

发展中国住宅金融的构想

王琪英

当前和今后一段时间,住宅业将作为我国新的经济增长点迅速发展,对经济增长作出重大贡献。加强我国的住房建设和住房消费,使住宅业成为新的经济增长点,关键是推

进住宅市场化,尽快建立住宅金融机构,大力发展住房按揭贷款,推行住宅建设贷款证券化,积极引进外资并加快住宅金融业的立法步伐。

一、发展中国住宅金融,顺应世界经济金融化趋势

进入90年代以后,世界经济金融化趋势越来越突出,呈现以下一些新的特点。

1. 世界经济全球化、区域化、集团化和金融贸易自由化程度进一步加深 1997年世界贸易总额高达6.7万亿美元,全球跨国直接投资突破4000亿美元。大型跨国公司、跨国银行合并、扩展和发展,表明全球经济相互融合的进程在进一步深化。

2. 金融市场迅速扩大 随着现代科学技术的进步,特别是国际信息网络的发展,资本流动速度加快,金融工具愈来愈创新,品种日益繁多,融资也越来越容易。

3. 国际借贷资金增长很快,证券股权投资迅速发展 1994年流动资金为8185亿美元,1995年增加到9534亿美元,1996年增

加到12584亿美元。1996年国际金融市场借贷中,债券发行占36.6%,欧洲商业证券等证券占29.96%,银行贷款29.3%。三项之和为95.86%。

4. 全球经济一体化推动了国际金融、国际贸易、国际投资一体化的发展;反过来,金融贸易投资的国际流动促进了世界经济增长的良性循环 投资成为经济发展的新增长点。发展中国家接受外国直接投资的能力和向外投资的能力得到加强,从而出现一部分从发展中国家“溢出”的资金。

中国是世界经济积极活跃的参与者,世界经济金融化趋势将对中国经济金融化发展产生重大影响,发展中国住宅金融正是迎合世界经济和中国经济金融化的趋势。

二、推进住宅市场化是发展中国住宅金融的基本条件

所谓市场化取向,就是按市场经济的原则和方法改革传统住房制度。首先创造市场经济规律起作用的条件,造成基本的市场经济关系,然后推动和促成传统住房制度的改革。在市场上起决定作用的是经济力量和供求关系,这两个因素要比行政力量和等级关

系广泛得多,强大得多,从而把住房的行政配置体制及其机制转化为市场配置的体制及其机制。

在住宅市场化条件下,住房要成为商品,必须确立住房的交易权,包括买卖权、租赁权、抵押权和信托权等。在住宅市场化条件

下,不仅在房地产投资市场上需要大量资金,以便房地产商从事项目多样的房地产开发经营活动,而且在房地产消费市场上,由于房地产的商品化,消费者只有通过市场才能获得

房屋,而一般居民的资金能力有限,必须通过取得抵押贷款等途径来购买房屋,从而促进了住宅金融事业的发展。

三、市场呼唤房地产金融机构

要实现住房分配货币化与商品化,应当加快和完善房地产金融市场,可以从以下几方面入手:

1. 加快建立国家抵押银行 国家抵押银行是主要经营以房地产为抵押的长期贷款与投资的专业银行。房地产所有者将自己拥有的房地产所有权抵押给国家抵押银行,而国家抵押银行可以利用其资金充足、政府特惠低息、优惠税率及较长周期的特点进行放贷。国家抵押银行资金来源主要以政府、中央银行拨款及依靠国家信用或借款人抵押在银行的房地产作为保证,在金融市场上发行房地产债券以筹措业务运营资金。国家抵押银行是房地产金融市场的重要力量。

2. 建立住房储蓄银行 住房储蓄银行是主要经营房地产信贷及结算的商业银行。它的运营资金主要来源于注册资金、自身积累、各类住房基金存款、个人住房储蓄存款和房地产企业存款。资金主要运用于个人住房抵押贷款、房地产开发企业建房贷款以及企事业投资商品房等。住房储蓄银行是房地产金融市场的又一个重要力量。

3. 扩大设立各个商业银行房地产信贷部 目前开设房地产信贷部的仅有建设银行等少数几家银行,这些部门开办各类房地产抵押贷款、房地产信托业务,起到融通房地产资金的积极作用。所以商业银行开设房地

产信贷部,经营房地产储蓄与信贷业务是活跃房地产金融市场的主导力量之一。

4. 建立国家住房基金 将原住房公积金管理中心,并入国家住房基金会。国家住房基金会是当前房地产金融活动中政策性很强的房地产金融机构,住房公积金是构成住房基金的重要内容和来源之一。它对改变目前房地产市场以租代购的状况,推动置换方式进行存量消化或盘活房地产市场起着积极的作用,是当今房地产金融活动的主导力量之一。

5. 建立房地产开发财团 房地产开发财团是开发、经营、信贷三者结合起来的大型财团公司。业务范围从经营房地产信贷业务直到经营开发房地产。房地产财团是当前房地产金融活动中产业资本与金融资本相互渗透最典型的体现,是房地产金融活动的发展,同时它也是房地产金融活动的一个组成部分。

6. 建立契约性互助储金信贷机构 目前,在国家财力有限、住房资金缺乏的情况下,通过灵活多样的方式筹资,为城市居民提供大量的住房,建立地区性专业建房互助储金贷款机构,是活跃房地产金融活动的不可少的补充。契约性互助储金信贷机构是房地产金融市场一个有益的补充。

