

# 中国版住房银行呼之欲出 国开行方案或获认可

专家认为须避免重蹈美国“两房”覆辙

□本报记者 陈莹莹

中国证券报记者近日获悉，中国版“住房银行”——国家住房保障银行，将于今年成立，最早可能6月就会有初步方案公布。据了解，此前国家开发银行、住建部均有意牵头成立中国版“住房银行”，而双方也已经分别向高层提交了几个版本的方案。

4月2日，国务院常务会议确定，由国家开发银行成立专门机构，实行单独核算，采取市场化方式发行住宅金融专项债券，向邮储等金融机构和其他投资者筹资，鼓励商业银行、社保基金、保险机构等积极参与，重点用于支持棚改及城市基础设施等相关工程建设。权威人士透露，上述文字表述，实则为此前国开行方面提交方案的一部分内容，此次发行住宅金融专项债券或为中国版“住房银行”的一次前期“试水”。由此可判断，由国开行牵头成立中国版“住房银行”的方案获得高层认可的可能性较大。

专家和银行业业内人士表示，随着我国城镇化建设不断推进，未来中低收入人群的住房需求无疑是长期的、巨大的，由此看来，中国版“住房银行”的成立运行十分必要。与此同时，国际经验表明，住房金融体制不仅关系民生福利，还直接关系国家金融安全。中国版“住房银行”在肩负住房保障金融使命的同时，更需要完善风控体系建设，避免重蹈美国“两房”引发金融危机的“覆辙”。

## “住房银行”试水 国开行牵头优势明显

此前《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出，“允许地方政府通过发债等多种方式拓宽城市建设融资渠道，研究建立城市基础设施、住宅政策性金融机构”。随后，2013年12月14日闭幕的中央城镇化会议从五个方面规划了新型城镇化可持续的资金来源，其中再次提及，“当前要发挥好现有政策性金融机构在城镇化中的重要作用，同时研究建立城市基础设施、住宅政策性金融机构”。

无论是市场还是机构，对于中国版“住房银行”都有着极大期望。知情人士向中国证券报记者透露，国开行、住建部均有意牵头建立国家住房保障银行，双方均积极向高层提交方案，“而且都修改了好几个版本”。国开行方面更是将此视为其业务和结构转型的重大契机。此次发行住宅金融专项债券或为中国版“住房银行”的一次“试水”，而由国开行牵头成立中国版“住房银行”的可能性较大。

分析人士认为，无论是从资金还是经验方面来看，国开行牵头成立中国版“住房银行”更具优势。据悉，截至2013年底，已累计向保障性安居工程发放贷款6235亿元，贷款余额4363亿元，同业占比近60%。国开行相关负责人还透露，下一步将加快贷款投放，进一步加大对棚改等保障性安居工程的支持。重点支持东北老工业基地、贫困地区、资源枯竭型城市、中西部地区等地的棚改等保障性安居工程建设。

交通银行首席经济学家连平表示，“在未来很长一段年时间内，中国的城镇化建设将持续推进，目前已经进城务工的农民工，包括未来的进城人口，都有巨大的住房需求。住房保障应作为国家长期发展战略的重要环节，成立这类政策性银行很有必要。”

中国银行国际金融研究所宏观经济研究主管温彬也认为，过去十年，我国房价快速上涨，导致大多数中低收入人群的住房需求无法得到满足，亟需探索建立解决这类人群住房需求的政策性金融机构，国开行在这一方面的的确有较大优势。

## 发力保障房建设 有望盘活万亿公积金

按照国务院“十二五”规划，2011—2015年的五年期间将新建3600万套保障性住房，其中有40%的套数是用于棚户区改造。2013年，高层又提出了五年1000万户棚户区改造计划，仅2014年棚户区改造计划就新开工470万套以上。

上海财经大学公共政策与治理研究院首席专家陈杰表示，据测算，即使仅考虑建安成本情况，棚户区改造计划将在2014年合计产生资金需求4200亿元到6300亿元。不少券商人士预计，如果此次住宅金融专项债券能成功发行，其发行量或将达千亿元，但是相对于巨大的保障房建设资金而言，似乎仍旧“杯水车薪”。

