

我国房地产金融体系的特征、风险和发展研究

苟楷晞

澳门城市大学

摘要: 随着国家对房地产的监管、调控政策不断加码,此背景下房地产金融贷款的集中管理制度和“三道红线”的出台,为我国房地产金融体系的管理提供了基础支撑。基于此,本文旨在研究我国房地产金融体系的特征、风险和发展。首先分析了房地产金融体系的特征,接着对房地产行业所面临的各种风险进行了探讨,最后对其未来的发展趋势进行了研究,希望以此能够充分满足我国居民的住房需求,促进国内房地产金融习性的稳定健康发展。以期为房地产金融体系的发展提供相应的参考。

关键词: 房地产金融体系;特征分析;潜在风险;房地产发展

前言:

近年来,全球经济的整体下行,导致我国的经济出现不同程度的波动,如房地产金融领域受到较大的影响。房地产行业的发展始终和国家经济发展、金融政策之间息息相关,且房地产的投资和销售等环节,需要借助金融机构的支持才能够实现。因此,房地产金融体系的特征和风险对于国家经济的稳定和可持续发展具有重要的影响。而在我国房地产的快速发展过程当中,其金融市场存在房地产产业过度金融化的趋势,银行信贷风险、个人负债风险在房地产市场中占据了重要地位^[1]。所以,深入研究我国房地产金融体系的特征、风险和发展趋势对促进我国房地产金融体系的健康发展以及制定相应政策和规划具有十分重要意义。

1、我国房地产金融体系的主要特征分析

1.1 多元化的金融机构参与,国有银行占据优势

首先,我国房地产的金融机构和发达国家设立的专门房地产金融机构不同,我国的金融机构并没有独立出来。因此,具有买房消防需求的客户,只有通过商业银行、国有银行等金融机构才能够办理住房开发信贷、消费信贷等业务。由此可见,我国的房地产金融和整个银行金融体系是糅合在一块的。其次,商业银行、保险机构、信托公司等多种金融机构参与房地产金融业务。多元化的金融机构提供了广泛的金融产品和服务,满足了市场需求^[2]。此外,国有银行在我国房地产金融方面占据了绝对的优势。如 2008~2020 年之间,四大行的个人住房贷款余额占据了全国个人住房贷款余额的比例,长期维持在 59% 以上,具体见图 1 所示。其中,从图上可以发现,在 2012、2013、2014、2015 年这四年当中,四大行的个人住房贷款余额占比直接超过了 59%,甚至超过了 70%。由此说明,国有银行在我国这种以商业银行为主导的住房金融体系当中,占据着绝对的主导地位。

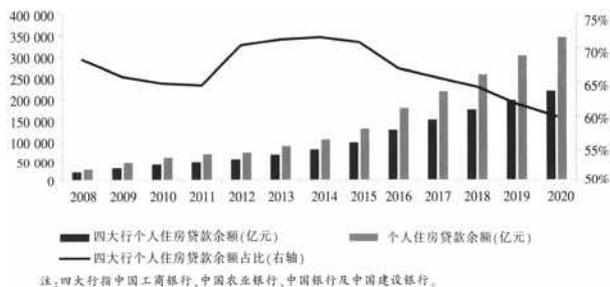


图 1 四大行中个人住房贷款余额占比

1.2 房地产信贷占比较高

房地产业作为重要支柱产业,房地产信贷占据了金融体系中的重要位置。房地产信贷的规模和增速对金融体系和宏观经济有重要影响。并且,存在高企业杠杆和低居民杠杆两者并存的现象。从 1998 年的前后期分析来看,前期阶段为了提高住房供给,积极鼓励房企建房,大部分的银行信贷机会都投入到了房企端,但此时的居民缺乏购房积极性,因此在居民端的银行信贷相对较少;后期阶段,由于各大行业银行前期对房地产的盲目投资,导致不良贷款的情况增加,以及国有银行的改革,才使得银行信贷开始由住房开发转换为住房消费方面。所以,从风险角度方面来看,我国居民拥有良好的信用,所以此风险可控^[3]。同时,根据贝壳研究院的测算结果来看,在我国重要的 60 城当中,居民买房的资金来源之中,贷款资金占据了 40%~45%;其中,由于北京、上海等因高房价的限制,其居民贷款资金的占比一直相对稳定,基本上保持在 20%~30%。同时,我国房地产企业的负债率较高,融资方式十分复杂。根据相关机构对房地产企业的调查,截至 2022 年中,在 87 家的上市房地产企业当中,超过 80% 资产负债率的企业有 10 家,而且这些上市房地产企业的平均负债率达到了 71.7%。极高的负债率进一步加大了房企经营发展的顺周期性,降低监管效果。而且,地方政府融资依赖性较高,简单来说就是地方政府对于房地产市场的依赖较高,以房地产作为财政收入和地方经济增长的重要支撑,所以地方政府融资平台的发展和相关政策对房地产金融体系具有重要的影响。

