

我国房地产金融市场现状分析及改革方向

马恒升¹,王怀德²

(1. 长安大学 建筑工程学院, 陕西 西安 710064; 2. 长安大学 外语部, 陕西 西安 710064)

摘要: 在调查研究我国房地产金融市场现状的基础上, 对其中存在的不合理现象进行了剖析, 提出了建立以执业律师为主体的第三方金融市场制约机制, 实现抵押贷款证券化, 发展政策性抵押贷款保险机构, 规范房地产贷款合同, 合理补偿金融机构管理费, 以经济利益为纽带, 建立房地产金融市场服务网络的建议。

关键词: 房地产金融; 金融市场; 改革; 抵押贷款证券; 中介体系

中图分类号: F830.9 **文献标识码:** A

On the Actuality Analysis and Reform Orientation about the Real Estate Financial Market in China

MA Heng-sheng¹, WANG Huai-de²

(1. School of Architectural Engineering, Chang'an University, Xi'an 710064, China;

2. Department of Foreign Language, Chang'an University, Xi'an 710064, China)

Abstract Based on researching real estate financial market actually in China, the unreasoned phenomena are analyzed. The following aspects are proposed, such as establishing restrict mechanism in real estate financial market with the occupation attorney, realizing mortgage-backed security exchange, developing nonprofit insurance organization, standardizing loan contract of real estate, compensating management fee of credit bank with reason, building up financial serve net for the real estate market.

Key words real estate financial; financial market; reform; mortgage-backed security; agency system

房地产金融市场是房地产市场的一个重要组成部分,对于促进房地产业发展,活跃房地产市场具有重要意义。我国目前的房地产金融市场正处于迅速发展时期,市场主体不健全,行为不规范,宏观管理工作不到位等,都在一定程度上制约了房地产业的发展。这些反映在房地产金融市场上就表现出一系列不合理现象。

一、房地产金融市场的不合理现象

(一) 银行可在延期还款条件下,提高贷款利率,而借款人在提前还款条件下,却没有调低利率的可能。目前商业银行个人住房贷款利息一般分两档,

1~5年一档;6~30年一档。在提前还款时,如果贷款人原来申请的是6~30年还款期限,而最终在1~5年内还清,利息还要按6~30年那一档计算。但是,如果借款人因故申请延期还款,原贷款期限加上延长期限达到新的利率期限时,银行可以按更高一档利率计收利息。

(二) 银行在住房升值条件下掌握二次抵押贷款的权利,而借款人却缺少分享升值利益的保证。

在商品住宅按揭贷款时,银行、开发商和贷款人要签订《房屋所有权证收押合同》,合同要求开发商承诺,房屋产权证办成后,直接交给银行收存。其中存在的法律问题暂且不谈,仅收缴产权证这种做法

就存在一系列不平等的问题。

房屋产权证是房屋产权人在法律规定的范围内对其房屋行使占有、使用、收益和处分的权利。在申购房地产过程中,购房者一般都支付了 20%~50% 不等的首付款,对房屋本身已经有了部分不容申辩的权利。但是,银行为了保证自身利益不受侵犯,通过购房合同收押了购房者的房屋产权证,剥夺了购房者本应具有的该部分房屋所有权利。实际上,这部分权利他不仅可以占有、使用,而且在房地产市场变化时,还可以通过有效的市场交易,回避风险,取得收益。银行收缴购房者产权证,实际上就是剥夺了购房户几十年对这部分房产的收益和处分的权利。

在市场经济比较发达的国家,普遍实行房屋二次抵押制度,通过二次抵押,抵押人不仅可以获得房地产价格上涨的利益,而且可以根据贷款利率波动灵活处置自己的房屋产权,避免利率波动带来的利息负担。有时甚至可以通过二次抵押获得相当于房屋评估价值 120% 的再贷款权利。银行收缴购房者的房屋产权证书,实际上就是侵占了购房户的应有权利。

(三)购房户掏钱,银行受益

某些商业银行规定,办理个人住房贷款前必须由购房户办理抵押房屋价格评估、家庭财产保险、人寿保险、抵押登记等有关手续。其中涉及的评估费、律师费、保险费、抵押登记费等均由购房户负担。按照目前的市场行情:

律师费,一般为 300~800 元(人民币,下同)或楼价的 1‰;

评估登记费为房屋评估值的 15‰;

公证费,一般 300 元(最低 50 元);

还有: 0.3 元/m²(建筑面积)的抵押登记费; 3‰ 保险费;印花税、过户费等。

照此估算,如果办理一笔额度为 1 万元,期限为一年的住房贷款,各项费用总计约需 306.9 元,相当于该项贷款利息的 45.8%。购买一套住房所花费用大约为 5000 元。

仔细分析,支付这些费用,对购房户来说,没有多少直接利益,真正保证的还是银行利益。

以法律服务费为例,目前各商业银行普遍规定,除质押方式外,购房户申请商业性贷款必须经过律师资信审查,并由律师事务所出示法律意见书。律师事务所按申请贷款额的 3‰ 向贷款人一次性收取法律服务费,每单最低额度为 100 元。

在购房过程中,律师的服务工作主要是:审查购

房户提供的购房资料,进行贷款人资信调查,预审贷款资格,建议贷款数额等。这些工作基本上都是为银行服务的,但是相关费用却由购房户负担。

再如保险费,不少银行就有要求购房户办理保险的规定。其中在公积金个人住房贷款中,采用抵押担保加购房综合保险的购房户,银行要求必须购买房屋财产保险和人身保险,人身保险视年龄、贷款额不同而定。在商业贷款和组合贷款中,以抵押方式申贷的,还需购买房屋财产保险。这些保险一般都要求,必须明确银行为第一受益人,而费用则由购房户全部负担。按照收益与风险分担原理,谁受益,谁承担风险。而购房户却在银行收益的情况下,不明不白地承担了全部风险。