中国版“住房银行”，无疑是未来城镇化建设、保障房建设等巨大资金需求的市场化出口，但是到底能解决多大的资金需求，还是取决于其成立规模、资金来源等。

对于中国版“住房银行”的资金来源，目前各方意见不一。不少专家和银行业业内人士认为，盘活住房公积金不失为一条较好途径，以住房公积金管理机构为基础，配以吸收住

房储蓄和发行金融债券等融资渠道，可以在最大程度上向中低收入人群提供保障性住房金融服务。据住建部统计，截至2011年年底，全国住房公积金缴纳余额为2.1万亿元。在保证各地正常支取和贷款的前提下，全国可用于运营的公积金规模超过1万亿元。

连平表示，未来中国版“住房银行”走市场化的融资方式，需要多元化的资金来源，“将住房公积金合理的纳入体系很有必要，目前这块资金并没有得到有效利用。”

国开行湖南省分行行长王学东此前也建议，可以将各地住房公积金中心改造为统一的国家住房保障银行。依托财政部出资来设立国家住房保障银行，各地住房公积金中心的人员、业务、资产、负债整体划转成为国家住房保障银行在各地的分支机构。在法律层面上，适时出台“国家住房保障银行条例”，明确国家住房保障银行的职能定位、资金来源、业务范围、公司治理、扶持政策及监管机制，为其长期可持续发展提供法律保障。

而这个思路也得到部分地方官员的响应。

## 完善风险管控 避免重蹈美国“两房”覆辙

中国版“住房银行”尚未“胎动”，学界、业界对于其潜在的风险就展开了激烈争论。不少市场人士认为，既然采用市场化手段融资，其风险也就由国家财政兜底的“内部风险”转为市场层面的“外部风险”。美国房利美、房地美等两家全球最大的“住房银行”引发的全球金融危机至今仍叫人心有余悸，中国版“住房银行”如何避免重蹈覆辙需要各方认真思量。

陈杰认为，美国次贷危机让美国特色的住宅政策性金融机构“两房”几近濒临破产。次贷危机的一大教训就是，需要高度重视住房金融市场，认真研究住房金融制度的创新

发展方向，积极但稳健地构建政策性住房金融机构。对政策性住房金融，要把握两个基本点，一方面，其本质是金融，而不是财政。所以一定要有资金价值的合理补偿，要返本付息、可持续发展，政府在其中的作用要严格限定。另一方面，一定要服务既定明确的政策目标，要与市场化的住房金融明显区别。

连平也认为，为了避免潜在风险，未来成立中国版“住房银行”，必须一开始就设立完善的风险管控模式，并且吸取美国“两房”的教训，在初期发展阶段，严格控制其杠杆率、避免过度金融创新，不宜有大幅扩张。“当然，就我国目前的这种政策性住宅金融体系而

应。长沙市副市长何寄华公开表示，“在已有的保障性住房建设资金来源中，住房公积金具有资金规模大、来源稳定、贷款低息、定向使用解决住房问题的特点，以住房公积金已有资金规模再集合其他资金渠道，能为新型城镇化提供规模大、可持续的稳定资金来源。”何寄华认为，2009年国务院批准利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点以来，住房公积金在支持保障性住房建设方面发挥了较为重要的作用，积累了较为丰富的运作经验。以长沙为例，2009年6月，长沙被确定为试点城市，目前已有多批共8个保障性住房建设项目纳入试点范围，计划发放贷款21.08亿元，将支持保障性住房15520套。截至2013年12月底，已累计发放试点项目贷款资金12.08亿元。

不过，盘活住房公积金这个设想尚需修改《住房公积金管理条例》。另外，对于事业单位性质的公积金管理中心改为企业性质的银行，诸多银行业业内人士认为实际操作过程中将困难重重。

言，未来不太可能有太大风险，美国“两房”毕竟运作多年，持续积累风险。”

温彬称，我国目前的实际国情与当年美国的情况有较大区别。一方面，最近十年以来，我国的房价整体趋势仍处于上涨周期，房价的上涨为银行资产质量带来一定保障。另一方面，中美两国的金融监管体系也不一样，我国对于房地产住房按揭贷款管控比较严格，强调首付要求，而且对于加按揭这一块的控制更加严格。美国“两房”是以房贷证券化为主的特殊金融机构，它们由私人控股，当时它们所持有或打包担保的房贷总额高达5万亿美元，占比美国住房抵押贷款的一半以上。

## 银行提高首套房贷款门槛 利率优惠难觅

□本报记者 陈莹莹 实习记者 孙潇潇

中国证券报记者近日走访时发现，近期北京等一线城市的首套房贷款利率调整至基准利率，审批放款速度也较慢。专家和房地产业内人士表示，受到银行信贷收紧的影响，目前楼市再现需求观望情绪浓重的情况。

