

□ 周世江

我国个人住房金融的困难与出路

房地产是半个金融业。住房商品化的实现离不开完善的住房金融支撑。随着我国住房改革的深化,住房金融也从无到有,逐步发展起来,对我国住房商品化生产和消费发挥了较好的作用,但目前,我国住房金融业的作用范围和作用力度都非常有限,大大低于人们的期望,运营过程中还存在一些缺陷,本文主要分析个人住房金融中的问题,并探索一些解决办法。

一、我国个人住房金融的基本做法

我国对个人的住房金融起步至今不过5、6年时间,主要形式有三种:住房公积金、住房抵押贷款(按揭)、住房储蓄贷款。

住房公积金是一项长期性义务储金,由在职职工个人及其所在单位按照职工个人工资和职工工资总额的一定比例(目前均为5%)存入个人公积金帐户,用于购、建、大修住房。其使用顺序:一是个人购建房抵押贷款;二是单位购建房贷款;三是政府专项用于各类住房建设和改造贷款;四是经特殊允许和授权,用少量资金保证公积金保值增值。

公积金对个人贷款的做法是:参加住房公积金职工向当地公积金管理中心申请住房抵押贷款,可贷额度为借款人及其同户或直系亲属参加住房公积金成员计算公积金的月平均工资之和的30%,再乘以贷款期限确定,但最高不得超过购房所需资金70%,支付首期款时,可用借款人及其同户和直系亲属参加住房公积金成员每月缴交的住房公积金冲抵。

住房抵押贷款在我国目前大部分是指定楼盘的。即待售商品房处于期房阶段,购房者还未确定时,由房产公司与银行洽谈按揭事宜,银行对该房产商的营业执照和资信程度进行审查,与房产商签订《回购担保协议书》(保证在购买者不能偿还贷款本息时,由房产商按协议价格回购购房者抵押在银行处的房产物业),然后决定同意为购买该楼盘者提供一定期限贷款。并将此抵押贷款存入房产商在该银行开立的专项存款帐户。

住房储蓄贷款是以存款为前提的住房融资。建设银行上海市分行1995年10月推出的住房储蓄与贷款规定:凡本市城镇居民和职工(含三资企业中中方职工)都可参加住房储蓄。存款达到规定数额和期限(存款额 \times 存款期限=1万元/年)可获申请住房贷款资格。储户配偶和同户成员已存住房储蓄存款可和储房本人的合并计算。存款利率与一般储蓄利率相同,贷款额为存一贷五,贷款期限也是存一(年)贷五(年)。贷款额度最高不超过30万元,期限最长不超过15年。

二、目前个人住房金融存在问题

我国个人住房金融历史很短,面窄量小、负担过重、结构不合理、运作欠规范等是目前突出的问题所在。

1. 贷款数额太少,借者负担过重。上海是我国较早实行公积金制度的。1991年5月至今,提供给个人的公积金抵押贷款才6.6亿元,商业银行提供给个人的商品房抵押贷款仅1.3亿元,而同期上海市商品房开发建设投资累计达221.27亿元(相当于成本价),对个人的住房融资仅占商品房成本价的3.57%。从取得贷款的情况来看,住房融资相对整个房价为数太少。

我国的个人住房融资与一些国家相比,利率过高,期限过短,结果导致借款人负担过重。这是个人住房金融难以推开的—个主要原因。我国《商业银行自营住房贷款管理暂行规定》要求:个人住房贷款,借款人购房首期付款不低于房价30%,贷款期限一般不超过10年,对贷款5年期的,执行法定3年期固定资产贷款合同利率,贷款期5—10年的,执行5年期固定资产贷款合同利率;建行上海市分行住房储蓄贷款规定,5年期贷款年利率13.32%,10年期贷款利率为15.21%,举例来说,某一客户存款额2万元存期2年,申请到10万元10年期贷款,则他必须在今后10年内每年还本付息1.521万元,而上海市1994年按人均工资计算的双职工家庭的收入全部还贷尚不够(况且我国居民现在的食品和衣着消费要占家庭消费总支出的64%)。而人均收入比我国高得多的美国,个人借款买房一般先付20%左右(有担保的买房者首次只需付住房售价的5%即可取得贷款),还款年限普遍为15—30年,年息7.25%。

2. 贷款结构不合理,助长供需脱节。个人住房贷款应是一项政策性工程,主要考虑社会效益,即帮助居者有其屋,所以投向上应以增加有效需求为主,在贷款结构上应以鼓励安居房建设为主。但目前我国住房融资在数量非常少的情况下,又不注意投向和投资结构的合理。据统计,上海市已累积的公积金中87%用于房地产开发商的贷款;1991年5月开始房改金融配套改革以来,提供给个人的商品房贷款共7.9亿元,而投向房地产开发企业贷款资金仅1994年就达188.37亿元之巨。勿庸讳言,其中不少部分用于高档房地产项目。这种大量资金贷向开发企业,极少量资金贷给购房用户的做法助长了住房的供需脱节,据《1995年上海市房地产市场》统计,上海市一般商品住宅年内空置率一直居高不下,1994年到达最高点,达53.1%。房地产大量积压,对居民、开发商和贷款银行都非常不利。

