

房地产金融市场发展分析及判断 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/473/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E9_c67_473498.htm

指出当前房地产金融存在的问题，判断今后一段时期房地产金融的发展趋势。强调在发展房地产金融时既要坚持商业信贷原则，又要努力改进金融服务，拓宽服务领域，要加大对土地储备中心的信贷营销工作，设立风险预警机制，加强对个人住房贷款的管理。

1. 房地产金融形势分析

由于房地产市场的巨大容量和发展潜力以及蓬勃发展的良好势头，为商业银行拓展房地产金融业务提供了巨大的商机。房地产金融对房地产市场发展的促进作用日益明显。1998年以来，随着城镇住房制度改革的深入，我国房地产信贷业务得到快速发展，对商业银行调整信贷结构，支持城镇居民购房，拉动住房投资，扩大国内需求，推动国民经济发展起到了积极作用。银行的信贷资金从两个方面对房地产业进行支持：一是直接支持企业的房地产开发投资，二是通过个人住房信贷扩大房地产需求。由中国人民银行发布的《2002年第三季度货币政策执行报告》指出：近年来，我国各家商业银行发放的个人住房贷款远远大于房地产开发贷款，且差额逐年增大。到2002年12月底，四大国有商业银行发放的个人住房贷款和房地产开发贷款的余额分别为7214亿元、7736亿元。但是，在房地产金融快速发展的同时，也的确存在一些不容忽视的问题。

1. 开发企业过于依赖金融机构的信贷支持，给银行带来很大风险。

据国家经贸委提供的数据显示，2002年前三个季度房地产开发资金来源中，国家预算内贷款占0.1%，国内贷款占22.7%，自筹资金

占30.3%，其他资金占45.2%，其中定金及预收款占38%。考虑到自筹资金中相当部分并非企业的资本金，企业的资产负债率超过70%。这些数字说明，中国目前的房地产公司普遍存在规模偏小，自有资金不足的现象。另外，空置的房地产给金融机构带来潜在的风险，开发资金沉淀在未售出房地产中，资金不能按时收回，直接影响银行经营的流动性和安全性，会造成严重后果。

2.个别银行为了争夺房地产金融市场，存在违规经营现象。2002年底，人民银行对部分城市商业银行发放的房地产贷款进行了检查，结果发现，个别银行违规经营的情况比较严重。从贷款的种类看，违规贷款主要集中在房地产开发贷款和个人商业用房贷款。从行别看，股份制商业银行和城市商业银行违规现象比国有独资商业银行相对严重。主要表现为：一是对“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》）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；二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；三是放松个人住房贷款的条件，降低首付比例，以个人住房贷款名义发放个人商业用房贷款，违反期房贷款“多层住宅主体结构封顶、高层住宅完成投资总额三分之二”的政策规定；四是违反现房管理规定，对期房发放个人商业用房贷款，违反个人商业用房贷款的抵借比不得突破60%及贷款期限不得超过10年的规定。近期，国务院总理温家宝（[图片-新闻-网页](#)）对一些地区和城市出现房地产过热现象表示了关注，并强调指出：“运用何种工具，掌握何种尺度来进行化解，已经是摆在我们面前

的紧迫问题。” 2003年1月，中国人民银行指出，2003年要督促商业银行加强房地产信贷管理，防范长期信贷风险，进一步完善房地产信贷政策和办法，监督商业银行严格按照国家房地产政策及其信贷政策要求，加强房地产信贷管理。

2. 房地产金融发展的判断与对策

2.1 对房地产金融发展趋势的判断

1. 房地产金融市场竞争日趋激烈。

近年来，由于国内房地产业发展迅速、房地产金融业务效益可观，各商业银行均加大了房地产金融业务的投入力度，房地产开发类贷款和个人住房贷款数额连年稳步上升。目前，已形成建行、工行并驾领先，其他各家商业银行各有所长、紧紧跟上的格局。

2. 土地储备机构成为市场新热点。

随着国家土地收购储备制度的建立，各地先后成立了土地储备机构，对城市土地实行统一收购、储备、规划、开发和供应，这一政策将对住房金融业务的市场格局产生重大影响，对土地储备中心的贷款逐渐成为各家商业银行的营销重点。

3. 个人住房贷款业务已成为争夺的焦点。

由于个人住房贷款业务的质量和效益在各项信贷品种中居于前列，其不良率远低于其他信贷品种，收益率也居各项贷种前列。同时，个人住房贷款在银行信贷占比的提高对于银行优化信贷结构、提高资产质量、创造效益发挥了重要的作用，因此，目前国内银行业纷纷加大对个人住房贷款业务的投入。

