

## 房地产金融安全是银行金融安全底线

中国社会科学院金融研究所研究员 易宪容

全球金融危机导致国内房地产市场持续低迷。鉴于房地产市场对国内经济有很强的拉动作用，一些房地产开发商及行业组织要求政府改变房地产政策，如放开第二套住房信贷优惠政策的限制等。但是，这一政策一旦调整或放松，非但无法托住国内楼市，反而会导致银行体系积累巨大风险。因此，这一政策不宜放开，这是保证国内商业银行金融安全的基本底线。当前，国内房价全面理性回归是大趋势，这将有助于释放房地产市场的巨大需求，对刺激国内经济也有积极作用。

从2008年下半年美国金融危机全面爆发之后，国内的房地产商会一直在打主意，要求政府取消对第二套住房优惠信贷政策的限定。他们或是造出“改善性住房”的概念，或是直接要求政府放开第二套住房信贷优惠政策限制。

笔者认为，即便政府放开了第二套住房信贷优惠政策的限制，也是托不住国内高价的楼市，反而会让国内银行体系积累巨大的潜在风险，并影响到中国金融体系的安全与稳定。

尽管大家都明白这个道理，但房地产开发商就是不甘心，还是千方百计地希望在第二套住房信贷优惠政策上大做文章。

比如说，在今年政府工作报告中，“对符合条件的第二套普通自住房购买者，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策”的信息，最让房地产开发商欣喜若狂。许多媒体用醒目标题刊出这一信息，说什么政府将放开对第二套住房信贷政策的限制，许多开发商把这条政策看作是对当前我国房地产市场的一项重大利好。

因为，这段时间以来，房地产开发商一直希望政府能调整房地产政策，特别是取消第二套住房政策的限制，以此来托住高价的楼市。但是，还没有等房地产开发商回过神来，有关监管部门就指出，这是媒体及房地产开发商误读了政府工作报告中关于放开第二套住房政策。

其实，目前政府对第二套住房政策的调整是相当有限的，仅限制在自住住房或普通住房的购买上。如果离开这两个条件，购买第二套住房就不可能获得第一套住房贷款的相应优惠条件。这也是2007年央行、银监会的359号文件（《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》）与452号文件（《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》）关于区分住房购买的投资与消费的基本原则。

不过，从一些房地产开发商及相关房地产行业组织对放开第二套住房的愿望来看，是与政府工作报告中的含义相差很远的。在政府工作报告中，第二套住房信贷优惠政策的放开是指有条件下的改善性住房，但房地产开发商期望放开以投资或投机炒作为主的第二套以上住房。如果放开第二套住房信贷优惠政策的限制，后面就会有第三套、第四套等的放开。因为，在房地产开发商看来，政府在2007年推出的359号文件和452号文件，打击了国内住房的投机与炒作，国内房地产市场销售也随之萎缩，最终引发了这一轮国内房地产市场的调整。

众所周知，359号文件对房地产投资与消费作了明确区分。如果是住房性消费，这种住房购买就可享受所有优惠政策；如果是住房性投资，这种住房购买（包括住房信贷和税收等）都得按市场来定价，不可享受政府的任何住房优惠政策。试想，如果住房投资也可享受优惠政策，那么这种政策的优惠不仅会失去意义，而且也会让房地产市场泡沫四起，前几年我国的房地产市场就是如此。

可以说，这个道理十分简单。前些年，由于制度规则不完善或没有去规范，还是有情可原的，

但当政府注意到这个问题的严重性时，制度要规范，政府难道还会退回到原有的、不完善的规则上去吗？我想，这是根本不可能的。更何况，美国次贷危机已明摆在那里，房地产泡沫是导致金融危机或经济危机的重要根源之一。金融监管部门岂能不警惕？

