

我国商业银行房地产信贷快速扩张风险研究*

何 勇

(中国工商银行安徽省分行,安徽合肥 230001)

摘要:近年来,我国商业银行房地产信贷业务快速扩张的势头强劲。目前,支撑房地产高速增长的前提条件正在逐渐消失,商业银行房地产信贷快速扩张所依托的客观基础已不存在;与变化的市场环境相适应,商业银行在经济上行周期房地产信贷业务的快速扩张应该而且必须慢下来。要将高度的风险控制意识贯穿于房地产信贷业务的全过程,

关键词:商业银行;房地产信贷;信贷风险;风险控制意识

中图分类号:F830.572 **文献标识码:**A **文章编号:**1008-6439(2008)06-0080-07

Research into rapid enlargement risk of real estate loan in China's commercial banks

HE Yong

(Anhui Branch, Industrial and Commercial Bank of China, Anhui Hefei 230001, China)

Abstract: In recent years, the rapid enlargement of real estate loan of commercial banks in China is stronger and stronger. Currently, the premise for supporting rapid growth of real estate is gradually disappearing, the objective basis of rapid enlargement of real estate loan by depending on commercial banks is not existent. To accord with the changing market environment, the expanding real estate loan business of commercial banks in up-cycle must slow down. The risk control consciousness should penetrate the whole process of real estate loan business.

Key words: commercial bank; real estate loan; loan risk; risk control consciousness

近年来,借助和受益于快速发展的房地产开发和住房消费市场,我国商业银行房地产信贷规模的扩张力度和强度、房地产贷款持续增长的速度和幅度双双呈现加速态势,在各项贷款中所占比重迅速提高。与此同时,这种偏离正常发展速度的快速扩张所可能孕育的风险隐忧,也受到了人们前所未有的特别关注。基于此,本文对我国商业银行房地产信贷扩张轨迹和背景进行实证分析,力求用数据来说明我国商业银行房地产信贷快速扩张下的系统风险和非系统风险,意在给快速扩张的商业银行房地产信贷发出风险预警信号。

一、我国商业银行房地产信贷快速扩张线路图

1. 扩张轨迹

1998年以来,随着我国福利性住房实物分配制度的取消和个人住房按揭贷款政策的实施,极大地刺激了房地产业的快速发展和相应的房地产投资高速增长,为之提供相应金融服务的房地产贷款也随之持续快速增长,已成为商业银行扩张最快速的业务(详见表1)。商业银行房地产贷款项下包括法人客户房地产商开发贷款和自然人客户个人住房按揭贷款(以下简称“房地产开发贷款”和“个人住房贷款”)两类。首先,从房地产开发贷款看,其增

* 收稿日期:2008-08-22

作者简介:何勇(1954—),男,安徽合肥人,中国工商银行安徽省分行,高级经济师;安徽省城市金融学会,常务理事,副秘书长,从事商业银行经营管理体制改革及公司治理结构研究。

幅明显高于同期各项贷款平均增幅,占各项贷款的比重也大幅增加;其次,商业银行个人住房贷款余额也直线上升;再次,个人住房贷款占消费贷款比重已达90%以上,占中长期贷款的比重也达到了22.97%(见表1)。

2008年以来,尽管央行采取了从紧的货币政策,但是商业银行房地产贷款不仅没有减少,反而一直在增加,而且增加幅度仍然不小。2008年上半年,房地产贷款增幅仍高于全部贷款增幅8.4个百分点,表明房地产贷款的增长幅度仍然十分强劲。

