

央行北京房贷报告：警惕产业风险向金融风险传导注册会计师资格考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文
https://www.100test.com/kao_ti2020/519/2021_2022__E5_A4_AE_E8_A1_8C_E5_8C_97_E4_c45_519159.htm 近日，中国人民银行（下称央行）发布了关于2008年上半年北京市房地产市场和房地产信贷形势分析报告。在这份报告中，央行将上半年北京市房地产市场格局定性为16字，即“保障加强、供求转变、房价分化、资金趋紧”。报告认为，由于住宅开发成本上升、奥运租金上涨、预期自住需求较大等因素支撑，房价仍保持平稳。与此同时，房地产信贷增速回落，信贷结构出现调整。数据显示，今年上半年，北京市房地产开发投资为794.4亿元，同比增长11.9%，比上年末回落4.1个百分点。总体来看，房地产开发投资平稳增长，但开发资金来源收紧。房地产资金来源为1451.5亿元，同比增长4.3%，比上年末下降26.9个百分点。其中，银行贷款、利用外资同比分别微增5.8%和2.2%，定金及预收款同比下降7.4%。而在外部资金流入收紧的情况下，房地产开发企业也加大了自筹资金的力度，企业自筹资金同比增长18.5%。房地产贷款增速回落 尽管对于房地产市场的走势，开发商们还是各执一词，但房价涨幅回落已是不争的事实。央行的统计数据显示，今年以来北京市商品住宅销售价格指数依然上涨，但单月指数涨幅逐步回落。而商品住宅销售价格指数依然上涨，也是受到去年翘尾因素的影响。分类来看，上半年，新建商品住宅销售价格指数同比上涨16.1%，其中当月涨幅由1月份的17.1%下降到6月份的14.3%，降低2.8个百分点。同期，二手住宅销售价格指数同比上涨9.7%，其中单月涨幅由1月份的11.3%下降到6月份

的7.1%，降低4.2个百分点。房价涨幅回落的同时，房价区位分化的特征也更为明显。北京市三环以内房价基本平稳运行，三、四环之间稳中有降，五环以外房价下调幅度较大，CBD、中关村、金融街等部分热点地区房价仍有所上行。奥运租金上涨、外来人口持续流入、交通成本增加和区位住宅供给等因素，是北京房价出现分化的主要动因。而与房价涨幅回落相伴随的是，上半年北京市房地产贷款增速回落明显。截至6月末，中资金融机构房地产人民币贷款余额4750.7亿元，同比增长8.4%，比上年同期下降3.5个百分点。分月度看，2007年9月前房地产贷款余额快速增长，10月份出现回落，之后迅速回升，2008年2月以来总量基本保持平稳运行。之所以出现房地产贷款回落现象，央行认为，上半年随着市场持续走低，开发商对房地产市场预期更趋谨慎，而市场中的购房投资者持币观望情绪浓厚，由此资金需求总规模有所下降。投资者持币观望情绪可从购房贷款的波动增长中管窥一斑。截至6月末，中资金融机构购房贷款2621.1亿元，同比增长8.4%。其中，个人住房贷款余额2447.4亿元，同比增长11.6%，增速比上年末回落4.3个百分点。但分月度来看，1月份集中发放上年申请的贷款，当月贷款新增21.6亿元，24月贷款余额分别下降11.0亿元、2.7亿元和12.3亿元，5、6月份有所增长，分别为11.1亿元和11.8亿元。这表明，一方面，自住购房人市场观望氛围进一步增强；另一方面，“二套”房贷政策使投资购房利息负担提高约30%，已经有力地抑制了投机性住房贷款需求。而在个人住房贷款中，新建房贷款余额比年初减少20.3亿元，二手房贷款余额比年初增加28.9亿元。新建住房和二手房贷款余额的逆向变化，也与二者市场价格波动逆

向相关，因为二手房房价涨幅回落明显，由此刺激了消费，而新建住房价格增幅回落缓慢也抑制了市场消费。这点分月度数据体现得更为直观。2008年以来购置新建住房贷款连续四个月负增长，6月当月有回升迹象。除去市场交易主体由于看淡市场导致资金需求总规模趋于下降外，从紧的货币信贷政策也加大了部分中小房地产企业获取银行信贷的难度，由此，房地产开发市场处于“优胜劣汰”过程之中。警惕风险传递 房地产市场的持续走弱，于银行而言信贷风险敞口不容小觑。仅就北京房地产市场而言，上半年房价的分化走势以及开发企业资金链条收紧，都在暗示产业风险向金融风险进行传导的可能性在增加。统计数据显示，截至6月末，北京市房地产贷款余额占全市贷款总量的27%；房地产开发资金中，直接来源于银行信贷的约占30.2%，间接来源于住房预售的信贷资金约占20%。换言之，房地产开发资金中，逾一半来自于银行的信贷。如此巨大的占比，一旦房地产市场持续走弱，房地产风险就会传导至银行体系。不过，值得注意的是，目前就北京地区而言，这种风险传导还没有明显爆发的迹象。上半年，房地产类贷款不良率虽有所上升，但依然处于较低水平。截至6月末，中资金融机构各项房地产类人民币贷款不良率为2.56%，比去年末微升0.19个百分点。其中，商业性个人住房贷款不良率为1.65%，比上年末提高0.22个百分点；商业性住房开发贷款不良率为4.32%，比上年末提高0.37个百分点。“去年底，我们就提示相关信贷部门要注意今年货币政策从紧后，房地产贷款潜伏的风险了。”一位银行业人士如是说。北京银行长期以来在北京地区房地产贷款投放居于前列。知情人士介绍，今年年初以来，北京银行

就提高了房地产贷款的进入门槛。其中，房地产开发贷款原则上只选择二级资质以上的大中型企业进行投放，贷款项目也以自住型楼盘为主；个人住房抵押贷款增量虽然在北京市场位居第二，但仍未用足年初设定的增长目标。在这份房地产信贷投放的形势分析报告里，央行也提醒金融机构需要密切关注房地产信贷的三重风险。其一是部分房地产开发企业资金链趋紧可能造成开发贷款不良率上升；其二是房价低迷可能造成个人住房贷款违约增加；三是预售资金管理缺位可能会产生信贷资金风险。央行建议各家银行应加强对借款人的资格审查及贷后管理，避免向还款能力较差的借款人发放“次级”住房贷款，同时完善预售资金监管制度，防范企业转移和挪用预售资金，并推进利率覆盖风险的定价机制建设。

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