

刘士余：当前我国房地产金融领域存在四大问题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/493/2021_2022__E5_88_98_E5_A3_AB_E4_BD_99_EF_c67_493354.htm

中国人民银行副行长刘士余在日前召开的"加强商业性房地产信贷管理专题会议"上表示，当前我国房地产金融领域存在着信贷增长过快、过度竞争、擅自开办转按揭贷款、"假按揭"贷款风险显现等四大问题。

房地产信贷增长过快。数字显示，2007年10月末，全国商业性房地产贷款余额达4.69万亿元，同比增长超过三成；比年初增加1.01万亿元，占同期商业银行全部新增人民币贷款的28.9%。其中，个人住房贷款余额2.6万亿元，比年初增加619.2亿元，同比增长35.57%。住房公积金委托贷款10月末余额达到4502.2亿元，比年初增加960亿元，同比增长34.87%。

过度竞争背后潜藏巨大风险。刘士余说，目前，房地产贷款，尤其是个人住房贷款仍是各银行的优质资产，商业银行间的业务竞争日益激烈。为了争取更多的市场份额，部分商业银行基层行采取变通、变相或违规做法，降低贷款标准，减少审查步骤，放松真实性审核，严重影响银行资产安全。

据介绍，2006年有关部门对16个城市的住房贷款抽样调查发现，平均22.31%的借款人办理贷款时未曾与银行直接见面。北京、杭州、广州等城市该比例分别高达35.4%、32.83%和32.2%。未经批准，擅自开办转按揭贷款和加按揭贷款业务。刘士余表示，转按揭和加按揭贷款业务在经济上行、房价持续上涨的环境下，极易放大住房信贷规模，且信贷资金大多用于购买多套住房或进入

资本市场，增加了银行潜在风险。据有关部门调查分析，截至2007年8月末，16个城市主要金融机构个人住房转（加）按揭贷款余额约410亿元，是去年同期的3.5倍。住房贷款管理薄弱，“假按揭”贷款风险显现。少数银行的分支行对房地产贷款“三查”制度不落实，甚至为了规避房地产开发贷款的政策规定，与开发商和中介机构共同虚构住房按揭贷款合同，将不符合政策规定的开发贷款转换为住房消费贷款，将一些销售困难的楼盘以“假按揭”方式帮助开发商套现。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