表1 1998—2007年商业银行房地产贷款扩张情况

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
房地产贷款/万亿元	0.27	0.37	0.59	0.90	1.27	1.85	2.38	2.77	3.68	4.80
房地产贷款增幅/%	31.80	36.70	61.90	50.80	40.50	44.70	28.70	16.10	22.10	33.60
各项贷款增幅/%	15.50	8.36	6.08	12.98	16.92	21.10	11.57	9.75	15.72	16.16
房地产贷款占各项贷款比重/%	3.12	3.95	5.94	8.01	9.67	11.64	13.42	14.23	16.33	18.34
房地产开发贷款余额/万亿元	0.22	0.23	0.25	0.34	0.44	0.66	0.74	0.93	1.41	1.78
房地产开发贷款增幅/%	—	3.90	7.73	34.84	30.25	48.95	12.12	25.68	51.61	26.24
房地产开发贷款占各项贷款比重/%	2.60	2.50	2.54	3.03	3.37	4.15	4.17	4.78	6.26	6.80
个人住房贷款余额/万亿元	0.04	0.14	0.34	0.56	0.83	1.19	1.64	1.84	2.27	3.02
个人住房贷款增幅/%	225.19	218.78	148.67	65.77	47.71	43.91	37.82	12.20	23.37	33.04
个人住房贷款占各项贷款比重/%	0.49	1.45	3.40	4.98	6.30	7.48	9.24	9.45	10.08	11.54
个人住房贷款占消费贷款比重/%	58.12	96.45	79.74	81.55	78.73	75.64	82.49	84.15	94.19	92.35
个人住房贷款占中长期贷款比重/%	2.06	5.66	12.10	14.24	17.01	18.77	21.38	21.03	21.31	22.97

数据来源:根据国家统计局历年统计公报(www.stats.gov.cn/tjgb/)、历年《中国货币政策执行报告》(www.pbc.gov.cn)披露的数据计算整理(下述各表除注明外,均同此)

2. 扩张背景

我国商业银行房地产信贷快速扩张与房地产开发投资快速增长是互为依存、共同发展的。

1998—2007年,我国房地产投资年平均增幅为22.19%,高于同期全社会固定资产投资年均增幅3.81个百分点。与此相适应,房地产投资占全社会

固定资产投资中的比重也从1998年的11.58%提高到2007年的20.79%,房地产投资占GDP的比重从1998年的4.6%提高到2007年10.25%。以上三项指标均创近10年来的最高值,表明房地产行业已成为国民经济的热点行业(见表2)。

表2 1998—2007年房地产投资与全社会固定资产投资、GDP比较

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
房地产投资/亿元①	3 580	4 010	4 901	6 245	7 736	10 106	13 158	15 759	19 382	28 543
固定资产投资/亿元②	28 457	29 876	32 619	36 898	43 202	55 118	70 073	88 604	109 870	137 239
①占②比重(余额)/%	11.58	13.42	15.02	16.92	17.90	18.33	18.77	17.78	17.64	20.79
房地产投资增幅/%③	12.6	11.0	19.5	25.3	21.9	29.7	28.1	19.8	21.8	32.2
固定资产投资增幅/%④	14.1	5.2	9.3	12.1	16.1	26.7	25.8	25.7	24.0	24.8
③与④增幅比/%	-1.5	5.8	10.2	13.2	5.8	3.0	2.3	5.9	2.2	7.4
GDP总额/亿元	78 345	82 068	89 468	97 315	105 172	117 172	136 515	182 321	209 400	246 619
GDP增幅/%	7.80	7.10	8.00	7.50	8.30	9.30	9.50	9.90	10.70	11.40
①占GDP总额比重/%	4.60	5.00	5.60	6.50	7.40	8.70	9.60	8.64	9.26	10.25

2008年以来国家虽实施了宏观调控政策,但似乎对房地产市场并没有造成多大影响,房地产开发投资速依然强劲,仍在充当推动投资增长的主力军角色。例如:上半年全社会固定资产投资68 402亿

元,同比增长26.3%;其中房地产开发投资13 196亿元,同比增长33.5%,增速比上年同期提高5个百分点,高于同期固定资产投资增速7.2个百分点,在GDP中的比重达到10.1%,与2007年全年10.25%

的高位水平基本持平。投资高速增长,信贷就必然快速增长。原因是我国直接融资不发达,房地产企业资金需求主要靠商业银行贷款间接融资方式。因此,要维持眼下房地产投资的强劲增长和高位运行,在事实上就形成了对银行信贷资金的倒逼机制,这无疑为商业银行房地产信贷的快速扩张提供了良好的背景条件和适宜的客观环境。

二、我国商业银行房地产信贷快速扩张样本分析

为了更为直观清晰地了解商业银行房地产信贷快速扩张的具体情况,笔者根据业已完成股份制改造、先后成为上市公司的工商、中国、建设、交通4家大型商业银行和招商、民生、深发、浦发、华夏、兴业、中信7家中型商业银行(以下简称“11家大中型上市商业银行”或“11行”)近两年年报披露的有关

