

# 房贷紧缩凸现 银行难以割舍之痛

本报记者 蓝姝 广州、深圳报道

9月28日,在给广发个人银行部打过一个电话后,王小姐心中的石头落地,她一个多月前以加按方式申请的22万元贷款依然可以办理,王小姐计划在拿到贷款后打入母亲的账户,用于支付其不久前在碧桂园购买的一套房子的首付款。以母亲的名义,王小姐顺利拥有了两套住房。

与王小姐相比,袁小姐就没有那么幸运了,她下午致电广发个人贷部门的时候,工作人员告诉她刚接到银监会下发的通知,该行按有关要求暂停加按业务的受理。

商业银行将购买第二套住房的贷款利率上浮至基准利率的1.1倍,即由原来的房贷利率6.6555%提高至8.613%。对于银行来讲,个贷业务一直被视作优质业务,收缩个贷意味着掐断了银行们零售业务的主要源头。这对银行们来说是难以割舍之痛。

显然,央行、银监会9月27日晚间联合下发《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》丝毫没有影响到王小姐以母亲名义申请银行住房贷款的利率,这个通知要求商业银行将购买第二套住房的贷款利率上浮至基准利率的1.1倍,即由原来的房贷利率6.6555%提高至8.613%。

近两个月来,上海、广州等城市的房价出现了高达20%的涨幅。央行称房价已经出现了非理性的上涨苗头。事实上,银行早就闻到了房价疯狂上涨中风险的味道。央行、银监局也多次发布警告。2006年10月,上海银监局披露的报告中,个人住房贷款质量下滑趋势较明显,连续3个月以上违约的房贷客户已超万人;今年8月,央行上海总部发布风险警告称,房贷不良率单月上升0.89%。9月,个人住房贷款老大中国建设银行发布了房贷处于违约高风险研究报告,之后又宣布将其房贷龙头区域——广东建行购买第二套住房的首付



比例提高到40%。

## 左右为难

“房贷政策的调整,主要是针对炒家,并不影响正常房贷业务的继续办理。”招行广州某营业厅大堂里,客户经理面带微笑对客户解释。

在过去的两年里,房贷业务的高速增长给银行们带来了滚滚财源,也成为一些银行尤其是中小股份制商业银行向零售业务转型的主要方向。个贷一直被银行们当成是风险系数极低的优质业务,也是各大银行发展零售业务的主攻方向,在目前零售业务的个贷与信用卡两大核心板块,在信用卡普遍亏损的情况下,银行零售业务的主要利润绝大部分由个贷所贡献,占比达到80%以上。

另一方面,在公司业务贷款规模压缩的情况下,银行们将贷款的重心也逐步向个贷领域倾斜,个贷在银行贷款中的比例与分量逐年加重。以个贷龙头建行为例,按照建行最近披露的中报数据,其个人贷款平均余额由2006年6月30日的4806亿增长至2007年6月30日的6337亿,一年时间内个人贷款增长1531亿元,增幅为31.85%,后起之秀深发展的零售贷款增长为34%至522亿元,其房屋按揭贷款和房地产开发贷款占整个总贷款的比例为29.5%。而以房屋按揭为主的零售贷款占整个贷款的25%。

因新楼盘的个贷业务大多与开发性贷款捆绑而被四大行所掌控,一些后起的股份制银行的个人住房按揭贷款业务大多数来自二手房交易,为充分做大这个市场蛋糕,股份制商业银行陆续推出了诸如“循环贷”、“存抵贷”等创新性房贷产品。这实际上就是建立“在存量的基础上充分做大增量”的各种名目下的加按类产品,随着此轮房价的不断上涨,银行们个贷业务规模的增长其中有相当一部分来自“加按”,即“随房价上涨追加贷款”。另一种“加按”是以转按揭名义进行的,主要源自后起的股份制商业银行争取四大行的原有客户,即由暂时不能开办“加按”的银行(主要是四大行)转到另一家银行后,重新按照当前市场房价评估资产,给予新的贷款额度。

在这种赢利格局下,收缩个人贷款意味着掐断了银行们零售业务的主要源头,这对银行们来说是难以割舍之痛。要做到既保证业务不受影响又要控制房价暴涨所可能带来的风险,这考验着商业银行们的智慧。

## 风险隐患

事实上,银行们的底牌是希望“调控政策不会影响到正常的业务开展”,对于过去发放的贷款,银行们普遍抱以乐观的态度,称其不良率维持在较低水平。以近两年来业务累计增幅在200%以上的房贷业

务后起之秀深发展为例,其称个贷不良率控制在1%以下。

另一方面,在业内人士与相当一些专家看来,央行此轮房贷紧缩政策出台的背景是打击炒房以遏制房价的非理性上涨因素,但在具体操作细节与技术上还有诸多空白,关键是个人购买第二套住房如何界定。以上述王小姐为例,其通过家庭成员或者其他亲友名义间接购买第二套房子而规避银行利率政策的变通是很容易的事情。另外有一些专家则称,提高首付比例伤害的是老百姓的正常需求。

