

内容摘要

学校编码：10384

分类号 _____ 密级 _____

学 号：9915001

UDC _____

厦 门 大 学 硕 士 学 位 论 文

中国商业银行房地产金融风险及防范研究

A Study on The Risks of Real Estate Financing for China's

Commercial Banks and Risk Control

王 启 东

指导教师姓名：李 常 青 副教

专 业 名 称：工商管理（MBA）

论文提交日期：2005 年 5 月

论文答辩时间：2005 年 6 月

学位授予日期：2005 年 月

答辩委员会主席：_____

评 阅 人：_____

2005 年 5 月

内容摘要

近年来，随着我国住房制度改革不断推进、国民经济的持续快速增长和城市化进程的加快，我国房地产业呈现出高速发展的态势，逐渐成为国民经济新的增长点和消费热点。与此同时，房地产金融随之快速发展，并对房地产业的发展发挥着举足轻重的作用，成为房地产业发展的重要支撑。

然而房地产业是一个高风险的行业，房地产金融在支撑房地产业快速发展的同时，不可避免地承担了房地产业的高风险。在我国，由于融资渠道的单一，使得商业银行成为了房地产金融风险的主要承担者。种种迹象显示，我国的商业银行房地产金融已隐藏着重大的风险隐患。历史教训表明，商业银行的房地产金融风险具有极大的危险性，一旦爆发，将迅速波及到整个金融体系乃至影响整个国民经济的稳定和发展。因而采取积极措施防范房地产金融特别是商业银行的房地产金融风险已是刻不容缓。

本文从分析我国房地产金融的发展现状入手，综合运用经济学、金融学的相关理论知识，采取理论分析和实证分析、定性分析和定量分析、系统分析和比较分析相结合的方式，研究和分析我国房地产金融面临的主要风险及原因，并通过典型国家房地产金融风险防范的分析，结合我国的实际情况，从宏观和微观两个角度来提出防范我国房地产金融风险尤其是商业银行房地产金融风险的政策建议和策略。

全文分为四章。第一章为导论，阐述房地产金融风险防范的必要性。第二章剖析了我国房地产金融面临的主要风险及其原因，指出我国房地产

金融风险主要存在于商业银行之中。第三章为典型国家房地产金融风险防范措施的国际借鉴及其对我国的启示。第四章在对我国房地产金融的主要风险及其原因分析和对典型国家房地产金融风险防范比较的基础上,结合我国的国情,提出我国防范房地产金融风险的对策和措施。

关键词：商业银行；房地产金融风险；风险防范

厦门大学博硕士学位论文摘要库

ABSTRACT

In recent years, with the furtherance of the housing system reform, the rapid growth of national economy and speeding up of the urbanization procedure real estate industry has become the pillar industry in china's economy. It's expected that with the support of macro-economy policies the real estate industry will become the mainstay in the national economy in the future years. At the same time, loan provided by the commercial banks, mostly the state-owned banks, has for all time been the significant source of money supply to the real estate sector. The co-existing relationship determines that the development of real estate industry is bound to be accompanied by the expanding of real estate financing.

However, real estate industry is of high risks, which lead to the high risks in financial industry. Under the limitation of the financing methods, the capital needed in real estate industry mainly depends on the loans of commercial banks, especially the state-owned banks. The risk of real estate industry is focused on commercial banks. Worldwide experience, such as the East and the Southeast Asian financial crisis in 1997, has shown us that the risks of real estate financing triggered a disastrous financial crisis, which greatly endanger the stability of the whole national economy. It's of emergency to take effective actions to ward off the risk of real estate financing.

Aiming to provide a solution to prevent the commercial banks from the real estate financing risks, this thesis synthetically adopted the theories in economics and finance. Integrating the complicated methods of theoretic and practical analysis, systematical and comparative analysis quantitative and qualitative analysis, by focusing on the theme of risk control for real estate financing, makes a thorough study of china's real estate financing with the

hope to secure a long-term steady growth of China's real estate industry.

This thesis includes four chapters, the first chapter of which is the preface. The second chapter is meant to find the actual reasons that caused the China's real estate financial risks, so as to take the most effective measures to prevent the risks. The third chapter is the comparison among different countries and the enlightenment to China. The final chapter is the proposals addressed by the author based on the combination of the analysis above and China's practical conditions.