房地产开发商要求放开第二套住房信贷政策限制的目的，不就是希望让住房投资者可以享受消费者的各种优惠而大获其利，然后让国内房地产市场价格不断推高，最终可以让房地产企业也大获其利吗？既然放开第二套住房限制的目的是为了让投机者大获其利，是为了重燃房地产泡沫。房地产泡沫破灭是必然的，也必然会导致金融危机，这不仅会破坏银行业的稳定及国家的金融安全，而且注定还会让老百姓为此买单。既然如此，能否放开第二套住房政策的限制，也就不言自明了。

当然，政府也采纳了一些房地产开发商有关“改善性住房”等建议，规定有条件、针对自住性住房，可以放开第二套住房的政策限制。这种政策调整看上去像是一种政策平衡，其实不然。如果房地产价格不是建立在自住消费者有支付能力的基础上，这种政策调整对市场的作用与影响也就微乎其微了。

试想，这一制度设计（改善性住房）所释放出来的主要购买者大都是有住房人的住房消费。但是，对希望改善住房的购房者来说，必须考虑当前的一些经济问题：一是他们眼下的经济条件不是太好，否则根本不需要享受政府的住房信贷优惠政策，这也说明他们的购买能力还不是太强；二是由于他们的购房能力不足，需要通过“信贷支持+原有住房”，才能完成住房的改善。因此，这部分人对房价十分敏感。如果放假还没有达到其支付能力的水平，他们是不会轻易进入房地产市场的。所以说，如果房价很高或没有到改善性住房购买者的支付水平，房地产开发商要想借“改善性住房”的优惠政策，让他们进入住房消费市场，也是根本不可能的。

还有，由于政府工作报告对第二套住房条件放开有明确的限制，在房价进入下行通道时，所谓的改善性住房购买者也不会轻易进入房地产市场的。因为，这部分人已有住房，只不过是住房条件差了一些。但是，当他们了解到房价已进入下降通道时，他们宁可坚持一下，也不会贸然进入房地产市场。另外，当房价进入下降通道时，第二套住房优惠政策的放开，可能会增加商业银行的风险，导致其收益下降。况且，放开第二套住房优惠政策的主动权掌握在商业银行手上，商业银行对此政策的积极性，关键还要看商业银行对第二套住房的购买者及整个行业下行风险的判断。如果第二套住房购买者被判定为高风险者，那么商业银行对他们的信贷审查将会是“从紧”而不是“放松”。如果享受第二套住房优惠政策的改善性住房购买者的申请贷款程序相当繁琐，那么放开第二套住房限制的政策也将大打折扣。

鉴于当前全球经济已出现了周期性调整，房地产政策正发生根本性变化，住房的购买对象也在变化。在这一大背景下，房地产开发商以自己的意愿来解读房地产政策的最近变化，并想让整个社会来接受它们的意愿，这是不可能的。

笔者认为，只有认清当前我国房地产市场的形势、政策，房地产开发商才能走出困境。如果房地产开发商能顺应全球经济的周期性调整，降低房地产企业利润预期，让房价降低到绝大多数住房消费者有支付能力的价格水平上，那么房地产市场的需求就会得到释放。不过，房地产市场需求释放的大小，还要看房地产开发商如何调整房价。这样，才能保持房地产市场消费与投资的稳定，否则房地产市场将面对越来越多的困难与问题。特别是，当有些房地产开发商误读政府的房地产政策而再度推高房价时，这不仅会延缓国内经济的复苏，而且也会将国内房地产企业推向破产的边缘。因此，房价全面的理性回归，这是任何人或任何政策都无法改变的一个大趋势。

总之，第二套住房的优惠信贷政策是不会放开的，它是保证国内商业银行金融安全的基本底线。特别是假定第二套住房政策可以放开，但放不放开第二套住房政策实际上已不重要了，因为房地产市场价格回归理性已成必然，这是谁也改变不了的事情。当然，对国内银行监管部门来说，住房购买的投资与消费区分是防范银行风险的底线，只有让国内房地产市场成为一个消费者的市场而不是一个投机炒作的市场，才能保证国内银行体系稳定与安全。