(四)保险费支付比例不公平

以按揭贷款为例,购房者本人出资 30%,银行为其提供 70% 贷款。仅就双方出资额度来看,购房者至少应拥有房屋 30% 的相关权益。然而,一旦发生保险赔偿事项,银行作为第一受益人优先享有保险权益,购房者则只能以第二受益人的身份享有剩余权益,有时甚至得不到任何赔偿。以一笔 35 万元的房地产按揭贷款为例,假设贷款初期发生火灾,保险公司理赔金额确定为 25 万元,这时,尽管购房者已经支付了 30% 购房款和 100% 的保险费用,最终还是得不到任何补偿。

(五)保险公司与被保险人之间的关系不平等

有些保险公司规定,购房户在办理购房手续时必须按所购房屋价值,一次性付清全部保险费。事实上,购房户交付保险费后,所得赔付金额最多只是房屋工程费用(不包含房屋所分摊地价),不可能是房屋全部价值。房屋造价中,有 30% 左右属于分摊地价,这部分价值根本不需要保险。而保险公司收取的保险费则不仅包括房屋工程造价,还包括了所分摊的土地价值。遇险理赔时,则根本不需要支付土地价值。实际保险费大大高于应收保险金额。

二、原因分析

我国目前的房地产金融市场不合理现象主要是房地产市场发展滞后造成的,同时也与国家在房地产金融方面宏观调控不力有关。具体分析如下:

(一)房地产市场结构不完整

由于交易对象的特殊性,房地产金融市场应该由多级市场构成。不但要有购房户与商业银行之间的借贷市场,还应当有抵押物的变现市场或风险调节市场。而我国目前的房地产金融市场主要由商业

银行对开发商的一级市场和商业银行对抵押贷款者之间的二级市场构成。这两个市场说到底还只是一个银行与借贷人之间的市场。银行将资金通过房屋抵押贷给购房户的同时,缺少相应的社会融资市场或融资机制。各商业银行只能以抵押权人的身份,将所抵押的房地产再抵押给中央银行,抵押市场上只存在“中央银行——商业银行——贷款者”之间的垂直抵押关系,缺少必要的规避风险的条件。在抵押贷款过程中,中央银行只能将抵押风险转嫁给商业银行,商业银行也只能将相应的风险再转嫁给贷款者,从而形成购房户过重的经济负担。

(二) 房地产金融市场主体不健全

和其他市场一样,房地产金融市场不仅要有借方和贷方两个基本的市场主体,由于成交量大,涉及面广,资金融通时间长,还需要有一个独立于两者之外,能够对买卖双方的借贷活动实施监督和制约的市场约束主体,需要有一个能够分散、规避金融风险、加速住房资金流通的配套市场及其主体。否则,很难保证借贷双方之间的公正、公平性。

(三) 房地产金融市场风险调节机制不健全

房地产市场是权益主体之间的契约交易市场,同时又是一种商业信用市场。其交易成果实现少则几年,多则数十年。对成交后若干年的市场风险,交易双方都难以准确判断。为保证各自经济利益在较长时间内不受损害,借贷双方都必须寻求一种切实可靠的风险规避方式。在缺少合理的风险调节机制的条件下,借贷活动中处于优势地位的一方必然要将风险转嫁给劣势一方。房地产抵押贷款市场这种不合理状况实际就是风险转嫁的必然结果。

三、建 议

1. 建立和发展以执业律师为主体的房地产市场中介体系,切断保险公司、房地产评估机构等与商业银行之间的直接经济联系,在房地产买卖双方之

外,形成一个独立公正的第三方制约机制。

2. 以住房公积金和国家住宅建设投资为依托,以各商业银行所发放住房抵押贷款为投资对象,发展具有中国特色的住宅抵押贷款证券市场,实现公开交易,盘活存量资产,增强住宅抵押贷款的流动性,建立公平竞争的住宅金融市场,不断完善风险规避机制。

3. 强化房地产市场宏观调控,明确房地产金融市场买卖双方的平等地位,制定统一规范的房地产贷款合同,保证双方平等的权利、义务和责任。严格按照“谁受益,谁负担”的原则,规范房地产金融市场收费,切实保证购房户的合法权益。

4. 发展以国家住宅建设投资和住房公积金等为依托的非盈利性住宅金融保险机构,分门别类,对政策性住房贷款实行国家无偿保险,对商品性住宅抵押贷款实行市场化经营,明确商业银行在抵押贷款过程应承担的风险责任,降低购房户费用负担,保证银行在办理房地产金融贷款过程额外支出的管理费能得到足够补偿。

5. 完善产权产籍管理制度,规范房地产产权证书管理和抵押登记管理工作,切实保障购房户拥有房屋产权证书的合法权利,将房地产各项权利登记工作纳入规范化管理轨道。通过利益机制,将产权产籍管理部门与房地产金融机构(包括信贷、保险)有机联系起来,理顺工作程序,建立房地产金融服务网络,搞活房地产市场,保障房地产业健康发展。

参考文献:

- [1] 马恒升.我国目前住宅金融风险及其防范对策[J].西北建筑工程学院学报(自然科学版),2000,(4).
- [2] 董 藩.房地产金融[M].大连:东北财经大学出版社,2000,333—338.
- [3] 沈富强.抵押法律实务[M].上海:立信会计出版社,2000,180—196.