观政策的调整,都将对整个金融领域带来深刻的影响。

二、房地产业“泡沫”争议与是否救市所引发的金融安全问题

中国房地产是否存在“泡沫”问题,一直是学术界争论不休的热门话题。这可能源于对泡沫本身含义的阐释就存在着很大的出入,加之我国地域广阔,不同地区经济发展的方式和特征差异明显,因而很难给出一个全国范围性的定论。但有一点是肯定的,房价一度上扬到普通百姓难以承受的地步,而 2005 年以来国家又陆续出台政策打压房价,使得国内许多城市的房市振荡颇巨。不论对消费者还是对中小投资者来讲,这样的波动显然模糊了人们的理性预期,造成了巨大的不便,然而更重要的是作为

金融业的一个重要领域,房地产将对整个金融行业的健康稳定发展产生深远的影响。

有人把房地产泡沫的危害归结为以下五点:一是导致社会资源分配的不合理;二是造成整个经济的萎靡不振;三是影响城市的竞争力;四是对社会心理和人的行为造成不良影响;五是对金融安全构成威胁或负面作用,其可能是最直接,也是最深远的影响之一。

现假设某地房产存在泡沫已成既定事实,那么在泡沫扩张期间,央行通过货币政策调控经济的能力受限制。若货币供给量不变,房地产市场出现泡沫,就意味着其他资产价格会下降。同时,资金的牟利性质将导致它涌向房地产业,这样其他行业如农业、民营制造业、期货市场、外汇市场等可能都受到挤压而萎靡;但如果用货币扩张来支持泡沫,则可能会致使泡沫越吹越大,并引发多重资产的泡沫,即“泡沫经济”现象,其后果可能会导致金融的全面危机。

另外,由于房地产在建设过程中很大比例的资金是由银行等金融机构提供的,所以在房地产泡沫破灭后,银行投向房地产的一些资金面临着收不回来的危险,许多贷款最终成为呆账、坏账,使银行的不良贷款比例大幅上升。银行不良贷款比例的上升将迫使银行收缩贷款规模,造成整个社会的信贷环境趋紧,从而萎缩各个信贷需求大的行业。如果泡沫很严重,破灭后造成的价格下跌幅度巨大,使银行蒙受很大的损失,并造成人们的心理恐慌而引发银行信用危机,挤兑银行,以至最终发生金融恐慌。

虽然房地产泡沫的破裂不一定直接引发金融危机,但很多房产价格回调幅度高达 50%,造成有房地产金融业务的银行出现呆、坏账,银行体系运转失灵,整个经济陷入困境,出现了近几十万的负资产者,对整个经济、金

[收稿日期] 2009-05-06

[作者简介] 钟立春(1965-),龙岩华泰资产评估有限公司董事长。研究方向:资产评估、房地产经济。

融和社会产生了严重影响。显然银行是房地产泡沫破裂的主要受害者,而保证银行的信贷安全又是维护整个金融体系安全重要环节。拿住房抵押贷款来讲,它是银行的一项主要资产,现在很多地方的银行都推出了组合贷款,即低利率的公积金贷款和商业贷款相结合的一种贷款。但是由于抵押房地产本身具备的风险性,如烧毁倒塌等自然风险,及与贷款条件相关的因素,如利率风险、房屋折旧、债务人的信用风险等。当房地产出现价格泡沫时,我们首先是要考虑到泡沫破灭的风险,泡沫的破灭将会使房地产的市场价格跌至泡沫前的水平。日本的金融机构就是没有考虑到泡沫破灭的风险,结果在泡沫经济崩溃后,大量的房地产抵押贷款收不回来,导致银行坏账、呆账等不良款项,使银行陷入困境。住房抵押贷款的期限一般长达二三十年,随着发放规模的扩大,商业银行流动性风险和利率风险暴露就越多,当市场条件发生变化或者出现了房地产泡沫时,就有可能成为引发银行危机的导火索,并成为引发金融危机的根源之所在。

三、防范房地产业泡沫,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。

第一,统一法律。房产和地产是不可分割的,在权属管理上也是难以分开的。近年来,人们逐渐认识到分管制导致管理效率下降,各种零星的法律法规层出不穷。因此,有必要将地产和房产管理部门设为一个部门,出台统一的《房地产法》,使房地产业能够有统一的标准和良好的发展环境。