数据,对其房地产信贷快速扩张的基本状况进行分析。之所以选择11家大中型上市商业银行作为分析样本,主要是因为11行的信贷资产和经营规模在我国金融业占据绝对比重且位居主导地位,具有一定典型性和代表意义。

首先,从整个房地产贷款来看,2007年,11行房地产贷款狂飙式的急剧增长达到了前所未有的高度,占各项贷款的比重迅速加大,平均比重达26.54%,高于同期整个商业银行18.34%平均水平8.2个百分点;其次,从法人客户的房地产开发贷款看,11行房地产开发贷款平均增速高于各项贷款平均增速4.7个百分点;再次,从个人客户住房按揭贷款来看,11行个人住房按揭贷款平均增速高于其各项贷款平均增速31.12个百分点,高于整个商业银行平均增速16.68个百分点(见表3)。

表3 2007年11行房地产贷款增长情况比较/%

	大型商业银行				中型商业银行						
	工商	中国	建设	交通	招商	民生	深发	浦发	华夏	兴业	中信
房地产贷款占各项贷款的比重	24.0	27.9	26.5	20.2	25.9	28.9	33.2	25.9	19.8	41.5	18.1
个人住房贷款占各项贷款的比重	13.7	19.6	16.3	12.6	19.5	16.1	26.7	15.2	8.4	27.5	10.8
房地产开发贷款占各项贷款比重	10.3	8.3	10.2	7.06	6.4	12.8	6.5	10.7	11.4	14	7.3
房地产开发贷款增幅①	33.0	26.4	6.4	10.5	61.8	28.1	13.1	19.9	8.3	3.8	45.0
个人住房贷款增幅②	30.7	34.7	23.3	32.7	61.1	37.1	65.5	43.5	29.8	121.7	66.8
各项贷款增幅③	11.4	16.5	13.9	19.3	19.0	17.6	21.8	19.5	17.8	23.4	24.2
①与②增幅比	21.6	9.9	-7.5	-8.8	42.8	10.5	-8.7	0.4	-9.5	-19.6	20.8
①与③增幅比	19.3	18.2	9.4	13.4	42.1	19.5	43.7	24.0	12.0	98.3	42.6

数据来源:根据11行2006、2007年年报披露的数据计算整理

出于风险控制的考虑,商业银行的房地产贷款在各项贷款总量中的规模应当适度,因为当房地产贷款超过其各项贷款总量的一定比例时,就容易引发潜在的流动性风险。目前,国际上一些商业银行房地产贷款警戒线控制在25%~30%左右,其中个人住房贷款比重一般控制在18%~20%以下。我国银监会规定商业银行房地产贷款余额与总贷款余额比不得超过30%的比例。而从2007年11行房地产贷款余额占其各项贷款总余额的比例来看,其26.54%的比例已经逼近30%的控制线,且深发和兴业两行已分别以33.2%和41.5%超过了控制线,而中行、建行、招商、民生和浦发5行分别为27.9%、26.5%、25.9%、28.9%和25.9%,达到或超过控制线,可以说只是一步之遥。11行的样本分析给我们的启示是:房地产行业的快速发展使商业银行在过度追求房地产开发贷款和个人按揭贷款

份额及其带来的当期利润和短期业绩提升的同时,却忽略了利益获取背后潜在的巨大风险。

三、商业银行房地产信贷快速扩张风险预测

业务结构反映风险结构,我国商业银行房地产信贷伴随房地产市场10年来的高速增长而快速扩张,使不断累积和叠加的房地产开发贷款和个人住房贷款已经占银行贷款总量相当大的比重,风险隐患也在积聚和孕育,从某种意义上说已经到了一个“临界点”,如任其继续以每年30%以上的速度快速扩张下去,那么风险的强烈释放就为期不远。之所以这么说,是因为支撑商业银行房地产信贷快速扩张的条件和其所依托的基础都已改变。

1. 政策调整变数加大,房地产市场面临的不确定性因素增加

2003年以来,国家和央行连续出台土地、税收、金融、信贷等相关调控政策,以抑制房地产行业发

展持续过热以及商业银行绵绵不绝的放贷冲动现象。预计今后相当长的一段时间,针对房地产行业持续的宏观调控会进一步加大,房地产周期性行业景气水平的变动频度和幅度将会进一步加剧,房地产市场面临的不确定性因素也将更加突出,从而导致房地产行业风险的产生,继而波及和引致商业银行房地产信贷资产质量劣变,商业银行很可能又将面临不良贷款大规模产生的困境。