3. 贷款业务欠规范,潜伏金融隐患。缺乏法律依据和法律规范也是当前我国住房金融体系建立和正常运转过程中较突出的问题。表现为:各地住房公积金管理中的争权夺利;长官意志下住房公积金的挪用;一些地方住房资金管理机构在运用这笔资金时仅仅以是否赢利为目的,不发或尽可能少发个人购房抵押贷款和经济适用住房贷款;一些经济适用住房建设机构以开发经济适用住房为名取得住房金融支持,但尽可能从事高档商品房开发,流于一般商业性房地产商等。

值得注意的是,住房金融业务的不规范不仅不利于房地产业的正常发展,而且会阻碍银行的自身发展。这在各国金融史上累见不鲜。美国储贷会(S&L)原本专作政策性住房抵押贷款,在80年代初里根政府金融自由化政策推动下,储贷会的放款限制被取消,纷纷从事其他类型贷款,结果房地产大量积压,许多房地产商无力还债,造成储贷会倒闭风潮。政府直接拨款及各国营机构赞助等共投入约900亿美元来填补因低价出售储贷会资产而形成的亏损。我国住房金融刚刚起步,这些教训要引以为鉴。

三、解决我国个人住房金融问题对策

针对上述住房金融中存在的问题,提出以下解决对策:

1. 开辟多种财源,做大住房金融盘子。我国对个人的住房融资盘子太小,限制了对住房消费的应有作用。为此,一要充分利用现有住房金融存量,如上海市公积金至今已累计达 70 亿元,但对个人住房贷款还支持甚少,首先应让这部分沉淀资金用足用好;二要逐步提高我国公积金缴存率。目前我国个人和单位合计的公积金缴存率才 10%,这是借鉴新加坡公积金制度建立之初的比例,当时新加坡雇员平均月收入 200 新元,随着收入的提高,新加坡的公积金缴存率已不断提高,1984、1985 年达到 50%(雇员雇主各 25%),目前为 40%(雇员 21.5%,雇主 18.5%),而我国仍维持 10%的缴存率,以职工年平均工资 8000 元计,双职工家庭每年公积金才 1600 元,十年八年不足以买房建房,国务院房改决定要求到 2000 年,房租达家庭收入 15%,显然,公积金缴存率也应相应提高;三是用较高利率吸引自愿公积金。我国贫富差距已比较大,贫者需房无钱,富者有钱不需房,因此可用较高利率吸引富者闲资加入公积金行列。然而我国公积金利率比一般储蓄利率低(长期公积金存款只按半年期定期储蓄利率执行),再看新加坡,1968—1988 年间,公积金利率只有 3 年略低于市场储蓄利率,其余均高于市场储蓄利率,平均高出 1.35%,并随通货膨胀同步调整,对职工和单位有较大吸引力,从而使公积金制度非常成功;四是加快房地产金融债券化的步伐。房地产债券能使短期资金长期化,个人资金社会化,而且筹资成本较低,是很有效的住房金融工具。如 1976 年美国政府发行住宅债券 875.34 亿美元,1979 年美国住宅储蓄贷款银行发行抵押债券 333 亿美元,筹集了大量资金用于住宅建设。而我国房地产抵押债券和大量可转让房地产储蓄存单刚刚提上议事日程。

2. 强化政府干预,减轻住房融资负担。减轻个人住房融资负担,要求贷款期限长,利率低。但这会使银行风险加大,赢利减少甚至亏本。解决这对矛盾离不开政府的干预。途径有几种:一是尽快成立我国政策性的住宅银行,以安居工程为己任,专门从事微利信贷。二是建立政府住房补贴制度,强化政府住房保障职能,如给予商业银行住房信贷贴息、减免营业税、所得税等。政府这几年下拨一百多亿元的安居工程贷款额,笔者认为,在我国现在居民储蓄达 28000 亿元情况下,政府补贴利息,以利息为杠杆可推动大量资金用于低价住房生产和消费。如政府给银行补贴 10%的存贷利率差,则贷者愿贷,借者愿受,贴息 80 亿元可以调动 800 亿元(80 亿 ÷ 10%)闲资为住房业服务。日本、前苏联 40—50 年代采用这种方法收效十分显著。三是分门别类对待。尽量多设一些贷款种类,以满足各类不同客户对贷款的需求。如对三资企业职工、中资企业业主等收入偏高阶层、对购买高档房、超大面积房的客户,贷款可以额少期短利率高,而对较低收入者、对购买低档房的多给以优惠。

3. 加强住房金融监管。建立健康高效的住房金融体系必须依靠法制,如规定政策性住房金融的专款专用、加强商业银行的有效引导、进行住房金融情况监督、提高资金运作透明度、保证资金安全等都要有法可依,从严执法,最近审议的《上海市公积金条例(草案)》就是一个良好的开端。