Key Words: Commercial Bank; Real Estate Financing; Risk Control

第一章 导 论	1
1.1 房地产经济日益成为国民经济新的增长点.....	1
1.2 商业银行房地产金融是促进房地产经济增长的重要支撑	2
1.3 商业银行房地产金融风险不容忽视.....	3
第二章 我国房地产金融发展现状与风险分析	5
2.1 我国房地产金融发展现状考察.....	5
2.1.1 房地产金融分类及其基本特点.....	5
2.1.2 房地产金融基本体系.....	6
2.1.3 房地产金融筹资渠道基本格局.....	8
2.1.4 商业银行房地产金融发展基本趋势.....	9
2.2 我国商业银行房地产金融风险.....	10
2.2.1 商业银行房地产金融面临的主要风险	10
2.2.2 商业银行房地产金融风险的成因分析	15
2.3 我国现行房地产金融风险的主要防范措施.....	20
2.3.1 建立和推广住房公积金制度.....	20
2.3.2 试点开办住房储蓄银行	21
2.3.3 试行房地产抵押贷款担保制度	22
2.3.4 试行房地产证券化.....	23
第三章 房地产金融风险防范的国际借鉴和启示	24
3.1 美国房地产金融风险防范.....	24
3.1.1 建立住房抵押贷款担保和保险制度	24
3.1.2 不断完善和丰富抵押贷款工具	26

3.1.3 实施住房抵押贷款证券化.....	27
3.2 德国房地产金融风险的防范.....	29
3.2.1 先存后贷、存贷挂钩的运作模式.....	29
3.2.2 固定利率和封闭运行机制.....	30
3.2.3 政府储蓄奖励制度.....	30
3.2.4 多元化的市场主体结构.....	30
3.3 新加坡和巴西房地产金融风险的防范.....	31
3.3.1 新加坡的中央公积金制度.....	31
3.3.2 巴西的就业保障基金制度.....	33
3.4 各国成功经验对我国的启示.....	34
3.4.1 积极发展住房储蓄.....	34
3.4.2 完善和改进住房公积金制度.....	35
3.4.3 实行住房抵押贷款工具的多样化.....	36
3.4.4 适时推行住房抵押贷款证券化.....	38
3.4.5 充分发挥政府主导作用.....	39
第四章 我国商业银行房地产金融风险的防范策略.....	41
4.1 培育和优化房地产金融发展的宏观环境.....	41
4.1.1 建立健全房地产金融的相关法律制度.....	41
4.1.2 建立全方位的监管体系.....	42
4.1.3 健全信息传递机制.....	43
4.2 建立多层次和多元化的房地产金融筹资渠道.....	44
4.2.1 进一步完善和发展住房公积金制度.....	44
4.2.2 促进和完善住房储蓄银行发展.....	45
4.2.3 推广房地产项目融资证券化.....	46
4.3 发展和完善房地产贷款担保和保险制度.....	47

4.3.1 建立全国性的政府担保机构.....	47
4.3.2 促进商业性住房置业担保机构发展.....	48
4.3.3 鼓励发展房地产金融商业保险.....	49
4.4 加强商业银行自我约束和发展.....	50
4.4.1 建立健全房地产贷款风险评估机制.....	50
4.4.2 严格信贷管理.....	51
4.4.3 推广差额还款和可变利率抵押贷款.....	52
4.5 积极试行住房抵押贷款证券化.....	54
结 论.....	61
主要参考文献.....	63

厦门大学博硕士学位论文摘要库

第一章 导论

我国房地产金融从计划经济体制下实物分房造成的低迷时期到 20 世纪 80 年代住房制度改革试点的逐步起步，到近几年的快速发展，经历了 20 多年的时间。在这 20 年里，房地产业逐渐发展成为国民经济的支柱性产业。与此同时，房地产金融也日见活跃，并对房地产业的发展发挥出举足轻重的作用。随着房地产金融的不断发展、各商业银行房地产贷款投放总额的不断增加，房地产金融的风险也开始逐步显现，如何防范和控制房地产金融风险已成为当前我国国民经济发展急待研究解决的课题。

1.1 房地产经济日益成为国民经济新的增长点

房地产和汽车、钢铁产业被称为西方国家的“三大支柱”产业，对国民经济的快速增长常起着拉动作用。近年来，随着住房制度改革的不断推进、经济的持续快速增长和城市化进程的加快，我国房地产经济呈现出高速发展的态势，并以其高度的行业关联性，带动了建筑、机械、装饰装修、家用电器等十几个行业的发展，在国民经济中的地位不断提高。从 1998 年起，我国房地产业投资占 GDP 比重保持在 7% 和 7.8% 之间，每年拉动 GDP 增长 1 个百分点以上，超过了钢铁、能源、化工等重要产业。自 1998 年以来，我国商品房销售额增长速度一直高于城镇居民人均可支配收入增长速度。七年来，我国商品房销售额年平均增长速度近 30%，相当于同期城镇居民人均可支配收入年增长速度的三倍。2004 年我国商品房销售额增长速度达到 39.70%，相当于同期城镇居民人均可支配收入增长速度的 3.5 倍。据初步统计，房地产业在连续 5 年保持年均增长近 20% 的基础上，去年 1 至 11 月，全国房地产开发累计完成投资达 1.085993 万亿元，与上