1.3 房地产调控的重要工具

受房地产固有的投资属性影响,房地产金融政策除了具备传统金融功能之外,还是政府调控房地产的重要工具。如通过对房贷利率、首付款比例以及放贷额度的调控,能够有效地对房地产行业整体的信贷规模进行有效控制,并传导到房地产的价格上^[4]。

首先,从房贷利率方面来看,房地产金融体系离不开个人住房贷款利率的支撑。住房商品化改革前,房贷的利率设定目标主要是为了提高居民购房的可支付能力的,但是随着城镇居民住房基本问题得到解决之后,也就是 2008 年之后,政府对房地产的调控出现了政策周期性,其重要变量为房贷利率。而房价的快速上涨和房地产的投资下滑等成了诱发政策调控的主要因素。其次,从首付款比例方面来看,该比例的出现不仅约束了商业银行的放贷能力,还限制了客户的杠杆率,并且对信贷的供给需求造成了一定程度的影响。房地产市场长效机制的全面落实之后,“三稳”(地价、房价、预期)政策背景下,二套房的首付比例抑制投资需求得到提升。最

后,从商业银行放贷额度方面来看,合理的放贷额度控制,对我国房地产市场的交易有着重要的影响。至2020年12月21日,央行与银保监会发布房地产贷款集中度管理制度(见表1)后,各地银行着手开始收紧银行信贷额度、二手房停贷等。同时,为了进一步约束房地产类金融贷代的扩张,银保监会以五档方式对银行进行管理,从前三档银行贷款余额占比的上限要求方面来看现阶段这三类银行还存在一定的房地产贷款空间。

表1 我国房地产贷款的集中度管理要求(节选)

要求/银行分类	国有银行	股份制银行	城商银行等
个人住房贷款占比上限/%	40	27.5	22.5
房地产贷款占比上限/%	32.5	20	17.5

2、现阶段我国房地产金融体系所面临的风险分析

2.1 信贷风险

首先,房地产信贷规模扩张过快,可能导致不良贷款风险的积聚。房地产市场的波动性增加,可能对信贷质量产生负面影响。其次,银行信贷资源的分配并不均衡,因此非常容易导致发生系统性的风险。商业银行对房地产领域的信贷过于集中,根据央行的披露,2021年初,房地产贷款余额占据了各项贷款余额的28.7%,所以一旦房地产行业发生波动,就可能引发系统性的风险。从我国现状来看,信贷的扩张可能会从资源分配不均和影子银行的野蛮生长两个方面造成房地产金融的系统性风险。最后,民营企业、小微企业及个人消费经营等难以从金融机构获得融资和贷款,就会出现融资困难、融资贵的现象,从而进一步加重我国经济结构的失衡。

2.2 价格波动风险和政策风险

从价格波动方面分析,房地产市场价格波动对金融体系和宏观经济产生影响。并且,房地产价格泡沫还可能引发系统性风险。从政策风险方面分析,受国家宏观调控政策的影响,我国房地产行业、房地产金融体系等受到很大程度的影响。调控政策宽松时,房地产市场得到快速发展、金融机构的信贷业务规模大、贷款条件少、业务得到大幅上升。反之,调控政策锁紧时,房地产市场以及房地产金融体系就会步入调整期,其信贷业务得到降低。

