

# 央行房贷改革对重庆房企的影响及对策分析\*

肖 艳

(重庆工商大学 管理学院, 重庆 400045)

**摘要:**主要介绍了央行房贷改革的背景及主要内容,并通过分析重庆房地产开发中存在的问题来阐述央行房贷改革对房地产开发企业的影响,为降低此影响,可以从开发商和政府两个方面入手:开发商应拓宽融资渠道,优化产品供给体系,加强企业的兼并及重组以及加强项目的抗风险能力;政府也要通过多种努力为房地产市场创造良好的外部环境。

**关键词:**通知; 房贷改革; 融资; 风险分析

**中图分类号:**F293.31   **文献标识码:**A   **文章编号:**1006-7329(2004)05-0109-04

## Influence of Real Estate Mortgage Reform on the Chongqing Real Estate Enterprises and Countermeasures

XIAO Yan

(School of Administration, Chongqing Business University, Chongqing 400000, P.R. China)

**Abstract:** In this paper, primarily, the real estate mortgage reform by the Central Bank of China is introduced. The influence of the reform on Chongqing Real estate enterprises by analyzing the problems existed in real estate development in Chongqing is expounded. To decrease the influence, the developer and the government should make efforts together. For the developers, they can find more ways to finance the projects, optimize the products supply system and strengthen the risk-resisting abilities. For the government, it should find all the ways to create a suitable external environment for the real estate market.

**Keywords:** inform; real estate mortgage reform; financing; risk analysis

央行于2003年6月13日发布了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》(以下简称《通知》),对房地产信贷的有关方面进行了更加严格的限制,引起了包括重庆房地产业在内的中国房地产业界的“震动”。据悉,央行关于收紧房贷的一系列政策出台后,人民银行重庆分行在6月底已经召集了各家商业银行开会分析市场信贷运营情况,目前各家商业银行已经正式启动新政。重庆的相关房贷细则已经出台,这意味着央行房贷新政策在重庆开始实施,这必将对重庆的房地产企业产生深远的影响。

### 1 央行房贷改革的背景

近几年,房地产金融业务快速发展,对改善居民居住条件、推动居民住房投资、扩大内需、拉动经济增长做出了重要贡献。1998年,商业银行房地产开发贷款余额为2680亿元,2002年达到6616亿元,年均增长25.3%;个人住房贷款余额1997年为190亿元,2002年达到8253亿元,年均增长1倍以上。截至2003年4月,房地产贷款余额达到18357亿元,占商业银行各项贷款余额的17.6%,其中个人住房贷款余额为9246亿元,占商业银行各项贷款余额的8.9%。

但是,在房地产投资和房地产金融业务快速发展的同时,自2002年下半年以来,部分地区出现房地

\* 收稿日期:2004-05-18

作者简介:肖艳(1976-),女,湖北随州人,讲师,硕士,主要从事房地产和工程管理专业的教学与科研。

产投资增幅过高、商品房空置面积增加、房价上涨过快以及低价位住房供不应求和高档住宅空置较多等结构性问题。部分地区的商业银行为为了抢占市场份额,违反有关规定,放松信贷条件,一定程度上助长了部分地区房地产投资的过热倾向。这些问题如果不及时加以解决,将不利于房地产业的持续稳定发展,也不利于防范银行的信贷风险。

因此,为保持房地产业和金融业的持续稳定发展,央行发布了《通知》。《通知》针对目前房地产业存在的问题,对房地产开发贷款及与房地产贷款相关的诸多方面都作了相应的规定,包括住房按揭、土地储备、施工企业贷款和公积金等方面,被业界人士称为近10年来房地产业最严厉的通知。

## 2 央行房贷改革的要点

央行此次房贷改革中涉及房地产企业的内容有以下几个方面:

### 2.1 加强房地产开发贷款管理、引导和规范贷款投向

《通知》将房地产开发贷款对象限定为“具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业”。此外,“贷款应重点支持符合中低收入家庭购买能力的住宅项目,对大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目应适当限制”。以往要求开发企业自筹资金30%,现在要求“房地产开发企业申请银行贷款,其自有资金应不低于开发项目总投资的30%。”

### 2.2 规范建筑施工企业流动资金贷款用途

《通知》严禁“建筑施工企业使用银行贷款垫资房地产开发项目”;“企业将贷款挪作他用的,经办银行应限期追回挪用资金,并向当地其他的商业银行通报该企业违规行为,各商业银行不应再对该企业提供相应的信贷支持。”

### 2.3 加强个人住房贷款管理,重点支持中低收入家庭购买住房的需要

为扩大住房贷款的受益群体,减轻借款人不必要的利息负担,《通知》规定“商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款”;“对借款人申请个人住房贷款购买第一套自住住房的,首付款比例仍执行20%的规定;对购买第二套以上(含第二套)住房的,应适当提高首付款比例。”