### 首套房贷利率也上浮

中国证券报记者走访多家房地产中介了解到，从今年年初开始，二手房首套房贷利率就开始上浮。许多银行将之前的首套房贷款利率优惠力度调低，有些银行从去年年底就已开始实行基准利率。除建行、中信等少数银行有九折优惠，中行、工行、农行、华夏等多数银行，均执行基准利率。

随着首套房贷款利率上浮，借款人征信标准也相应提高。“今年2月中旬以前，对资质的要求并没有那么高。利率上浮后，对借款人的还款能力、信用卡还款情况、有无贷款以及支出情况等方面审查都更加严格。”一家国有大型银行某网点个人贷款业务经理告诉记者。

值得注意的是，根据借款人资质条件，部分银行的首套房贷利率甚至出现基准利率上浮的情况。农行个人贷款中心负责人就表示，农行会综合借款人的信用、年龄、学历、工作等方面，综合考虑，得出一个征信标准的评分，银行再根据征信标准决定放款量及利率。

第一太平戴维斯研究及咨询部经理董月称，银行信贷收紧的确会对商品房成交量造成冲击，预计今年包括北京在内等一线城市的楼市成交都将受到影响。银行提高首套房贷款“门槛”，可能会打击刚需购房者的积极性。

“利率上浮的确影响成交量，现在银行收紧贷款，不容易批贷，好多人就买不了房。”链家地产置业顾问范晓强无奈地说。不少房地产中介销售人员表示，利率上浮、放款困难增加了购房者入市成本，购房者往往推迟买房计划，或者选择更小的户型。

3月本是楼市传统的小阳春，但据我爱我家中关村片区销售人员透露，中关村片区今年3月成交“不温不火”，大约在10套左右，最多不超过15套。而去年3月成交量火爆，达到150套，两者之间是10到15倍的差距。目前，4月前两周的销售情况与3月相似。

链家地产市场研究部张旭认为，就近期的成交状况看，这种僵局还会维持一段时间。但若这种市场形势一直持续下去，为了规避房价下降的压力，部分业主可能会选择放弃挂牌、转租或惜售，或将对于北京市整体市场的供需平衡和稳定将产生一定影响。

### 放款速度要“挑人”

记者还发现，除了首套房贷款利率提高以外，银行放款速度也开始变慢。银行虽可以受理房贷申请，但不一定给出具体放款时间。房地产中介人员告诉记者，“我最近接的单子里有放款时间达到半年的，最快的也要两三个月。之前只要半个月银行就放款了。”

房产中介机构同时透露，有些银行出现“挑人放款”的行为，优先给同意承担更高利率的客户放款，贷款额度越大、工资越高的客户也越容易借款。“我想贷400万元，但是银行说现在贷款收紧，如果我同意利率加1%，就能优先拿到钱。”一位正在看房的顾客显得很无奈。

互联网金融服务公司“融360”近期发布的一份报告表示，由于二套房贷款利率上浮幅度更高，银行也会优先给二套房贷款客户下款。针对不良信用用户，银行表现更加苛刻。但是，银行方面却表示“挑人放款”现象属误传，放款时间的长短主要取决于新房建成工期。

银行业内人士表示，去年银行积压了大量房贷单，造成房贷额度稀缺，银行压贷、缓贷现象严重，因此今年年初贷款利率上浮。另外，受互联网金融冲击、存款流失等方面影响，银行为缓解资金压力，不得不采取“慢节奏”放款的措施。

# 社保基金谨慎出手保障房项目

□本报实习记者 李超

2012年南京保障房项目成功引入社保基金后，多地开始寻求与这一稳定资金“联姻”的可能性。随着保障房建设需求反复被强调以及融资渠道的客观限制，社保基金介入更是成为地方关注的焦点。不过，业内人士认为，目前社保基金出手的保障房项目仍屈指可数，概因社保基金本身的投资策略非常谨慎，在各地保障房相继上马的现实情况下，社保基金依然会延续谨慎考察的策略，慎重投资。

### 社保基金“给力”保障房项目

2014年全国两会期间，保障房建设再度成为两会代表委员提及的一个热门话题。高层公开表示，今年新开工700万套以上，年内基本建成保障房480万套。并提出创新政策性住房投融资机制和工具，采取市场化运作方式，为保障房建设提供长期稳定、成本适当的资金支持。