2.3 利率及流动性风险

利率的变动和流动性的收紧可能对房地产金融体系带来挑战。利率上升和资金供给不足可能导致房地产市场的调整和风险加剧。一般来说,流动性风险指,我国房地产金融体系当中的借款人无法按时按期归还到期贷款时,所产生的系列风险,其中借款人主要指房地产开发企业和购房人员。不过,实际生活当中信贷风险是导致流动性风险发生的重要因素,会对金融机构的资金正常运转带来不利影响。

3、现阶段我国房地产金融体系的未来发展趋势研究

3.1 金融监管加强,银行放贷方向转向实体经济

加强对房地产金融风险的监测和防范,提高金融体系的稳定性。强化对金融机构的监管,防范金融风险的传染性和扩散性。近几年,随着我国人口红利的逐渐消失以及城镇化进程的逐渐放缓,从中长期发展角度分析,当前我国的商品房的销售接近或已经接近高点。但从发达经济体的发展经验分析,随着高购房按照需求年龄人口的封顶之后,商品房的销售和开工就会下移。因此,我国房地

产贷款集中度管理制度的叠加,导致商业银行信贷资金当中的房地产贷款占比呈现下行,而未来的银行放贷方向会转向中小微企业以及实体经济。

3.2 多元化金融产品和服务

随着中国房地产市场的发展,金融机构将提供更多样化的金融产品和服务,以满足不同群体的需求。除了传统的房屋贷款和商业贷款外,金融机构将提供更多的创新金融产品,如租赁融资、信贷保险和房地产基金等,以支持房地产市场的发展和购房者的需求。推动金融产品和服务的创新,满足不同市场参与者的需求。发展住房租赁市场、住房投资基金等新的金融产品。资本市场的改革和发展,房地产开发商和金融机构将寻求更多的融资渠道,如发行债券、股权融资和房地产投资信托等。资本市场的参与将为房地产金融体系提供更多的资金来源,并提供更灵活的融资方式。

3.3 地方政府融资改革,市场趋于成熟

推动地方政府融资体制改革,减少对房地产市场的依赖。加强地方政府债务管理,降低地方政府融资风险。当前随着我国房地产行业的快速发展,在政府、房地产企业的支撑下,房地产市场发展过程中存在的金融经济问题会得到妥善地解决,会加强房企内部的管理结构改革与完成,为房地产市场协调发展的提供有利的条件。同时,随着2020年以来“三道红线”与“房贷集中度管理制度”的相继出台,为我国房地产金融宏观审慎管理提供了基础内容。在不断落实城市主体责任下,房地产金融会在宏观审慎管理当中占据重要地位。并且,我国的房地产金融体系管理会从“人、房、地以及钱”等四个方面深入。加强对购房杠杆的控制,全面落实房住不炒的定位;积极做好房企资金监管,避免房企因债务风险导致烂尾楼的出现。

结语:

综上所述,通过对我国房地产金融体系的特征以及潜藏存在的风险和未来发展情况进行了探讨,从而指出了房地产金融融资周期长、需求量大、房价高、房地产企业经营困难等问题,导致我国房地产金融体系面临着巨大的风险。经深入研究发现,对房地产金融体系的特征和风险,制定相应的政策和措施,对于维护金融稳定和促进经济发展具有重要意义。因此,为了更进一步促进国内房地产金融的完善以及发展,未来需要进一步加强对金融监管,建立多元化房企融资渠道,走多元化经济发展路径,加强对投资机构的管理,积极完善国内房地产金融体系,推动金融产品和服务创新、地方政府融资改革,只有这样才能更好地促进我国房地产金融体系的健康发展。

参考文献:

- [1]韩菲,王超.我国房地产金融体系的特征、潜在风险及发展方向[J].未来与发展,2022,46(1):11-15.
- [2]夏贝贝.房价泡沫与金融风险:理论分析与经验证据[D].天津:天津理工大学,2022.
- [3]葛旗.房地产项目贷款信用风险识别与评价研究--以H市JR项目为例[D].安徽:安徽理工大学,2022.
- [4]马理,陈润秋,李甲翔,等.房地产贷款对商业银行风险的影响效应研究[J].金融监管研究,2021(1):12-28.