四、发展房地产市场应启动两个金融支点

房地产市场的振兴与发展,关系到国民经济结构的调整,关系到人民生活水平的提

高。发展我国房地产市场,一方面需要提高居民的购买力,扩大居民的有效需求;另一方

面需要拓展建房的投资融资渠道、扩大资金供应量,从而提高商品住房的供应,这两者都需要引进并采用两个金融支点才能实现。

支点之一:大力发展“住房按揭贷款”,增强居民购房能力

按揭是指住房抵押贷款,它是以购房者支付一定比例的首期付款为条件,用所购买的房地产作为抵押品,向金融机构申请长期贷款,然后以分期付款的形式按月偿还本息的一种金融活动。“按揭”是西方发达国家支持居民购房最常见的金融服务手段,在我国香港地区也十分流行。为了振兴房市,我国应强制推行居民住房“按揭”贷款,这是驱动房市走向繁荣的重要措施。

首先,它可有效地促进商品住房的销售。通过“按揭”,购房者一次只要交付一定比例(通常是20~30%)的购房款,就能按分期付款的方式购买商品住房。这对于即期购买力较低的城镇购房户来说,可以提前实现购房的梦想,无疑是喜从天降。上海等城市的实践表明,按揭购房很容易被双职工家庭所接受,很受购房者欢迎。在当前,“按揭”的实行必将有利于消化积压的大量商品住房,启动低迷的房地产市场。

其次,它可有效地推进住房改革的深化。住房改革是我国经济体制改革的重要组成部分,然而几年来,住房改革却障碍重重,进展不快,究其原因住房的买卖市场尚未形成,众多的买主不是消费者,消费者不是所有者。内销房的买主主要是行政事业和企业单位,而使用者是职工个人。换句话说,消费者消费的不是自己所有的东西,因而很少有人愿意购买商品住房。商品房的买方市场如此狭小,怎么可能形成大规模的商品住房市场呢?可以说,只有银行采取有效的金融措施,提供“按揭”服务,我国的房改才能进一步深化,我国的房市才能真正形成。

支点之二:努力推行“建房贷款证券化”,拓宽建房资金来源渠道

贷款证券是银行以建房贷款的债权作抵押发行的证券,它是把银行拥有的若干个人房地产开发贷款组成一个贷款的集合,并以这个贷款集合收到借款人还本付息产生的“现金流”分期分批偿还贷款证券。贷款证券化于70年代萌芽于美国,当时美国政府通过全国住房抵押贷款协会鼓励储蓄金融机构的住宅贷款证券化并为其证券化提供信用担保,其内容是对具有相同的期限和利率的住宅抵押贷款的债权进行盈利均分,发行表示这种债权盈利均分请求权的证券,即以债权盈利均分做担保的抵押贷款证券,从而实现住宅的流动化。当前我国商业银行发行“建房贷款证券”,对于优化银行资金的营运、拓展住宅建设资金的融通渠道,有着积极的意义。

首先,它有效地拓展了我国住宅建设的融资渠道,弥补了银行信贷资金不足所造成的住宅建设贷款数量受限的缺陷。根据有关资料显示,我国银行的40000多亿元信贷资产中,逾期、呆滞、呆帐贷款不少于6000亿元,庞大的不良资产减少了银行的可用资金,银行对于住宅建设所需的中长期贷款必将谨慎投放,这使得住宅建设的资金变得十分紧张。而银行通过发行建房贷款证券,广泛吸收社会资金用于住宅建设投资,既可以提高银行中介职能的作用,又可为住宅建设筹集更多的资金,缓解银行资金供求矛盾,意义十分重大。

其次,它有利于提高房地产开发企业的管理水平,促进住宅建设逐步走向产业化。发行建房贷款证券,社会广大投资者以自己的投资意向来对贷款项目行使表决权,这将迫使银行及房地产开发企业提高项目的管理水平。这有利于项目的优化,并将促使房地产开发逐步规范化、产业化。

“按揭贷款”与“证券化”这两个支点,分别从消费与生产的环节,支持房地产业的发展,两者相辅相成,缺一不可。

五、外资是中国住宅业经济增长的外来推动力

外资是经济增长的外来推动力。利用外资弥补国内资金不足,发展本国经济已逐渐成为发展中国家共识。在60年代韩国年平均经济增长7.8%中有4%是外资引进形成的。韩国在1967年—1982年间,劳工就业实质增长的36%归因于外资的流入。

同广大发展中国家一样,我国在现代化

建设过程中同样面临着资金不足的问题,为加快住房建设有必要积极引进外资。

美国总统克林顿于1998年7月在上海访问期间表示,美中两国将筹组居民住房建设委员会,以推动中国采用新技术和新材料建更好的住房。这是开展中外合作建房一个很好的范例。

六、加快《住宅法》、《住宅金融法》立法的步伐

加快《住宅法》、《住宅金融法》立法的步伐,对保证我国住宅商品化货币化改革和住宅金融市场的培育、普通住宅的开发建设,实现“居者有其屋”目标,将具有重要的现实意义。立法过程中借鉴和参考发展中以及发达国家住宅建设的成功经验,使《住宅法》、《住

宅金融法》具有科学的指导性和实际的操作性,将对我国住宅金融业的发展起规范和指导作用。因此,《住宅法》、《住宅金融法》的早日颁布是改革浪潮中的中国,走向依法治国的文明发达之路的必然要求。

(作者单位:上海对外贸易学院)