在发达国家成熟的房地产市场,银行贷款最多不超过房地产总投资40%。而在目前我国的房地产市场资金链中,商业银行通过房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、建筑企业流动资金贷款和土地储备贷款等,基本参与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和信用风险。数据显示,我国近80%的土地购置和房地产开发资金是直接或者间接地来自银行贷款,个人通过按揭贷款买房则占全部购房总数的90%,这其中又有80%的购房资金来源于银行贷款,这种信贷资源向房地产业加速聚集和过度集中的趋势,意味着房地产市场绝大部分潜在的系统性风险都系在银行身上。如果加上大量以房产作为抵押的其他贷款,风险在一个规则不甚健全的市场经济环境里,事实上被批量转嫁给了银行,房地产价格的波动将影响到银行一半左右的信贷资产安全。在房地产市场处于上升时期,一切矛盾和危机都被掩盖,一旦政策出现重大调整,市场就会出现剧烈波动,风险隐患就会得到强烈释放,银行无疑就成为首当其冲的风险承担者,房地产“扶持”、“绑架”银行就会成为现实,目前房地产开发商普遍存在着“银行先死,开发商后死”的心态就是最好的注释。事实上,风险苗头已经出现,《2007年度上海市房地产信贷运行报告》透露,2007年上海中资商业银行个人住房不良贷款比年初增加7亿元,房地产开发不良贷款比年初增加13亿元,双双呈现上升态势。相信从全国范围来看,房地产行业的不良贷款不是一个小数目。特别是2008年,随着从紧货币政策实施持续下去,商业银行房地产不良贷款数额恐将进一步上升。

房地产信贷的潜在风险用自然界的“潮水效应”来比喻,就如同海边礁石一样,在房地产行业高涨时,它被暂时淹没看不见,在房地产行业退潮时,它就会暴露无遗。目前我国GDP连续四年保持两

位数增长,总体经济形势仍处于基本良好状态,全社会固定资产投资和房地产投资仍在高位运行,商业银行房地产信贷快速扩张中一些深层次问题和潜在风险还没有得到充分暴露。但这恰恰是最应高度关注的时刻,因为当整个社会的房地产融资过分依赖于银行时,银行房地产信贷的风险就会因政策的变动随之加大,贷款的某些不良基因会因一定的内外部因素在一定的时间或空间内顽强地表现出来或寻找新的承载基础。

2. 量价双双初显下跌,房地产市场潜在风险开始显现

自1998年以来,进入价格上行通道的房地产市场极大地刺激了潜在购买者的购买意愿,即购买者未必有居住需求,再加上当时宽松优惠的个人住房贷款政策,在银行贷款强力支撑下的大量购买力纷纷进入房地产市场,使得2007年及以前的房地产市场呈现购销两旺的局面。然而,自2007年11月份以来,伴随“第二套房贷政策”及其细则出台,人们对房价走低的预期不断增强,持币待购的观望气氛日益浓厚。2008年京、沪、穗、深等地房价出现多年上涨后的首次下跌,其下跌幅度均在10%以上,且呈现逐月逐季环比连续下跌的趋势。另外,从全国整体来看,交易量的下滑也从沿海和一线城市向内地和二线城市蔓延,已成为一个普遍现象。

一方面,近几年调控房地产的新政策不断出台,随着时间的推移还在不断地细化、强化、调整和落实,综合作用的结果压缩了投资和投机性购买者的虚假需求量,使得房地产开发商被迫减缓提价幅度或进行价格下浮;另一方面,在房地产市场繁荣的情况下,投机或投资性需求支撑起了相当大的销量,这种虚假的繁荣由于远远偏离民众的实际购买力而显得非常脆弱,一旦对房价上涨的预期不再,购买力萎缩的真实一面马上就会显现出来。当不断飙升的房价实现价值回归,投资和投机性买家保本微利或无利可图时,过旺的投资和投机性需求就会被抑制,房价的整体下跌难以避免。房屋交易量的下降和价格的下跌这两大问题的凸显,表明先前过热的房地产市场“冷却”的步伐已渐行渐近,由此折射出商业银行过量的房地产贷款潜在风险开始显现。