近两年来,在银行们纷纷争夺以房贷为代表的零售业务转型与扩张战争中,房贷业务的风险与隐患早已经种下,除了建行在研究报告中指出的“住房按揭贷款中存在的虚假按揭以及把关不严”,使一些不符合条件的借款人存在贷款等典型隐患外,另一重更值得重视的风险就是银行们在争夺业务中忽视了风险控制,譬如深圳去年在一些中字号大行中出现的“零首付”,其通常做法就是提高抵押房屋的评估价值,使其远远高于房子的实际成交价。

另一个重大风险隐患就是通知中所称叫停的“随房价上涨追加贷款”,即“加按”贷款,这是银行们追赶房价上涨潮流为扩大业务而推出的一款创新性产品。以招行在2004年底开始的“循环贷”为源头,随后工行以及其他股份制商业银行纷纷加入。“加按”的出现使得各银行个贷业务在存量基础上进一步增长。加按的大比例增长使得监管部门忧心忡忡:“加按”除了在某种程度上透支了房价未来的上涨空间外,更值得关注的是,这些从银行套取出来的资金流向潜藏着风险,资金相当一部分重新流入房市,成为助涨房价的推手,另一部分资金是被用来炒股。不少中小投资者的股市资金就来自其抵押的房子。

风险的征兆与苗头已经显露。央行监控的数据显示:房贷的违约率与不良率均出现上升趋势。从国际经验看,个人住房贷款的风险暴露期通常为3-8年,有专家担心,处于房地产价格上涨时期所掩盖的房贷发放中存在的问题,一旦房价出现大幅度波动,将一一暴露,警惕银行成为新一轮房地产泡沫的买单者,到时候受伤的将是整个金融业。

# 中信、建行与巴菲特同台竞技 贝尔斯登股权花落谁家?

本报记者 陶盈舟 北京报道

境外媒体9月28日报道称,由于在美国次级房贷风暴中受创过重,贝尔斯登不得不选择出售高达20%的股权以改善困境,而中信银行则是可能胜出的“候选人”。

贝尔斯登发布卖身自救消息的第一时间,立即引来了大批国际知名投资者抛来的橄榄枝。而这其中,来自中信集团和建设银行的两家中国机构都榜上有名,而其他包括“股神”巴菲特、

如果没有意外的话,中信银行有可能战胜“股神”巴菲特成为华尔街第五大投资银行贝尔斯登的买主,中信银行也将借此成为除中投公司外持有外资投资银行股份的中国机构。

美国银行、美国美联银行、汇丰银行则是上述两家中国机构的有力竞争对手。

“如果传言属实,贝尔斯登应该和这些公司开始了初期的接触。”北京恒丰美林的项目经理熊立峰说,“真正完成收购还需要一个比较长的过程。”在熊立峰看来,目前贝尔斯登在股票大幅缩水的情况下,选择出售可能高达20%的股权并不是一个理智的决定,“次级抵押贷款市场的危机还没有全部显现,未来的发展谁也不说准”,熊立峰说。

按照流传的消息,在贝尔斯登众多的“候选人”中,巴菲特和中信集团获得青睐的可能性最大。分析人士认为,如果巴菲特顺利入资,那么贝尔斯登就能顺势借助巴菲特的声望,快速改善公司的资产负债表并提高洞察力。

事实上,中信银行和建设银行都曾是贝尔斯登主动伸出橄榄枝的中国机构。

据悉,贝尔斯登早在2006年就与建行就其出售股权事宜进行过深入的谈判,而谈判的内容则包括建行购买贝尔斯登的可转换债券,然后换为其最高20%的股份,与此次贝尔斯登宣布的出售最高20%的股权相吻合。

“贝尔斯登可能需要新的长期资金来源,以安抚反对者和贷款方。”一位分析人士表示,“如果有一个资金雄厚的合伙人持有战略性股份,那就更好了。”

按照目前中信集团旗下子公司中信证券的市值计算,已经远远超过贝尔斯登,而时任中信集团总经理的常振明正是此前与贝尔斯登进行谈判的前建行行长,双方曾就谈判一事早有默契。由此看来,中信银行将成为贝尔斯登买家的传闻也并非空穴来风。

对于贝尔斯登来说,目前最重要的就是能够抓住中国这个巨大的潜在市场和其中一个可能的救命稻草。

“资金的注入可以帮助贝尔斯登渡过目前的难关。”熊立峰向记者分析,“因为目前贝尔斯登的市值已经大大缩水,如果不依靠引入资金,贝尔斯登的光辉历史有可能就此终结。”

## 贝尔斯登事件

8月5日 次按亏损拖累旗下两只对冲基金倒闭,总裁Warren Spector被炒。

8月15日 股价跌至103.15美元的两年来低位。

9月10日 英国外债炒家Joseph Lewis斥8.6亿美元购入7%股票。

9月20日 第三季纯利暴跌61%至1.71亿美元,为1998年以来最大跌幅。

# 北岩银行受困挤兑风潮 或被对冲基金并购

本报记者 陶盈舟 特约记者 杨赤 北京报道



9月17日,挤兑人群在北岩银行网点外排起长龙。

再也没有什么比美国的次级房贷风暴席卷欧洲更让英国北岩银行难受的了。因为除了要应对客户几近疯狂的挤兑风潮外,北岩银行可能还面临着被收购拆分的局面。

9月25日,北岩银行发表声明称,已收到多方收购提议,并与有关并购方展开初步谈判,其中,高盛前银行家Chris Flowers以及大型对冲基金Cerberus及Citade均有竞标意向。

