

房贷需走出粗放式发展阶段

银行系统大量贷款或明或暗地与不动产有关,进而更像是地产金融系统,加剧着银行信贷集中度风险。

降准、投资项目审批提速和降息等“稳增长”政策密集出台后,当前房市调控似乎已步入明紧暗松的暗战阶段。随着最近央行降息政策,对个贷利率浮动区间下限重申为基准利率的0.7倍,据《广州日报》报道,近日广东华兴银行表示正在研究相关细则,近期七折个贷品种有望亮相。

事实上,最近不单是华兴银行,包括四大行在内的诸多银行,似乎都在铆足了劲促销个贷。据《每日经济新闻》报道,多家银行的客户经理也表示,目前不用担心银行额度紧张的问题。华南地区一家工商银行人士表示:“得想办法把钱放出去”。

不难看出,当前银行系统在个贷领域的竞争,仍处于粗放增长的阶段。

具体而言,首先是政策对

信贷市场风险定价的扭曲性干扰。现行规定银行个贷的风险权重为0.5,由于风险权重直接影响银行的资本拨备和贷款能力,即个贷风险权重为0.5意味着2亿个贷所需拨备的资本准备金相当于4亿其他贷款的资本准备金,从而极大地节约了银行资本金。

然而,这却无形中扭曲了信贷市场的风险定价,因为个贷的风险权重是动态的,尤其是目前房价泡沫居高不下,单以家庭有效偿付率审视,目前国内个贷的呈现敞口甚至要高于美国次贷危机前的房贷风险敞口。因此,银监会对个贷风险权重的标准化,及央行单方面扩大个贷下限区间,无疑是在干扰银行系统的风险定价,抬高银行系统的信贷风险集中度风险和个贷违约风险。

毕竟,目前银行系统不

论是直接的房贷、开发贷,还是其他对公对私贷款,大都要求借款人以不动产抵押、质押,从而扭曲银行系统的激励相容机制,导致银行系统大量贷款或明或暗地与不动产有关,进而更像是地产金融系统,加剧着银行信贷集中度风险。

其次,当前银行系统的个贷产品规定,带有突出的契约不完备性风险。表现为,银行个贷虽归类为按揭贷款,而事实上却是一个抵押贷款+信用贷款的混合体,即现行的个贷条例规定,如果房产现值低于借款人贷款余额,那么借款人一旦违约,银行收回房屋后,借款人还需承担贷款余额与房产现值之差。

更值得探讨的是,大部分银行在同房贷借款人签署协议时,在格式合同中要求

借款人接受若其发生意外,其继承人不得放弃按揭住房继承之条款。这些格式条款虽然极大地降低了银行系统的风险烈度,且被喻为是中国不会发生类似美国次贷危机之制度性、契约型优势。然而,实际情况却并非如此,因为一旦房价泡沫理性回归,将出现大面积违约风险,那么这些看上去天衣无缝的风险防范就不堪一击。毕竟,银行所提供的格式合同是不完备的,甚至有违风险收益对等原则,若大面积违约风险出现,借款人可能基本无可执行的资产,使银行很难借这一不完备合同维护自身权益。

不仅如此,这些个贷管理条例实际上是把个贷风险社会化,而非把风险置于可管控的范围之内。应该说,银行等金融机构是专业的风险管理

者,借款人更多是跨期金融产品的消费者,而非风险管控者,这些条例却把借款人定义为了专业的风险管控者,让其承担了与自身能力和实力不相符的过度责任。

由此可见,自1998年房改以来,中国房贷市场就处于风险收益失范的粗放式增长中,这种缺乏对细节推敲的粗放在房市起步阶段确实推动了房产金融的发展,但随着人口步入老龄化,储蓄率趋降,房价泡沫化,加之稳增长下政府和国企的新投资,必将对房产金融产生挤占式冲击,因此事移景迁,当前金融对房市的支持不会也缺乏资源再现2009年那种扭转乾坤的能力,房价不大可能在银行短期促销中摆脱颓势,让房价泡沫继续飞下去。

□刘晓忠(广东 财经评论人)

常言道

●央行此前下调贷款利率浮动下限,这让不少购房者看到了首套房贷利率优惠继续扩大的可能。但建行上海分行相关人士表示,短期内这种可能性比较小,8.5折是当初迫于市场无人贷款的无奈之举,如房贷打8折,银行可能不赚钱,打7折铁定亏钱。

据《解放日报》

短评:只要存在利差就不会亏,况且银行随时可以“浮动”回去。

●人力资源咨询机构美世公布的最新《全球生活成本调查》显示,东京成为全球海外派驻人员生活成本最高的城市。上海和北京比去年攀升5位和3位,排在第16位和第17位,受商品价格上涨、人民币升值、房租上涨因素推高,大陆二线城市排名大幅飙升。

据新浪网

短评:派驻人员可通过涨差旅费来解决问题,本地土著怎么办?

●国家资产负债表面临的中长期风险主要来自养老金、环保成本和地方融资平台和铁路债务。今后38年中,养老金累计缺口占GDP比重将达到75%,远高于环保成本,是融资平台和铁路债务对财政的压力近20倍。

据《财经》

短评:钱都去哪儿了?

●“你公司逃税?”面对这个问题,某私营企业负责人邵林不假思索地回答:“如果所有的税费我都严格按照规定缴纳,我的公司马上就会倒闭。如果过去我没有逃税,公司根本活不到今天。”更为可怕的还有林林总总的“费”,据说有六七十种之多,这还不包括各种违规的罚款和滞纳金,而且这些税费很多都是不管企业盈利与否都要缴纳的。

据《中国经济周刊》

短评:反正也征不到,不如大方减税。

●刚刚公布的税收数据多少让人有些“意外”,月度税收数据在刚刚经历了罕见低位增幅之后出现了反弹,其中最为抢眼的是企业所得税,增幅从4月的2.5%反弹至5月的29.9%。专家指出,在经济放缓、财政收入增幅比往年有所回落的背景下,应警惕税收的“弹性征管”,让减税真正惠及中小企业。

据新华社电

短评:税收征管有“弹性”,中小企业减税难。

栏目主持人:灰常

■ 一家之言

电荒时代何以出现“窝电”现象

人为因素的电荒以及资源效能的闲置浪费,不论对国民经济的影响,还是给居民用电带来的麻烦,都是对国家利益的损害。

内蒙古电力集团运营的蒙西电网是中国唯一独立的省级电网,而内蒙古国家电网是中国最大的区域电网,跨越中国20多个省份,并拥有跨网通道投资建设的权力。没有跨网投资权限的蒙西电网只能被动等待国网的外送规划。但规划了8年,电力外送通道无一条落成。结果是“窝电”日益严重,内蒙古陷入了一个以煤电为核心的产业恶性循环。(据6月12日《中国经济周刊》)

资料显示,所谓“窝电”,指容量100KVA的电力变压器只给一个小家庭供电(即大材小用)。一边是电荒重灾区拉闸限电甚至波及居民,另一边却是东北、西北、蒙西电网的电力富余超过3000万千瓦只能窝电。电荒时代的窝电现象凸显出电力外送通道建设滞后。地方电厂、五大电力和电网之间复杂的竞争博弈、利益格局加剧了这种结构性电荒。

垄断行业存在的理由,是为了国家资源、能源安全,并带来国家利益的最大化,这种初衷是符合国家与公共利益的。然而现在看来,垄断企业借国家利益之名谋取集团利益,并使得国家与公众利益两头受损的情况越来越严重:油价低落,石油巨头便人为制造油

荒;而“电老虎”则是一边漠视电荒,一边利用跨网通道限制地电外输……这时候,国家利益不可能最大化,公众利益更是成为绑架对象,而只有垄断集团的利益实现了最大化。

或许有人不解:国有企业的所有者是国家,那么国家利益最大化不就等于国家利益最大化吗?未必。国家利益与国家利益并不完全是一回事,仅以国企管理层与从业者每年巨额的职务消费和超国民的福利分配(不包括贪污和浪费),以及各种无效成本来说,都是不符合所有者利益的。国企上缴利润每年最高只有15%。这种情况下,国网限制地网外送,目的就是要实现自身垄断效益的最大化,这里不能说没有国家利益,但人为因素的电荒以及资源效能的闲置浪费,不论对国民经济的影响,还是给居民用电带来的麻烦,又都是对国家利益的损害。

垄断行业损害国家和公众利益的问题,既有行政监管责任,更有垄断经济体制自身不能克服的矛盾使然,这也是反市场行为的必然。垄断弊端愈烈,改革这一课题的重视度也应随之提升,而不应总是泰然视之。

□马涂明(内蒙古 职员)

■ 财经漫谭

形势所迫

据中国经济网消息,诺贝尔基金会6月11日宣布,由于面临经济危机,诺贝尔奖的奖金数额将削减20%。基金会说,从资本中得到回报的增幅赶不上支出的增长。除了减少奖金之外,诺贝尔基金会还试图压缩日常管理开支,每年举行一次的诺贝尔颁奖典礼和宴会也将因为压缩开支而受到影响。

诺贝尔基金会上一次减少诺贝尔奖金是在1949年。2001年该基金会上调诺贝尔奖金,确定单项奖金为100万瑞典克朗(约合140万美元),这一奖金数额一直延续至今。



新京报漫画/许英剑