# 房地产融资与商业银行信贷业务创新

来源：网络 作者：紫陌红尘 更新时间：2024-01-19

*摘要：房地产业是国民 经济 的先导产业，对相关行业和部门具有明显的带动作用。而为了保证房地产业的持续稳定 发展 ，建立一个多元化的房地产融资体系是非常必要的。基于此，本文对我国房地产融资格局的现状进行了总体描述和结构 分析 ，揭示了商业银行...*

摘要：房地产业是国民 经济 的先导产业，对相关行业和部门具有明显的带动作用。而为了保证房地产业的持续稳定 发展 ，建立一个多元化的房地产融资体系是非常必要的。基于此，本文对我国房地产融资格局的现状进行了总体描述和结构 分析 ，揭示了商业银行房地产信贷业务的发展与面临的风险，进而提出了加快商业银行房地产信贷业务创新的主要思路。

1、我国房地产融资格局的现状

1.总体状况

2.结构分析

在以银行信贷为主导的房地产融资格局中，其他金融方式如上市融资、信托融资、债券融资以及基金融资等占比较小。而且，1998年以前，银行房地产信贷的主要对象是房地产开发企业，1998年以后才逐渐扩展到个人住房消费信贷。整体上看，我国房地产融资的基本特点是：债务融资占主导，股权融资比例较小；融资渠道单一、融资结构不尽合理。

(1)银行信贷是房地产融资的主渠道。长期以来，银行贷款是房地产开发企业的主要融资渠道。在现有房地产开发企业的资金来源中，银行贷款风险最小，成本最低，而其他一些融资方式成本相对要高。采用不同的融资渠道会 影响 到房地产开发的利润，这是很多房地产企业最为关心的。

(6)国内产业投资基金刚刚起步。202\_年初，北京国际信托投资公司推出的国内首只房地产基金赴新加坡上市，意味着国内房地产业投资基金开始迈步。据统计，目前我国证券市场上已有6000亿元左右的私募基金。毫无疑问，房地产业对私募基金的吸引力是很强的。然而，国内有关产业基金法律法规的缺位，致使私募基金望而却步，往往只能借助财务管理公司、投资公司等形式存在，具体运作上更是有待引导、规范。

2、商业银行房地产信贷业务的发展与面临的风险

目前，房地产业已成为我国国民经济的一个产业链长、涉及面广的重要产业，其每增加1单位产值，可带动所有产业增加1.416单位产值。其中，带动金融保险业增加0.145单位产值。这既说明了房地产业的发展可以促进金融保险业的发展，也揭示了我国房地产业是一个与银行业高度依存的行业。

需要指出的是，目前我国房地产业与金融保险业的关联度已经接近甚至超过日本地产泡沫形成时的水平，理应引起重视。房地产业过度依赖金融业的格局，可能会酿成房地产业发展无序、市场价格虚高、投机炒作行为盛行等 问题 ，进一步发展就有可能导致房地产发展过热，直至出现泡沫，从而成为经济金融危机的导火索。

1.银行房地产信贷业务的发展现状

2.银行房地产信贷面临的风险

(2)流动性风险。主要表现为两个方面：一是资产与负债期限不匹配。从资产负债的期限结构方面讲，目前我国商业银行的房贷负债主要是政府、企事业单位、居民的储蓄存款和吸收的外币存款。这些存款大部分是5年期以下的定期存款和活期存款，而住房抵押贷款的期限较长，一般为25—30年，这样银行的房贷资金客观上就存在一个负债来源的短期性和资产运用的长期性之间“存短贷长”的期限不匹配矛盾。这同时也表明，我国商业银行缺少使资产业务化短为长的住房抵押贷款证券化的成熟转换机制。

(3)信用风险。由于房地产贷款具有期限长、流动性差的特点，房地产业先天具备的高风险性以及它和 金融 的天然联系决定了房地产贷款信用风险存在的必然性。信用体系缺失，借贷者信息不真实，各银行信息不联通等都增加了银行房地产贷款的风险，一旦出现借贷人无力还贷的情况，由于变现渠道不通畅和存在 法律 障碍，银行的变现能力将受到很大的制约，房地产资金过度依赖银行信贷，存短贷长，流动性差，不可控因素多，这样的资产过多，势必会增大银行的信用风险，进而 影响 到整个银行整体的资产质量。

(4)系统性风险。房地产开发资金过多依赖于银行贷款，使房地产投资的市场风险和融资信用风险不可避免向商业银行集结。在 目前 的房地产市场资金链中，由于商业银行基本参与了房地产开发的全过程，通过住房消费贷款、房地产开发贷款、建筑 企业 流动性贷款和土地储备贷款等，商业银行实际上直接或间接承受了房地产市场运行中各个环节的市场风险和信用风险。一旦房地产泡沫破灭，那么由众多银行信贷资金堆积的房地产金融泡沫就会破灭，进而有可能发生系统性风险。

3、加快商业银行房地产信贷业务创新的主要思路

在成熟的房地产金融市场上，房地产开发和经营的融资不仅有债务融资和股权融资两种基本形式，而且在一级市场以外，存在着发达的证券化二级市场。在这个二级市场上，各种金融创新产生了层出不穷的房地产金融工具，包括投资基金、信托证券、指数化证券等。正是通过各种投资者在房地产金融市场上对证券化金融资产的自主购买，二级市场把本来集中于房地产信贷机构的市场风险和信用风险有效地分散于整个金融市场的各种投资者。这样，就对商业银行提出了更高要求，商业银行必须在有效控制风险的前提下，加快房地产信贷业务的创新。

1.大力开发新的房地产信贷品种

(1)推出“开发商贴息委托贷款”业务。“开发商贴息委托贷款”业务，主要是由房地产开发商提供资金，委托商业银行向购买其商品房者发放委托贷款，并由开发商补贴一定期限的利息，风险的承担者由银行变成了开发商。对商业银行来讲，通过委托贷款业务既可以规避政策风险、信贷风险，也能获得可观的手续费等中间业务收入，对开发商和购房者来讲，则是资金、住房“双赢”得利。因此，该项金融创新不失为一个很好的房地产融资创新模式。同时，开发商的行为发出了变间接融资为直接融资的市场信号，对加快金融工具的多元化步伐作出了一种尝试。

(2)承办民间委托贷款业务。央行调查显示，我国民间融资规模为9500亿元，占GDP6.96%左右，占本外币贷款的5.92%左右。从调查情况来看，民间融资的利率期限结构以及风险状况比外界想象的要好。由于受到人际关系的约束，征信成本相应减少，民间金融的还贷情况较好，从而保证了一定的贷款质量。可是，目前大量的民间资本由于受政策限制无法进入到住房贷款市场，有效发挥作用。诸如温州炒房团这样大的游资无法寻找到良好的房地产金融投资工具而进行盲目的“炒房”，加剧了房地产市场的不稳定性。基于此，商业银行可以考虑将这些民间资本集中起来，向房地产开发商发放委托贷款。这样不仅可以减少自身的信贷风险，而且可以带来相应的业务收入。

(3) 发展 个人住房抵押贷款保险业务。商业银行可以考虑通过个人住房金融业务部门，为居民提供住房贷款保险。借款人将住房贷款利息按期还给银行，而将本金交给保险公司。由保险公司不断地增值运用，在贷款到期后，由其一次将本金还给银行。由于保险公司是按复利计息，同时又有相应的增值手段，最后这笔钱支付本金后还可有一笔盈余(盈余的多少视贷款利率、期限和保险公司的经营业绩)，既可以充当意外保险费，也可以返还借款人，从而建立起购房者、银行、保险公司的多赢关系。

(4)实施再按揭和逆抵押，启动住房二级市场。个人住房再按揭贷款，是指二手房交易过程中出售方当初购房时曾办理个人住房贷款，在尚未结清银行借款余额、而房屋仍抵押给银行的情况下，房屋买入方按照二手房贷款方式重新办理贷款，以归还出售方的借款余额和支付出售方的房款。其受理范围包括已抵押给办理再按揭业务银行的房屋以及已抵押给他行的房屋。此 方法 的好处是可以让没有房子的低收入者贷款买到二手房，同时又解决了买新房的人的后顾之忧，还降低了二手房交易成本，对于住房二级市场的启动是非常有意义的。

住房逆抵押贷款是美国近年来实行的一种新的住房贷款方式。传统的住房分期抵押贷款，其放贷对象是年青、有固定收入的购房者，抵押贷款一次发放，分期偿还，贷款本金随着分期偿还而下降，负债减少，自有资产增加。逆抵押贷款则不同，其放贷对象是无固定收入而又有住房的老年人，以其自有住房作抵押，定期向其放贷，到期以出售住房的收入或其他资产还贷。其特点是分期放贷，一次偿还，贷款本金随着分期放贷而上升，负债增加，自有资产减少。由于这种方式与传统的抵押贷款相反，故被称为“逆抵押贷款”。逆抵押贷款发放形式分为有限期和无限期两类。

2.尽快实施住房信贷资产证券化

202\_年3月22日，我国信贷资产证券化试点正式启动， 中国 建设银行获准首家推出住房贷款证券化产品，并以债券形式在银行间债券市场发行并流通。4月21日，中国人民银行、中国银监会公布了《信贷资产证券化试点管理办法》，《办法》规定，境内银行业金融机构作为发起机构，将信贷资产信托给受托机构，由受托机构以资产支持证券的形式向投资机构发行受益证券。这表明，商业银行今后可以积极创造条件，尝试实施包括住房资产证券化在内的证券化业务。

作为一项金融创新举措，银行业无疑将成为信贷资产证券化的直接受益者。而住房信贷资产证券化对于降低住房抵押贷款风险、缓解银行压力、推动住房信贷业务的发展具有积极现实意义。通过房贷资产证券化，银行不仅可以较快地收回资金，扩大融资渠道，增加资产流动性，而且可以通过证券化的组合，出售，将贷款风险分散给其他投资机构，从而提高自身系统的安全性。

3.组建房地产投资信托基金

通常，在资本市场发展较为成熟的国家，一般可以通过房地产信托基金、资产证券化等方式来进行资金的组合和运作，以加速资金的循环再生。由于我国产业基金并未立法，而信托业务已经得到开展，因此国内外金融机构和房地产企业目前普遍关注房地产信托基金 应用 与发展的可能性。

基于此，银行可以在组建房地产投资信托基金方面有所作为。在现实条件尚不具备的情况下，可以通过整合“信托+银行”组合工具来构建房地产项目融资模式融资数额由以信托为核心的金融组合工具完成，实现信托前端融资，银行后端资金支持。信托公司与银行互补互动，银行具有资金优势，信托具有制度优势和灵活的创新性。通过一系列制度安排，实现一个项目的组合融资，比如信托融资一年或两年后退出，可以再进行银行二次融资，还可以吸纳其他资金进入。

4.代理发行房地产建设债券

作为具备相关条件的房地产企业，可以通过发行房地产建设债券来筹措开发资金，而商业银行则可考虑联合券商为其代理发行房地产建设债券。这一方面可以拓展商业银行中间业务领地，另一方面，也可以使其在直接融资的债券市场有所作为。

5.采取“套餐”式的组合融资

商业银行可以根据具体情况，灵活采用“自有资金+银行贷款”、“股权融资+银行贷款”、“自有资金+民间委托贷款”、“自有资金+机构投资者投资”、“自有资金+产业基金”、“自有资金+信托计划委托贷款”等多种融资组合的“套餐”方式来满足房地产企业的资金需求和发展需要。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！