年同期相比增长 32.5%，高于同期固定资产投资增幅 2.9 个百分点，占同期固定资产投资的比重为 23.9%。^①房地产业成为国民经济新的增长点和支柱性产业已是不争的事实。

党的十六大提出了全面建设小康社会的宏伟目标，并将“积极稳妥地推进城镇化”作为“十五”期间必须着重研究和解决的重大战略性问题之一。根据国家住宅产业发展规划，至 2005 年末全国城镇人均住房面积要达到 22 平方米，至 2010 年城镇人口人均居住面积预期将达到 25 平方米，而目前我国城镇人均住房面积(建筑面积)却只有 19.8 平方米。所以至少在未来 5 至 10 年中，我国的房地产业仍将保持快速发展态势。

1.2 商业银行房地产金融是促进房地产经济增长的重要支撑

在我国房地产投资迅速增长、房地产业蓬勃发展的背后，是商业银行房地产金融资金的大举投入。商业银行房地产金融资金贯穿于房地产开发建设和销售流通的全过程，成为房地产经济增长的重要支撑。首先，房地产的开发与经营需要银行信贷资金的大力支持。房地产开发项目资金少则几百万，多则上亿元甚至数十亿元，仅靠开发商的自有资金是难以维持的。以上海市为例，根据上海市“十五”规划，上海市在“十五”期间预计新建商品房面积 6000 万平方米以上，平均每年要竣工商品住宅 1200 万平方米以上，以每平方米住房平均成本 2000 元计算，每年至少需投入 240 亿元资金。显然房地产企业自身是没有如此之大的资金实力的。在当前我国融资渠道有限的现实情况下，商业银行信贷资金是房地产企业筹集开发资金最主要的途径。据统计，至少有一半以上的居民购房需要向银行贷款。

中国人民银行：《2004 年金融统计年鉴》，中国统计出版社，2005 年。

《上海市国民经济和社会发展第十个五年计划纲要》，上海市政府公报，2001 年第 9 号。

再者，房地产金融的发展有利于房地产业的健康发展。目前我国房地产市场仍然较为落后，市场体系不健全。房地产金融可以帮助房地产开发企业运用财务杠杆融通资金进行房地产项目开发和建设，进而促进房地产业的发展，健全房地产市场体系。同时，政府可以房地产金融作为调控工具，通过调整利率、控制规模、提高贷款条件等手段来调整房地产市场的结构性供需矛盾，起到熨平经济周期曲线和促进房地产业健康发展的作用。

1.3 商业银行房地产金融风险不容忽视

商业银行的房地产贷款一般采用房地产抵押担保方式，而土地资源的稀缺性和不可再生性使得房地产具有保值、增值、不易毁损、可用年限长等特点，因此房地产贷款被公认为是安全性较高的信贷业务。房地产业的高利润性和房地产贷款的低风险性使得各商业银行对于发放房地产贷款十分积极。我国房地产开发贷款余额占金融机构贷款余额的比例已经从1998年的2.34%上升到2003年的3.92%，2004年前8个月的房地产开发贷款余额占2004年全年金融机构贷款余额的比例已经达到3.86%。2004年前8个月，我国房地产开发贷款余额达到7297.35亿元，相当于1998年全年房地产开发贷款余额的3.6倍。自1998年以来，我国个人住房贷款余额飞速增长，由1998年426.16亿元增长到2004年16000亿元，七年间个人住房贷款余额增长了近38倍，平均年增长率达到93.18%，远远超过同期金融机构全部贷款余额平均年增长率11.33%。我国个人住房贷款余额占金融机构全部贷款余额的比例由1998年0.49%上升到2004年的8.47%。

然而在房地产贷款快速增长的同时，我们不得不注意到，其中已经隐藏了重大的风险隐患。房地产行业是一个资金密集型产业，具有投资金额

“人民银行有关负责人就房地产信贷政策答记者问”，《上海证券报》，2004年6月16日。

巨大、资金流动性差等特点，而且由于投资周期长，不可预见因素较多，房地产项目预期效益的实现存在很大的不可预测性，因此房地产业在高收益的同时也具有高风险性。一旦项目失败或宏观经济出现不利于房地产业发展的变化趋势，房地产的巨额投资将会被套牢在在建或建成未售出的房屋上，使房地产企业资金周转不畅，甚至破产倒闭。在我国，房地产业融资主要集中于商业银行，而房地产贷款担保、保险和房地产贷款二级市场发育又严重不足，商业银行缺乏风险分散和转移的机制，由此使得房地产业的风险高度集中于商业银行，其危险实不容忽视。1996年日本“住专”风波、1997年由泰国房地产泡沫破灭导致金融机构不良资产比例大幅上升而引发的东南亚金融危机等不少历史教训均表明，房地产金融风险一旦形成，便会迅速扩张，出现大面积的金融风波，进而危及整个金融体系乃至整个国民经济的稳定和发展。历史的教训值得我们引以为戒，在快速发展房地产金融的同时一定要加强风险控制和防范，避免悲剧的重演，以保障国民经济的持续、健康和稳定发展。