3. 房地产持续高增长所依赖的基础正在不断的削弱和失去

房地产产品作为市场中的一种商品,自然也要受供求关系的影响,呈周期性的波动。据建设部统计,我国人均住房建筑面积从2002年底的22.8平方米增加到了2007年底的约28平方米,截至2006年底,城镇居民住房私有率已达到83%。此信息预示着1998年以来,持续高速增长的房地产投资和持续过热的房地产市场所依赖的基础正在不断的削弱和失去,其理由:

(1)自上世纪90年代中期开始,福利性的实物住房分配渐进地改革演变为住房分配货币化,原先凡是城镇已就业的正式在编人员均从单位以极低的价格买入了自住的福利房,此后又由于制度性安排变成产权房并允许上市交易,为改善原有的住房条件,大都以高价卖出,再购买新的住房。这种住房改善性消费结构升级需求在10年时间里的持续集中释放后已基本处于衰竭状态,且这种低价买入公房、高价卖出的好事已经不复存在,所以这部分购买力一旦释放完毕,对房地产市场的推动力就会突然消失。

(2)基数庞大的70年代出生的多子女一代消费人群在90年代中期先后进入个人住房消费时期,这一住房刚性需求恰与持续高速增长的房地产投资和持续过热的房地产市场是彼此对称和相适应的,随着这一代消费人群的退潮,房地产市场又将失去一支重要的推动力。至于正在进入或即将进入住房消费人群的80后一代,虽是现实中推动房地产市场继续向前发展的一支不可忽视重要力量,但基本是独生子女,其群体住房消费基数远远少于70年代出生的多子女一代,且有相当一部分在住房价格预期心理下,由父母的资助和扶持已提前购买了住房以空置等待,未来的住房消费已提前得到释放,可以说从根本上无法再依靠这一群体支撑住房市场持续高速增长,房地产的供求关系或将从根本上予以改变。“2003年我国人口年龄结构图显示30至39岁之间的人口比例最大,大约有2.46亿。而紧随其后20至29岁年龄组的人口数量只有1.74亿,骤然下降30%。这种人口结构对住宅消费和投资的后期趋势有深远影响,由于25至39岁之间的人口是最主要的购房群体,在2008年到2017年之间,这部分购房群体绝对数量的下降将直接影响住宅的真实需求。”^[1]

(3)一个时期以来,在“经营城市”的导向下,各

地的旧城改造规模不断扩大,旧房拆迁面积不断上升,直接拉动了房地产产品的被动性需求,为房地产市场注入了巨大的推动力。这种依托城市大规模拆迁改造导致的被动性的旺盛需求,从动态来看已成强弩之末,对房地产市场的推动力正在逐渐削弱。

概言之,近10年来持续高速增长的房地产投资和持续过热的房地产市场将会很快放慢速度,步入平稳的发展期,这意味着商业银行房地产信贷快速扩张所依托的基础已发生了变化,继续快速扩张在时间和空间上都会受到挤压,潜在风险的逐步释放也就顺理成章。

4. 价格型调控工具——利率的使用将使过高的房地产价格回归理性

房地产行业是资金密集型行业,不管是房地产企业建房所需的开发贷款,还是个人住房所需的按揭贷款,对资金的需求量都非常大,所以对利率非常敏感。贷款利率的变动,对住房的需求和价格及未来的市场预期影响最为直接,可以说它比控制土地供给、紧缩信贷规模、上调存款准备金率等一系列数量型调控工具都有效。贷款利率下降,就会减少月供支出,无论是对自住性购房者,还是对投资和投机性购房者,都会刺激其需求增加,从而导致价格上涨。贷款利率上升,对自住性购房者来说,虽然会增加月供支出,但由于其为刚性需求,波动不会太大;而对投资和投机性购房者则不然,当利率政策给了一个逆转信号的时候,需求就会立即减小,且可能会导致将以前所购房屋反过来向市场抛售,并迫使开发商囤积的住房向市场释放,这将使供应成倍放大,无形中增加市场的供应量,使得市场的供给和需求关系发生根本性的改变,价格就会往下走。^[2]