自从9月13日美国次级房贷危机爆发后,英国房地产市场连续12年的繁荣景象也宣告结束,取而代之的是英国银行几近疯狂的挤兑风波。英国第五大按揭机构北岩银行毫无悬念地成为了挤兑风波的中心,储户两天内提现接近20亿英镑。由于同业拒绝了北岩银行长期贷款的要求,该行一度出现了资金严重短缺的状况。

“北岩银行主要依赖于次级债券市场的融资,在市场流动性中心,储户两天的提现接近20亿英镑。由于同业拒绝了北岩银行长期贷款的要求,该行一度出现了资金严重短缺的状况。”

在接受《华夏时报》记者采访时表示,“北岩银行出现危机的根本原因在于提供过高的房贷,而非美国次级贷的影响。”据悉,在英国,100%和125%的房贷屡见不鲜,这也是为什么一旦出现挤兑风波,就立即面临疯狂挤兑的原因。

由于目前北岩银行的价格已经比年初下滑至少80%以上,因此引发了各大基金的追捧,“目前北岩银行抵押物价值远远低于其票面价值。”Chris Flowers的中国区知情人士向《华夏时报》记者透露,“如果收购成功的话,那么持有其股权后,可以等待票据到期或市场好转时出售,此时股权就拿到高额回报。”

上述人士透露,目前他们正联合另外两家对冲基金Cerberus及Citade与北岩银行进行收购的谈判,“只是进行了一个初步的谈判,还没有涉及到具体的金额”。上述人士称:“但是根据北岩的情况来看,他们急需大量的资金。”此前,有消息称北岩银行已经向英国央行借款超过了30亿英镑,而该数字是英国央行存款总数的10%。

# 工行、建行、交行、招行和民生银行取得金融租赁牌照 商业银行加速挺进金融租赁

本报记者 华强 北京报道

商业银行向金融租赁市场的挺进正在加速。

今年3月1日正式实施的《金融租赁公司管理办法》颁布后,各家商业银行纷纷将设立租赁公司纳入其综合化经营的整体战略。9月24日,交通银行设立全金融租赁公司的申请获得银监会批准,这是获得金融租赁牌照的第三家中资银行。此前不久,建设银行、工商银行刚刚获得这一牌照。

5家银行试办金融租赁公司得到国务院批准,银监会正对其实施审慎的市场准入。取得经验后,将视实际需求批准更多符合资质的银行

“进入租赁行业对于银行来讲,是一个利好消息,可以给大多数银行增加新的利润来源,尤其是利差收入不及四大商业银行的股份制银行,明显扩大了他们的盈利来源。这是我国银行业正式推进混业经营的第一步,此前我国是不允许银行资本直接介入租赁业的。”据悉,10年前,国内银行由于风险管理机制不完善,为了防止亚洲金融危机引起的风险传导,监管层责令银行退出了金融租赁业。今年初,银监会颁布新的《金融租赁公司管理办法》,银行才重新获得准入资格。

《金融租赁公司管理办法》规定,金融租赁公司的出资人分为主要出资人和一般出资人;主要出资人是指出资额占拟设金融租赁公司注册资本50%以上的出资人;一般出资人是指除主要出资人以外的其他出资人。在银行系金融租赁公司中,银监会要求银行必须处于控股地位。

## 改善银行资产状况

北京师范大学金融系主任贺力平介绍,当前我国金融体系面临着很大的信用风险,造成这种风险的原因就是我国金融机构目前资产形式过于单一,主要是贷款、投资等以货币资金为标的的资产形式。这就使得银行一旦发放贷款以后很难控制资金的用途,贷款被挪用、挤占的情况经常发生。“如果采用租赁的形式运用资金,就可以有效防止上述问题的产生,降低银行资金运用中的风险,有利于改善银行的资产状况。”他说。

金融租赁标的是非消耗性物品,在租赁期间,承租人只能拥有租赁物品的使用权,而不能改变租赁物品原来的性质、状态等。对出租人来说,可以在租赁期间通过租赁物品把握资金的使用方向,若承租人

设立租赁公司。”银监会副主席蔡鄂生表示,取得试点资格的5家银行是工商银行、建设银行、交通银行、招商民生银行。

## 混业经营的新尝试

花旗银行(中国)首席经济学家沈明高表示,银行进入金融租赁,不仅是租赁市场能够快速发展的关键,金融租赁也是银行多元化经营的重要工具。银行可利用自有资金的优势,在为中小企业提供设备、材料的同时,进一步研发新的金融衍生产品,这样不仅解决了中小企业融资难的问题,而且推动了金融创新的步伐。

一位银行业研究员告诉记者:

