



您的位置：首页 - 最新观点

尹中立：房地产贷款指引能解决多少问题(2004年9月9日)

文章作者：

9月2日，银监会发布《商业银行房地产贷款风险管理指引》（以下简称《指引》），其核心内容有两点：1）为商业银行办理房地产贷款业务制定一个业务管理流程；2）确定一个控制房地产贷款业务风险的具体指标，即个人所有住房贷款的贷款比例不超过80%，借款人住房贷款的月房产支出与收入比控制在50%以下（含50%），月所有债务支出与收入比控制在55%以下（含55%）。房地产开发公司的自有资金比例不得低于35%。

从出台的背景和内容看，《指引》有很强的针对性，实施后可以有效提高商业银行防范房地产贷款业务风险的能力，同时也有助于平抑房地产行业“非理性繁荣”，这是与国家宏观调控的大环境相一致的。业界普遍认为，该文件的出台有利于房地产行业的健康发展，有利于银行业的健康发展。

应该说，还款金额不超过收入的50%，这个比例已经很高。以北京为例，国家机关一般职工的月工资在2000元左右，一个公务员家庭月收入也就是四五千元。如果住房支出占到2000元，那么日子过得很紧张了，再有小孩的话，日子就将十分艰辛。而对银行来说，这样的家庭财务状况，50%的还款比例已经隐含着相当大的风险。

另一方面，一个公务员家庭即使将月收入的50%用于还贷，按北京目前的平均房价，其得到的贷款也只能购买一套70多平米的住宅，勉强达到国家规定的人均住房小康的标准。

之所以会出现这样的矛盾，症结还是在于房价太高。当然，这不是银监会的《指引》所要解决的问题。

也许有人会说，你刚才举的例子列举的只是工资收入，大部分家庭的实际收入要比工资收入高，收入和住房需求矛盾应当没有那么严重。

事实的确如此，但这正是《指引》在执行过程中可能碰到的一大难题，即如何确定一个家庭的实际收入。《指引》第三十三条规定：商业银行应通过对包括借款人的聘用单位、税务部门、工商管理部门以及征信机构等独立的第三方进行调查，审核贷款申请的真实性及借款人的信用情况，以了解其本人及家庭的资产、负债情况、信用记录等。

这些措施落实到现实中，没有一条不会打折扣。从现在各家银行的办理住房按揭贷款的操作过程看，开具收入证明十分容易，只要自己写上金额，单位盖章即可，个人所得税一般也都是按工资收入缴纳。至于征信机构，目前其数量和质量都不能使人放心，加上信用记录普遍匮乏的社会现状，靠它们来掌握家庭实际财产状况恐怕也是远水不解近渴。

看来，要实现《指引》的初衷，还需要更多的配套政策。如果《指引》能够加快中国信用体系建设和居民收入透明化的进程，那无疑是一个额外的收获。

文章出处：《南方周末》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307
版权所有：中国社会科学院金融研究所