对于如何具体操作,《通知》规定:商业银行应将发放的个人住房贷款情况登记在当地人民银行的信贷登记咨询系统,详细记载借款人的借款金额、贷款期限、借款人及其配偶的身份证号码。商业银行在发放个人住房贷款前,应到信贷登记咨询系统进行查询。

## 3 央行房贷政策对重庆房地产开发企业的影响

虽然重庆市房地产开发投资在近几年保持着持续快速增长的趋势,商品房产销两旺,空置减少,显示了良好的发展前景,但是仍然存在诸多问题:一是开发企业规模较小,实力较弱。重庆市真正具有资金、人才、技术、管理、规模、销售策划竞争实力的大型开发企业集团为数不多。2002年重庆房地产开发企业为1559个,其中有开发量的为1169个,占75%;有开发量的企业中有三分之二的企业仅完成了30%的开发量。由于企业资金有限,开发规模小,管理成本增加,资金负债率偏高,抵御市场风险的能力差,难以在日益加剧的市场竞争中生存和发展。二是市场运作尚不够规范。在开发企业的登记注册、企业资质等级的认定、开发项目的审批、商品房销售、中介服务、银行住房按揭等环节,管理操作不规范的行为仍未完全杜绝,这对房地产业的健康发展极为不利。三是土地供应增长过快。近几年,房地产开发土地购置量呈高速增长的趋势,这其中存在不少投机因素。土地交易中的投机因素,将引发土地价格上涨,进而加大房地产开发成本,导致房价上升,为房地产泡沫的产生埋下隐患。四是开发企业的资金拖欠严重。据调查显示,企业之间的资金拖欠现象,“三角债”问题比较普遍,有66.9%的开发企业存在应付未付和应收未收的债务问题。2002年,开发企业拖欠款达37.67亿元,其中工程款25.58亿元,占完成投资总量的15.3%,扰乱了房地产市场的经济秩序,是困扰经济活动的一大难题。

由于重庆房地产开发企业自身以及在开发中存在以上问题,使得他们在面临央行信贷新政策时缺乏抗风险能力。央行《通知》中的每一条规定对重庆房地产开发企业来说都是一道难过的“坎”,必将给

他们带来新的挑战。

### 3.1 开发成本增加

在央行《通知》下发之前,重庆市国土房管局已经出台新政策,“先交钱再用地”;接着央行又出台新规定:商业银行不得向开发商发放用于缴纳土地出让金的贷款。在房地产成本中,主要有土地成本、资金时间成本、建筑工程成本、财务成本、配套与广告成本、销售成本等。以上两个新政策均涉及土地成本。从目前情况看,重庆市土地成本占房屋总成本的20%—30%,个别区域高到50%左右。而土地出让金又占土地成本的30%左右。此前尽管市国土房管局要求先交钱再用地,但缺钱可找银行想办法,如今银行这条资金链也被掐断了。开发成本的突然大幅增加对重庆市的许多开发商都产生了较大的影响,要求他们有足够的资金实力才能够开发项目,而且摊子不能铺得太大。

### 3.2 高层住宅受阻

对于以高层为主的重庆房地产而言,央行《通知》中规定“高层要封顶后才能实施贷款”这一规定对重庆的房地产企业来说可能是影响最大的。

重庆土地稀缺,所以很多项目都只做高层;若从建筑面积来看,这种比例就更大。尤其在重庆市的渝中区,高层建筑的比例更大。而且在渝中区,由于大部分是单体楼,项目封顶之时,实际上就已完成了项目的80%—90%的投资。目前正在进行的旧城改造项目,更是以高层为主。封顶按揭一旦实施,不仅对中小房地产企业影响较大,可能连一些品牌房地产企业都不能幸免。

### 3.3 优胜劣汰效应

对于重庆市的中小型房地产企业来说,即使小有资金,也没有足够的实力去应对这些政策变化所带来的巨大资金缺口。一般来说,除了自有资金之外,开发企业获取资金有银行贷款、个人按揭贷款(预售资金)、建筑商垫资三个渠道。但央行新政策对以上三个资金来源都进行了严格的限制,其直接后果之一,就是小开发商被淘汰。新政策对于那些资金实力雄厚的开发商来说,虽然有一定影响,但不会构成“致命”的威胁。

目前重庆市的开发企业普遍采取的是期房销售方式,利用个人按揭资金滚动开发。以前许多开发商自有资金只有10%时,就敢向银行贷款90%。重庆如此,全国其它城市亦然。而新的政策一旦实施,由于资金问题不能解决,现有的许多房地产项目将无法继续下去,甚至会导致一部分房地产企业倒闭。据此,许多业界人士认为,地产业的“洗牌”即将到来。

## 4 针对央行房贷改革的应对措施

### 4.1 开发商方面

4.1.1 拓宽融资渠道 目前的重庆的房地产业融资渠道比较单一,基本上就是靠银行融资。在当前情况下,开发企业应该积极拓宽融资渠道,使融资渠道多元化,以缓解目前过分依赖银行资金现状。