4. 各家商业银行都在努力根据市场发展趋势和潜在需求，借鉴国外先进经验，多层次、多角度地深化产品及服务的创新。

2002年，建行和工行住房抵押贷款证券化工作稳步推进，为这项业务的最终开展创造了十分有利的条件。近期，建行与德国施豪银行共同出资筹建住房储蓄银行的筹备工作也在顺利进行。此外，由于个人住房贷款期限较长，

各家商业银行及时通过客户的还款账户为客户提供综合账户服务、理财服务或其他金融服务，巩固客户，拓宽服务品种。近年来，个人住房贷款个人住房贷款政策性贴息业务、个人住房贷款与汽车贷款、装修贷款的组合、个人住房贷款与储蓄存款等新业务都已推出。有些银行还通过与开发商、担保机构和保险公司的合作，提供多种形式的按揭计划，进一步提高购房者的支付能力。

2.2 房地产金融发展对策

长期以来，建设银行在房地产金融领域具有一定优势，经过多年的摸索和实践，积累了一定的经营管理经验，有效地推动了房地产金融业务的健康发展。中国建设银行行长张恩照在建行2003年工作会议上指出：“尽管个别地区、个别城市出现了房地产开发过热的现象，但从总体来看，目前我国房地产的发展还是比较理性的。”张恩照行长强调说，对于前一段时间出现的关于房地产市场是否过热的争议，中央领导十分关注，建设部和国家计委也作了及时调查。尽管个别地区和城市土地开发增幅过大，价格上涨过快，外行、外资、外币违规进入房地产开发领域，造成房地产开发过热，但从全国总体来看，房地产发展是理性的。他表示，应充分肯定住房消费对于拉动经济发展的龙头作用，发展房地产应积极、稳妥、健康地推进以经济适用房为重点的中低档次的房地产项目，对于高档住房、写字楼、别墅等超前消费，应予以控制。的确，虽然房地产金融存在着一些问题，但我们不能因噎废食，止步不前。根据十六大和中央经济工作会议精神，住房仍然是当前以及今后一段时期国民经济中的消费热点，要把住房消费作为扩大内需、拉动国民经济增长的重要推动力。因此，发展住房金融支持住房消费仍面临有利的政策和市

场形势。同时，中国房地产市场发展到今天，无论是开发商还是消费者都对银行的服务提出了更高的要求，单一品种的服务已不能适应激烈的市场竞争，银行只有根据客户的需求，不断创新产品，进一步挖掘房地产信贷业务的金融附加值，才能在激烈的市场竞争中占得一席之地。与“市”俱进，还要结合各行的自身特点，找准市场定位，合理确定业务发展空间。因此，金融机构信贷资金既要支持房地产市场发展，为全面建设小康社会做出积极贡献，又要切实加强房地产信贷风险管理，警惕房地产泡沫的出现，保障信贷资金安全，维护金融体系稳定。要严格按照中国人民银行等国家主管部门的一系列要求，规范房地产金融业务发展。

1.既要坚持商业信贷原则，又要努力改进金融服务，拓宽服务领域，促进房地产金融的快速发展。作为支持房地产业发展的房地产信贷支持部门要保证贷款质量，防范金融风险，以国家产业政策为导向，结合实际情况，坚持有效发展的原则，运用信贷杠杆，大力拓展优质房地产信贷市场，逐步提高市场份额，优化信贷结构，增强信贷资产的安全性、流动性、效益性。优质客户是指在国内、地区和行业中占有举足轻重的地位的大企业或企业集团，因此具有较好的经济效益、稳健的资本结构及财务结构，是商业银行经济效益增长的重要来源。房地产信贷支持部门应本着统筹规划、重点突出、区别对待、择优扶持的原则，要针对市场需求特点，发挥优势，在信贷政策、信贷规模、资金调拨等方面重点倾斜，重点支持那些实力雄厚、运作规范、在当地综合实力排名靠前、拥有一定开发业绩、知名度较高、开发资质和信用等级较高的房地产开发企业；同时，实行积极稳健的退出战略，加大从高风险

