

工行报告:房产投资过热泡沫风险加大 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/277/2021_2022__E5_B7_A5_E8_A1_8C_E6_8A_A5_E5_c51_277033.htm 中国工商银行城市金融研究所最新发布的报告指出，央行和银监会9月27日联合出台的信贷调控措施，在短期内有望遏制国内房价过快攀升的势头，但从中期来看，房地产的投资投机需求仍趋于上升，房价持续上升的势头恐难有改观，房地产投资过热和泡沫堆积的风险加大，监管层进一步实行调控的压力增大。这份由邹新等人执笔的报告指出，此次信贷调控措施是近年来监管层针对房地产市场最为严厉的一次，并且有可能拉开新一轮房地产调控的序幕。商业银行应彻底摒弃“个人信贷一定是优质信贷”的观念，合理控制房地产贷款尤其是个人按揭贷款的投放节奏及贷款投向，并切实防范信贷资金流入股市。

中期房价上升势头难有改观 在分析下一步房地产市场总体走向时，该报告指出，近期房地产投资投机需求可能得到有效遏制，房价过快增长的势头短期内有望得到控制，但中期内房价的上升势头难有改观。报告认为，受购房者尤其是投资及投机购房者的购房需求短期内可能走低、国内宏观调控将进一步加强以及货币政策将进一步紧缩的多重因素影响，短期内房价过快攀升的势头有望在一定程度上有所遏制。尤其是以北京、上海等城市为代表的一线城市的房价可能在短期内会出现涨幅有所减缓。但从中期来看，国内房价的攀升势头可能仍将持续。究其原因，一是地价过快增长将导致房价上涨难以避免。土地的稀缺性和土地开发需求的持续走旺将在未来一段时间内持续推高土地交易价格，致使房价走高

。二是短期内部分房地产投资资金有可能逐步撤出楼市而进入股市、基金等证券市场，并可能在推动股市走高从而加大证券市场调整风险之后，重新回流至房地产市场。同时，证券市场的进一步活跃将加快房地产信托产业、房地产基金的发展进程。因此，未来房价尤其是以稳定租金收益为收入的房地产产品如酒店、商业写字楼等的价格还将继续上升。三是外资投资中国楼市的趋势不改。鉴于人民币对美元的升值速度加快以及中国经济的高成长性，外资将加大投资中国房地产市场的力度。须切实防范信贷资金入股市 报告称，房地产贷款过快增长以及其在银行贷款中所占的比例迅速上升给银行体系积聚了信贷风险。尤其是近年来较为普遍的“房价重估追加按揭”贷款一方面直接推高了房价，另一方面则给银行的房贷资金安全带来了很大的挑战。在目前房市中投资投机需求远远大于自住需求的情况下，房价的非理性高位上涨必然导致其回调的压力增大，一旦购房者或者房地产开发商的资金链条出现断裂，商业银行不良贷款激增的可能性很大。这从近期按揭贷款违约率有所上升的苗头中可见一斑。为此，报告建议，商业银行应摒弃“个人信贷一定是优质信贷”的观念，加强自身征信系统建设，做好贷前查询、贷后录入相关信息等工作，确保央行关于“第二套(含)以上住房”的认定，充分利用信贷征信系统防范信贷风险。报告还建议，商业银行应密切关注此次房地产调控政策对于资金流向的影响，并通过加强监控管理措施，切实防范信贷资金流入股市。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com