1) 吸收社会上其他企业、个人的闲置资金,通过入股、参股等形式充实开发企业的资本实力。由于重庆市房地产业发展前景十分乐观,因此大众有参与的积极性。

2) 通过借助房地产信托、住房发展基金、社会保险基金等方式获取资金。房地产信托可以从以下方面为房地产企业提供资金支持:第一是贷款融资,即贷款给开发企业建房。只有资金实力强和信誉好的开发商才能得到这种支持。第二是资本金投入。信托资金可以为开发商投入资本金,使他达到银行的贷款条件。第三是房产预购。

但是,只有那些信誉好的开发企业才能作为各类信托基金的投资对象,争取基金投入的关键在于展示地产投资项目回报的安全性,其次才是收益。房地产企业可以根据对方愿望,吸引其入股或者按照约定利率使用基金。

#### 3) 企业债券融资和股票融资

房地产开发需要巨额资金注入,因此发行债券是房地产企业的重要融资手段。企业股票与企业债券的共性,就是它们都是有价证券。通过发行企业股票进行融资是企业经济运作中筹资的重要手段。

由于房地产投资开发的投资大、风险高,房地产企业采用股票融资方式筹集资金非常重要。

#### 4) 争取外单位投资,积极进行合作开发

企业对外投资的方式一般有两种:一种是以货币资金方式向其他单位投资,一种是以实物、无形资产的方式进行投资。房地产开发企业应加强与外界的经济合作关系,以支付约定利率或以其他方式取得外单位投资,这也是一条十分有效的筹资方式。

4.1.2 构造多层次供给体系,实现住宅产品的优化供给 构造多层次供给体系、提高供给水平从本质上讲就是针对不同消费群体的消费特征和购买能力,提供不同地区、不同风格、不同户型、不同价位的商品房屋,以满足其不同层次消费需要。从消费的角度来说,就是向高收入阶层提供高档商品房、向中等收入阶层提供经济实用型房屋,而对低收入阶层则提供廉租房或二手房。从开发的角度来说,就是注重开发结构的调整和改善,从实际消费需求出发,注重不同价位商品房的开发,避免一味追求高档而脱离实际。央行《通知》强调“重点支持中低收入家庭购买住房的需要”,而重庆市民平均收入水平不高,开发企业更要因地制宜,严格控制高级公寓、别墅、写字楼和高档豪华住房的开发项目,增加普通住宅、经济适用住房和廉租房的比重,满足广大中、低收入家庭迫切要求改善居住条件的购房需求,防止新增住宅空置,产生结构失调泡沫。

4.1.3 加强企业的兼并和重组 对于那些资质差、资本金少的企业,应顺应改革潮流,优化重组,强强联合,加强企业的兼并和重组。更重要的是,开发企业应不断提高综合素质和核心竞争能力,树立依法和诚信经营的良好形象,按照供求关系变化的规律,准确把握投资方向和产品结构,注重产品品牌和质量,并做好售后服务,才能赢得市场。

4.1.4 加强项目风险分析和防范能力 央行的《通知》主要是针对目前部分城市和地区的房地产泡沫和房地产信贷风险而发布的,无论重庆房地产业是否存在泡沫,均应重视开发项目的风险分析,将不可预见风险降到最低。而目前重庆的房地产开发中,项目风险分析和预测并没有得到太多的重视。央行房贷新政策一旦实施,开发企业就更要加强这方面的投入。房地产开发投资的风险不仅仅体现在销售环节上,更重要的是在前期定位与决策上带来的风险。因此,房地产开发企业要特别重视前期定位和决策方面的风险分析和预测,越早介入,项目的风险就越小。

## 4.2 政府方面

政府相关部门也应该加强以下几个方面的工作,为房地产企业创造良好的外部环境:

1) 降低入市“门槛”,取消单位“壁垒”,简化审批程序,提高收益比例,放开搞活二手房,特别是房改房上市流通交易,提供足够的房屋资源供给,弥补因为央行新政策而减少的部分房地产供给,以满足逐渐增加的房地产需求,使存量和增量住房的互动效应更加明显。

2) 落实住房货币化分配的政策,加大住房的公积金和银行住房抵押贷款的力度,提高职工的经济承受能力,使潜在的住房需求转化为现实的购买力,支持房地产市场持续、健康发展。

3) 建立房地产市场预警和信息披露制度。政府相关部门应定期展开房地产行业调查并及时向社会通报本地区房地产市场供求、结构、价格涨幅、空置数量、投资动向等情况,引导开发企业理性投资,鼓励消费者放心购房,协同处理积压空置的商品房。

## 参考文献:

- [1] 张蕾.房企发展的六大核心要素[J].中国房地产信息.2002,(11):53.
- [2] 彭兴韵.改善房地产信贷宜“疏”不宜“堵”[N].21世纪经济报道,2003-06-26.
- [3] 刘秋雁.房地产投资分析[M].大连:东北财经大学出版社,2003.