1997年10月至2007年12月,央行对存贷款利率进行了14次调整,其中,5年期以上贷款利率由1997年10月的10.53%,经连续5次下调至2002年2月的5.76%,并此后维持了两年八个月的时间;然后于2004年10月始,连续8次上调至2007年9月的7.83%,(12月的第9次上调,5年期以上贷款利率维持不变)。伴随贷款利率的上下调整,商业银行房地产贷款波动也相应加大,从总的走向和趋势来说,贷款利率下降,房地产行业对贷款的需求就相应上升,反之就相应下降。2002年前后的

几年间,由于贷款利率下降到10年期间的最低位,明了这一点(见表4)。商业银行的房地产贷款则处于最高位,就很好地说

表4 1998—2007年贷款利率调整幅度与商业银行房地产贷款增长幅度(设1997年房地产贷款为起始基点)/%

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
贷款利率调幅	10.53	7.56	6.21	6.21	6.21	5.76	5.76	6.12	6.12	6.84	7.83
房地产贷款增幅	-	31.8	36.7	61.9	50.8	40.5	44.7	28.7	16.1	22.1	33.6

数据来源:www.pbc.gov.cn(中国人民银行网站)

对个人住房贷款来说,月供支出对加息幅度尤其敏感。经“中国房地产TOP10研究小组”2004年以5.31%的一年期贷款利率测算,不考虑住房现价、首付和期限,月供支出对加息幅度的敏感系数是:当个人房贷基准利率提高幅度从25bp(基点)到200个bp时,月供支出增加的幅度从1.64%增加到13.54%(见表5)。

表5 无基本假设的月供支出对加息幅度的敏感性

0bp	25bp	50bp	100bp	125bp	150bp	200bp
0	1.64	3.31	6.66	8.36	10.07	13.54

表5显示,当个人房贷基准利率加息达到150个bp时,住房消费需求对利率的敏感性将越来越强,降低消费、延迟消费和持币待购等行为和预期越来越浓厚,消费需求受到的抑制作用越来越大。2007年9月我国5年期以上贷款利率已比2002年2月提高了207个bp。

2002年以后,我国的房价上涨速度大大加快,房地产市场明显呈现过热的迹象,尤其是2003年下半年以后。2004年,上海中资商业银行房地产贷款增加额占新增加贷款的比例竟然达到76%^[3],部分城市的房价甚至以两位数的速度急剧上涨,恰恰是与当时的降息周期下利率处于最低的一段时期密切相关。至于2007年10月前房价的再一次疯涨,仅仅是房地产市场在年内第5次加息效应传导到市场前演绎的最后一次疯狂。独立经济学家谢国忠认为,中国迟迟未提高利率,正是担心房地产泡沫破裂。对此,笔者深以为然,“投鼠忌器”恐怕是其中最为主要的原因。

2007年以来,我国存款利率一直处于负利率状态,尤其是2008年以来,一年期存款利率与CPI指数最高时相差已达一倍甚至以上,这是极不正常的。但是,在人民币升值、美国连续降息、中美之间的利差倒挂已近一倍的背景下,利率继续上调的空间暂时确实非常有限。道理十分简单,如果存款利

率上升,就会有更多的国外热钱涌入中国,一方面人民币升值的压力就会更大,另一方面资产价格,尤其是房地产价格会被推向更高。因此,利率的操作空间是十分有限的,通过大幅度提高利率的方法来遏止住房价格是有难度的。但并不是说此路就不通,一旦国际环境允许,是没有任何理由任由这种严重的负利率状态持续下去。当价格型的利率调控工具投入使用,商业银行快速扩张的房地产信贷就会出现大量的不良贷款,中国版的次贷风险也就必然会发生。

四、简要结论和建议

随着时间的推移,持续宏观调控下的经济调整周期身影已经越来越清晰,先前支撑房地产高速增长的前提条件正在逐渐消失,承载商业银行房地产信贷快速扩张的客观基础已不存在。对这一趋势性改变,商业银行要高度警惕房地产市场步入下行通道可能引发的系统性风险以及在经济处于上行周期房地产市场持续上涨的形势下降低房地产贷款标准的一些非审慎贷款所可能引致的非系统性风险。因此,商业银行在经济上行周期快速扩张的房地产信贷业务应该而且必须慢下来,与渐进变化的市场环境相适应,高度的风险控制意识必须贯穿于房地产信贷业务的全过程。由此给出以下几点简要建议:

1. 密切关注和深入了解、认真研究和准确把握政策动态及变数,有效规避政策性风险

提高对房地产贷款风险周期及其危害性的认识,彻底摒弃“个人信贷一定是优质信贷”的观念;改变把房地产信贷当作低风险品种开发,过度放大房地产贷款对当期的利润贡献,仅顾及短期业绩提升的做法;理性适度拓展房地产信贷市场,合理控制房地产贷款的投放节奏及贷款投向,将贷款的重点主要放在普通商品房和经济适用房项目以及个人自住性住房需求等方面。有效过滤、重点调控和

抑制非自住性的投资和投机性住房需求,提高房地产贷款整体风险控制能力,努力化解房地产贷款已经聚集或正在聚集的潜在中长期风险。

2. 强化审慎放贷,严格遵守国家和央行对房地产开发企业的贷款程序

房地产开发企业需凭其自有资金支付土地出让金,获得“四证”(土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证),并开始建筑施工且自有资金不得低于总投资的35%,方可发放房地产开发贷款;不管是多层住宅还是高层住宅,必须在主体结构封顶后方可启动个人住房按揭贷款程序。切实杜绝以往为争夺市场份额,在工程基础刚平地面时就抢先发放个人住房按揭贷款的“正负零”游戏。如若违规,监管部门必须给予强有力的惩戒和制裁。

3. 加大依法合规的执行力,严格个人住房按揭贷款的准入标准,防止“假按揭”行为的发生

对首套自住性需求的购房者,应予鼓励和支持,但应充分利用已建成并已投入使用的人民银行个人征信系统,加强其资信审查,认定其个人身份的真实性和收入的真实性,防止虚假身份、信用记录不良和支付能力有限的购房者进入贷款程序并取得贷款。同时,严格执行央行制订的第二套住房贷款标准,不得随意解释和有意曲解,明里暗里放宽贷款标准、提高贷款成数、优惠贷款利率,以控制投资性购房需求,遏制投机性购房需求,清除房地产市场上的炒房之风,稳定和规范房地产市场秩序。

4. 慎推房贷新品种,坚决杜绝近年来较为普遍的“房价重估追加按揭”,“既有房屋转按揭”、“宽限期还款”等房贷新品种

尤其是中型商业银行应审慎地对待一个时期以来片面强调市场占比,应客户需求而动,创新频繁的所谓双周供、非交易转按、循环贷、存抵贷、交易基金监管、递进还款、气球贷、批发按揭、自主交易网以及将理财产品与房贷产品结合起来(客户通

过购买的名义理财金额获取“房贷利率宝”理财收益,从而达到减少按揭贷款利息支出的目的)的房贷利率宝等所谓的房贷创新产品,高度关注这些产品在具体业务实践中运行的得失成败,总结经验教训,予以改进或中止,消除潜在的风险。

5. 积极实施房地产信贷业务的转型,促进科学合理的住房建设和消费模式的建立

鉴于我国人多地少的国情和可持续发展的基本国策,基于商业银行应承担的社会责任,房地产信贷业务的发展应引导中小户型为主的住房消费,满足绝大多数居民的基本居住需要,提倡人人首先有房住,而不是少数人有多个房屋产权。当今我国城镇人均居住面积已达到了中等收入国家的平均水平,可利用的土地资源又非常有限,从保护耕地、充分利用现有非耕地出发,房地产信贷不应鼓励和支持大户型住宅的发展。

参考文献:

- [1] 方伟. 人口现断层:未来10年住房消费需求增速将放缓[N]. 上海证券报,2008-6-20.
- [2] 向阳,夏成彬. 房地产泡沫形成机理分析[J]. 重庆工商大学学报(社会科学版),2005(2):26-29.
- [3] 安邦研究简报,每日金融,2005-03-22(4).
- [4] 11家大、中型上市商业银行网站公布的相关年度报告[R/OL].
- [5] 中国人民银行房地产金融分析小组. 2004年中国房地产金融报告[R/OL]. 中国人民银行网站,http://www.pbc.gov.cn.
- [6] 易宪容. 谨防房地产业要挟整个中国经济[N]. 国际金融报. 2004-10-14(4).
- [7] 何勇. 困境中的选择和选择中的困境——我国商业银行信贷业务快速扩张研究[J]. 经济研究参考,2007(67):35-45.

(责任编辑:夏冬)