

房企4000亿资金缺口危情 建设部警惕房价大跌 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/504/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E4\\_BC\\_814000\\_c44\\_504276.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/504/2021_2022__E6_88_BF_E4_BC_814000_c44_504276.htm) 专门针对房地产行业的宏观调控推行3年之后，“金融安全”的命题伴随着深圳等地房价的大幅波动，摆在了中国决策层的面前。日前，国务院召开会议，在强调金融安全的大命题下，要求稳定房地产市场。而经济学家、北京师范大学金融研究中心主任钟伟则向记者宣称，根据他的研究，中国房企上半年的资金缺口多达4000亿元。新近履新的住房和城乡建设部部长姜伟新曾明确指出：“既要防止房价过快上涨，又要防止过快下跌。”现在的悬念是，稳定房地产市场的工作是否真的到了“防下跌”的阶段？4000亿资金缺口“设伏”信贷紧缩之下的房地产企业缺钱已经不是秘密，但坐拥资本平台的上市公司，资金链却也变得脆弱起来。钟伟正在进行一项关于房地产金融的课题研究。利用上市公司年报与宏观经济数据综合分析，钟伟得出的结论是，中国房地产上市公司今年的资金缺口在4000亿元人民币的规模量级。上市公司资金的缺口，足以反映目前房地产行业所承受的巨大压力。钟伟说，研究初期，这一数据曾为1400亿元，但随着上市公司样本量的增大，最终这一数字变成了惊人的4000亿元。“全年的房地产开发贷款总额，按照去年的水平估算，应该在6000亿元人民币的规模。”钟伟说，同样按照去年的规模估算，个人按揭贷款的总额，在5000亿元人民币规模上下，此外，从QFII批准额度通过股市投资于房地产的外资，1~4月的数据显示为150亿元左右，再加上可能通过增发等手段筹集的资金，总计在1.6万亿元上

下的水平。相比之下，房地产开发所需的资金投入，却要大于这一数字。综合2005~2007年的情况，以及今年1~4月的上市公司开复工面积、土地储备总量等数据。钟伟测算，该行业上市公司须投入开发的资金总额，应该在2亿元左右的水平。两相比较，4000亿元人民币的资金缺口浮现。“这个数据相当于一年房地产所需投资总额的1/5。”中国住宅研究会副会长顾云昌告诉记者，这样的情况下，按照惯常逻辑，降价以加快销售回款，是最为合适的解决手段。“稳定房价”的不同含义面对这样的局面，2005年形成的调控观点正在发生微妙的变化。接近住房和城乡建设部的人士告诉记者，在住房和城乡建设部内部，已经有不少领导认为，目前所处的宏观、中观环境以及房地产市场的现状，已经与2005年时有很大的不同，其中向下产生波动已经成为了“现实的可能”，因此，应该做好防止房价过快下跌的准备。此前，在一次会议讲话中，彼时刚刚履新的住房和城乡建设部部长姜伟新就强调，既要防止房价过快上涨，同时也要防止房价出现大规模下跌。国家统计局公布的国房景气指数显示，2008年5月国房景气指数为103.34，较上月下跌0.73，是连续6个月下跌。这项由国家统计局发布的指标，向来被中央决策层看做是房地产行业安全与否的重要指标之一。压力不可避免。记者了解到，每半年中房协都要对房地产市场进行综合统计分析，形成报告上报住房和城乡建设部作为决策参考后，再向社会公布，一般时间定在8月，但今年，如无意外，这份报告将推迟发布。“8月公布的时候正好是奥运会，从上到下都要求稳定，所以主要还是担心给市场带来一些不稳定的情绪。”在解释推迟公布原因的时候，这位人士说。据了解，这份正在制

定、修改的报告中的统计显示，广州、深圳、东莞等华南等主要城市的房价指标，分别有了8%~13%左右的降幅，他告诉记者，住房和城乡建设部的主要领导，“非常关心这一指标”。即便在相对稳定的北京，也已经有开发商以项目股权的方式寻求现金，有的质押，有的则出让股权。一位在北京东四环开发中型住宅项目的项目经理告诉记者，宁可如此也不愿降价。“你要降价，首先是已经给你放贷的，尤其是放了个人按揭贷款的银行不愿意，另一方面更关键，后面的回款速度会出问题，因为你比前期卖得低了，市场会觉得你会继续降，大家等着，回款速度会更慢，所以我们宁可拿股权融资挺过去，也不愿意主动降价。”他的项目，刚刚以股权质押的方式，获得了现金。不过，还能坚持多久，这是一个疑问。金融安全新命题“6月15日的时候，国务院召开了工作会议，姜伟新部长参加了，在这个会议上，国务院分管领导提出了稳定房地产市场、稳定房地产价格的要求。”6月16日，消息人士向记者透露，同时在场的还有央行行长周小川、银监会主席刘明康两位金融高官。他告诉记者，国务院分管领导提出的稳定房地产市场、稳定房地产价格的要求，是在布置金融安全工作的部分中提出的。也正因如此，他认为，此次稳定房价被注入了确保金融安全的内容。“银行系统很关注华南和华东房价的向下波动。”前述接近住房和城乡建设部的人士告诉记者，央行、银监会与住房和城乡建设部也保持着紧密的沟通。“按照通常的理论计算，房价跌幅不超过首付比例，银行的风险并不是太高，最高13%的跌幅也是在首付比例的范围内，但银行担心的是这种趋势。”他说。央行研究局研究员邹平座告诉记者，目前银行的按揭贷款是

以住房为抵押的，因此，无论房价的跌幅是否超出通行的首付比例，都意味着银行在还贷人拒绝还贷从而收回抵押物进行处置时，评估之后的价格受到损失。“只要房价不下跌到大规模地出现贷款人不还贷的情况，银行的损失是不会兑现的，但问题是，现在10%左右的跌幅，可能不会引发大规模的拒绝还贷的现象，如果跌幅继续加大，会有越来越多的人拒绝还贷，而选择把抵押物不动产丢给银行，这样，呆坏账会大量上升，银行抛售抵押的不动产，也不足以填平呆坏账。”邹平座这样解释房价波动的银行风险所在。对于首付比例跌破是否就一定引发拒绝还贷现象发生的时候，他补充解释说：“是否跌破首付比例，不是一个100%的临界线，银行看这个指标，更多的是看趋势，过了这个线就存在继续下跌的可能，或拒绝还贷的可能。现在银行系统要做的是预估未来的风险，而不是计算真正下跌多少才有人拒绝继续还贷。”

正因如此，银监会已经向商业银行部署了大量检查，其中包括委托贷款流向、个人房贷质量等。但显然，要避免房价大规模下跌带来的金融风险，作为房地产市场主管部门的住房和城乡建设部必须加入。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](http://www.100test.com)