2010年，在“十二五”期间建设3600万套保障房的计划提出后，多地开始兴建各类保障性住房。然而，考虑到保障房利润微薄的客观现实，一些房企介入程度有限，使得保障房建设的融资难题逐渐显露。而拥有稳定收益和较大体量的社保基金，则成为保障房渴望引进的“水源”。

社保基金首先在南京保障房建设项目中露面。2011年2月26日，全国社保基金理事会将30亿元资金以信托贷款形式投入南京保障房建设，成为全国社保基金介入保障房建设的首例。双方签约的贷款期限为两年零11个月，被认为

认投资无锡保障房10亿元信托贷款项目，专用于支持无锡市两个地块的保障房项目建设，成为前者向地市级保障房建设发放的首笔贷款。全国社保基金理事会方面表示，还将继续加大投资力度，积极支持各地保障性住房的建设。

2013年1月，有报道称，全国社保基金理事会与建信信托签署合作协议，社保基金委托的20亿元人民币进入信托专户用于湖南省保障房项目。

业内人士认为，保障房建设融资是多地建设保障房时亟待解决的关键问题。目前，一些地方的保障房建设资金来源主要是政府投资、公积金贷款、商业银行贷款等。此外，部分城市已经成立保障性住房建设投资的管理部门，积极争取吸引险资、社保资金参与到项目当中，或通过发行私募债等方式扩大融资渠道。

### “南京样本”尚存复制空间

此前，全国社保基金理事会副理事长王忠民透露，全国社保基金会已在多地调研，将陆续扩大该领域的投资。

业内人士认为，对社保基金而言，保障房稳定的收益成为其主要投资考量。王忠民则指出，基金投资和信托、担保等产品，形成一条金融产业链，为社保基金的保值增值提供了保障。南京的保障房建设以公司的形式运作，其模式是在一个区域建设中有机地嵌入保障房建设规划，使得保障房建设和区域发展、区域规划、交通、商业、教育、服务等一系列相配套，这样的保障房未来肯定有人住，愿意付出合理成本去居住，社保基金的投资就能回收。



近日，来自全国社会保障基金理事会的信息显示，目前，理事会管理的基金规模11943亿元，去年，基金投资收益696亿元，收益率6.29%。2014年，全国社保基金理事会将进一步加强投资科学精细管理，努力提高投资绩效。而从此前社保基金理事会的调研来看，保障房项目在未来依然有吸引社保基金的空间。

公开资料显示，2013年，社保基金理事会理事长谢旭人赴江苏无锡、镇江、南京以及福建等地调研了保障房项目，向有关方面了解保障房项目建设情况和社保基金资金使用情况，并对保障房项目建设质量和全国社保基金资金安全提出了要求。

据测算，2013年，国家提出建设1000万套保障性住房和棚户区改造住房的政策目标。据估算，1000万套保障房的建设资金将突破1.3万亿元。全国土地出让金收入可以提供约2700亿元的建设资金；中央财政拨款将达到1400亿元左右；28个公积金贷款投资保障房建设的试点城市将获得公积金贷款约838亿元。上述三项合计为4938亿元，距离1.3万亿元还有8062亿元的地方财政的缺口，占到建设资金总额的62%。

此前，王忠民表示，南京保障房项目规划建设构建一种可持续发展的模式，社保基金选择南京是其支持保障房项目的最佳“突破口”。分析人士认为，社保基金在保障房项目上态度谨慎，进行反复的沟通和论证。而保障房的项目资金目前存在巨大缺口，其本身的特性又为以稳健投资为主要诉求的社保基金提供介入的机会，可以预期，后者在合适的机会有望再度出手，“南京样本”有很大的可复制空间。

业内人士表示，去年银行积压了大量房贷单，造成房贷额度稀缺，银行压贷、缓贷现象严重，因此今年年初贷款利率上浮。另外，受互联网金融冲击、存款流失等方面影响，银行为缓解资金压力，不得不采取“慢节奏”放款的措施。

银行业内人士表示，去年银行积压了大量房贷单，造成房贷额度稀缺，银行压贷、缓贷现象严重，因此今年年初贷款利率上浮。另外，受互联网金融冲击、存款流失等方面影响，银行为缓解资金压力，不得不采取“慢节奏”放款的措施。