险、低效益客户的信贷退出力度，对不具备房地产经营资质、无合法批文、自有资金达不到规定比例的房地产开发企业和项目，不发放贷款；在贷款投向上，房地产开发类贷款的重点是向优质住房项目发放住房开发类贷款，特别要积极支持设计优良、区位优势较明显、能保证按时还本付息的城镇普通住房类项目，利用住房开发贷款与个人住房贷款业务的上下游关系，加强封闭运作，积极为个人住房贷款业务储备充足的房源，因此要特别对优质住房项目提供住房开发贷款的支持力度，严格控制楼堂馆所项目，严禁对不符合地方政府财力的“形象工程”和“政绩工程”项目发放贷款；严格审查住房开发贷款的发放条件，企业自有资金应不低于开发项目总投资的30%，开发项目必须具备“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》）；要尽量提高抵(质)押贷款的比例，选择优质资产抵(质)押，确定合理的抵(质)押率，尽量避免由施工企业作为贷款保证人；对住房开发贷款实行统一的会计和统计科目管理，防止房地产开发企业将流动资金贷款用于住房开发项目；要加强贷后检查，严格跟踪和控制贷款用途，按照开发项目工程进度合理掌握贷款的发放，确保资金专款专用，发现企业挪用资金等问题要及时采取措施收回贷款；要通过账户管理等多种手段严格控制住房开发企业销售回笼款项，及时收回住房开发贷款本息；要加大住房按揭贷款的营销力度，把住房按揭贷款作为发放住宅开发项目贷款的条件之一，确保个人住房按揭业务的后续跟进，实现资金的体内循环；要严格审查住房开发企业售房合同及有关业务凭证，有效防范骗取信贷资金的行为。总之，房地产

信贷支持部门应根据房地产企业的金融需求和实际情况，适时地争取一批有市场价值的客户；通过集中配置信贷资源，提高对优质客户的服务质量和效率。在努力巩固和发展高素质的客户群体的基础上，获取收贷收息、存款、结算、收益、信誉等联动效益。

2.加大对土地储备中心的信贷营销工作。要高度重视这项业务的发展，积极介入，在经济比较发达、投资环境较好的大中城市，选择规划具有前瞻性、具有较大升值潜力的土地开发项目，积极稳健地开展贷款营销工作，并要把握住土地储备、土地开发、房屋建设、房屋销售、二手房转让的上下游关系，促进资金的良好循环，拓展房地产金融业务的发展空间。

3.设立风险预警机制。要广泛搜集房地产市场信息，建立动态的统计、分析、监控体系，加强房地产的政策研究、市场研究和客户研究，提高风险预警能力；要建立健全房地产信贷资产风险预警机制，在加强对贷款风险的监测考核力度、认真做好企业信息反馈工作的基础上，通过采取先进的计算机技术，建立企业档案查询系统，来连续记录企业基本生产经营情况、贷款使用情况、经济效益情况；并结合当前的宏观经济政策、区域经济政策、市场供求关系，运用计算机对上述资料进行分析，形成定期对一些行业或地区进行预警通报、确定高风险贷款范围的风险预警机制，以便及时采取防范化解风险的对策，避免银行损失。

4.加强对个人住房贷款的管理。个人住房信贷所形成的金融资产，正在日渐成为各商业银行的支柱。它如同一股活水，稀释了整个银行系统的不良贷款。但当前在进一步发展个人住房信贷业务的同时，要重视“假个贷”问题带来的危害；要完善个人住房贷款管理办法，规范个人贷款审查的程序

和标准，推行个人住房贷款业务的标准化，逐步建立并完善个人征信系统；要健全个人住房贷款担保制度，加快完善住房贷款担保办法，加强对担保机构的业务规范和监管，推行标准化的担保合同示范文本，以提高居民个人住房贷款的信用度，保障银行对个人住房贷款的回收，有效地防范贷款风险；严格遵照人行的有关规定，在发放个人住房抵押贷款时，严格评估抵押物的实际价值，落实抵押登记手续，贷款额与抵押物的实际价值的比例(抵借比)最高不得超过80%，严禁对借款人发放“零首付”个人住房贷款，严禁违反规定降低首付款比例，借款人申请个人住房贷款购买期房时，所购期房必须是多层住宅主体结构封顶、高层住宅完成总投资的三分之二，其中借款人申请个人商业用房抵押贷款的抵借比不得超过60%，贷款期限最长不得超过10年，所购商业用房应为现房；严格执行个人住房贷款利率政策，严禁擅自提高或降低个人住房贷款利率水平的行为。为了有效地防范“假个贷”风险，应建立个人住房贷款业务定期检查制度、通报制度、“假个贷”重点联系行制度、重大风险事项报告制度等；要加强对个人住房贷款项目的审查，严格审查拟合作楼盘项目开发及销售的合法性、资金到位情况、工程进度情况以及市场销售前景等，从源头上遏止“假个贷”的产生。最后，要加强对个人客户的资信审查，及时做好风险预警工作。可以预见，经过不懈地努力，在不久的将来，一个更加健康、繁荣的房地产金融市场将有力地促进我国房地产业和金融业的共同发展，并对我国国民经济的快速发展起到重要的支持作用。 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