第二,在统一的房地产法律基础上,还要兼顾不同地区的经济特点,我国区域经济的差别显著,必须给予地方市场充分自由的发展条件,赋予地方政府有针对性地制定地方性政策的权力。在权力下放的同时,不能偏离房地产统一法律的基本思想,否则,可能各地都出台自己的政策,导致漏洞百出、天下大乱的局面。如何把握好统一的基准标准上,适度推出符合本地房地产业发展辅助性政策是各地有关部门的主要任务。

第三,制定合理的土地税制,提高土地持有者的使用效益,抑制投机行为。对土地、住房的征税,事关百姓生计,影响重大。故要制定就要考虑周全,从长计议。税制不能年年改,次次改,拆了东墙补西墙。近两年内,房产征税的政策来回改动好几次,导致人们长期观望,不但浪费了

(上接第 95 页)

者终身职业技能培训体系。政府要建立健全劳动预备制度,对有就业要求的城乡初高中毕业生开展以初级技能为主的劳动预备制培训,帮助他们取得相应的职业资格或掌握一定的职业技能。继续做好失业人员就业培训和农村劳动者转移培训,加强培训的针对性和实用性,帮助他们提高职业技能。各级政府要加大资金的投入力度,切实把现有政策落实到位。加快高技能人才培养,依托技师学院、高等职业院校等高技能培养机构和大中型企业,加

时间成本,萎缩了房地产市场,更没有从实质上彻底消除房产泡沫问题。一旦有利好消息的政策传来,房地产市场重新升温,泡沫重新吹大也是一夜之间的事。2009 年初,随着国家宏观调控对银行信贷政策的放松和国家对二手房交易政策的调整,北京、上海、厦门楼市在长期观望和徘徊中露出复苏迹象,这也许就是新一轮房产热的征兆。

第四,完善信用机制,改善信贷机构竞争环境,促进金融中介最大程度的发挥作用。近年来,银行以个人住房抵押贷款为一项重要业务,但这种贷款比例过高肯定会增加资金成本和经营风险。所以,必须给金融机构公平自由的发展空间。应完善其它资本市场和信用制度,开发新的金融工具,建立有效的监控体系,对房地产业的价格、开发商的状况、住房抵押贷款人资信情况都要有所记录并跟踪监控,以降低风险,促成金融媒介的良性循环。

第五,土地是稀缺资源,必须优化配置。这个配置不只是一个横向配置的问题,也是一个纵向配置的问题。既要考虑到同一时点上的配置,又要考虑到长期的土地利用问题。要严格控制房地产用地数量,规范土地市场,防止土地炒作。有计划、有步骤地出让土地、投资房产,以合法的程序保证土地结构的合理性,建立一个公正、有序、健康的土地房地产市场。

总之,金融安全是国家安全的核心,关系到国家政治稳定、经济发展和人民群众的切身利益。构成一国金融安全体系的因素有很多,其中房地产业的健康发展由于其自身与老百姓紧密相关的特点显得格外重要,它对金融体系的安全影响深远。因此,房地产是否存在“泡沫”的争论本身没有实际的意义,要因地制宜,不能一概而论。政府要在保证以市场调整为主导力量的前提下,制定更符合我国国情、符合各地区实情的房产政策才,这是保障我国金融安全的重要任务。

[参 考 文 献]

- [1]吴元作.金融深化过度——泰国金融危机成因探析[J].国际金融研究,1998,(2).
- [2]丰雷,朱勇,谢经荣.中国地产泡沫实证研究[J].管理世界,2002,(10).
- [3]杨继瑞.地价上涨机制探析[J].经济研究,1994,(5).
- [4]袁志刚,樊潇彦.房地产市场理性泡沫分析[J].经济研究,2008,(3).
- [5]曹振良,李晟.论房地产业在我国产业结构调整中的战略地位[J].南开经济研究,2008,(6).

[责任编辑 刘玉梅]

快培养企业急需的高技能人才。加快公共实训基地建设,提升高技能人才培养的整体水平。

[参 考 文 献]

- [1]夏书章.行政管理学[M].北京:高等教育出版社,2004-08.
- [2]李兴山.宏观经济运行与调控[M].北京:中共中央出版社,2002-10.
- [3]郭小聪.政府经济职能与宏观管理[M].广州:中山大学出版社,2001-03.

[责任编辑 刘玉梅]