本文综合运用了经济学、金融学的相关基础理论知识，采取定性分析和定量分析、理论分析和实证分析、系统分析和比较分析相结合的方式，紧紧围绕“房地产金融风险”这一主题，对我国房地产金融进行了全面分析，旨在通过对我国房地产金融的分析和研究，在借鉴国际经验的基础上，提出防范我国房地产金融尤其是商业银行房地产金融风险的政策建议和策略，藉以促进房地产金融的健康、持续和稳定发展，避免重蹈东南亚诸国和日本等国的覆辙。

1995年，当美元见底的时候，泰国曼谷的“房地产泡沫”开始破裂，下跌的房价使外国投机热钱撤离，最终在1997年形成了席卷亚洲的地区金融危机的导火索。

第二章 我国房地产金融发展现状与风险分析

2.1 我国房地产金融发展现状考察

我国房地产金融是伴随着住房制度改革而逐步发展的，经过 20 多年尤其是近几年的快速发展，已初步形成了以商业银行和股份制商业银行为主体、住房储蓄银行为补充的房地产金融体系，推出了房地产开发贷款、个人住房贷款、个人住房组合贷款等金融工具。从房地产金融发展的现状分析，我国房地产金融主要表现为商业银行房地产金融，房地产贷款占商业银行信贷资产比重不断提高，并呈现出逐渐增长的趋势。

2.1.1 房地产金融分类及其基本特点

房地产金融分类方式有多种，本文根据房地产金融资金的用途，将房地产金融区分为住宅房地产金融和非住宅房地产金融两大类。

(1) 住宅房地产金融及其基本特点

本文所指住宅房地产金融为用于支持居民购买住房的各类消费贷款。商业银行的住宅房地产金融资金投向房地产的销售环节，主要体现为个人住房贷款。个人住房贷款具有以下特点：一是贷款期限长。我国个人住房贷款期限最长可达 30 年，在实际操作中，个人住房贷款期限在 2—20 年左右。期限远远长于一般贷款期限；二是贷款成数高。根据中国人民银行的相关规定，个人住房贷款成数最高可达房价八成。即购房人只需支付房价 20% 的首付款，其余部分可以向银行申请贷款支付；三是贷款安全性较高。个人住房贷款通常是以拟购房产作为抵押担保，在房地产金融发达国家，抵押贷款一般占个人住房贷款总额的 70% 以上。由于有房产作为抵押担保，贷款安全性相对较高。

(2)非住宅房地产金融及其基本特点

本文所指非住宅房地产金融指用于支持房地产开发、土地储备、房地产建设施工及购置以投资为目的的商业用房的各类房地产贷款。非住宅房地产金融主要投向房地产开发和建设环节，包括房地产开发贷款、土地储备贷款、建筑施工流动资金贷款和商用房贷款等。非住宅房地产金融主要有以下特点：一是金额大。根据中国人民银行对开发商自有资金不得低于项目资金 35%的规定，房地产开发贷款额度最高可达项目资金的 65%，额度一般都在千万元以上，因而房地产金融涉及金额十分之大。二是期限长。房地产项目从选址、设计、报建、动迁、开工、建设到竣工，一般都要经历 2—5 年的时间，对于采取滚动开发的大型房地产项目，期限可长达 10 年甚至更长。房地产项目竣工后的销售周期也较长，全部发售完毕通常需要几年的时间，资金回笼周期较长。房地产项目周期长致使房地产金融期限也较长。三是风险大。房地产项目预期效益的实现有较大的不确定性，受国民经济发展趋势、经济周期波动、居民生活水平、消费习惯等影响较大，因而非住宅房地产金融相对于住宅房地产金融而言风险较大。

2.1.2 房地产金融基本体系

经过 20 多年的发展，我国已形成以商业银行为主，住房储蓄银行、住房合作社为辅、服务性的非银行房地产金融机构为补充的房地产金融体系。

(1) 国有商业银行是从事房地产金融的主体机构

目前我国工、农、中、建 4 家国有商业银行，交通银行、招商银行、中信银行、光大银行、兴业银行、民生银行等国有股份银行以及各地城市商业银行都已先后开展房地产金融业务，其中国有商业银行在房地产金融机构中占据主导地位，占据了全部房地产贷款 60%以上的市场份额。国有银行中又以中国建设银行和中国工商银行为主要房地产贷款银行。2005

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士学位论文摘要库