

新版房贷压力测试从严 七城市被定“高风险”



4月19日,银监会召开2011年第二次经济金融形势通报会,银监会主席刘明康要求进一步强化房地产开发贷款风险管理,开展新一轮的房地产贷款压力测试。

与去年银监会先后两次提出的房贷压力测试情境假设条件相比,此轮测试考虑的假设情况更为细致、严格。上述人士称,此次对高风险地区 and 一般地区进行分类测算,前者的

轻、中、重三种压力情景标准提高,分别为房价平均下跌30%、利率上调27个基点,房价下跌40%、利率上调54个基点,房价下跌50%、利率上调108个基点的情况。此外,本次还增加了住房成交面积下降等假设情境。

“与去年相比,今年以来多地房价下跌,今年也加息了几次,开展新的压力测试是必要的。”数名商业银行人士表示。不过,银行人士多认为,

出现测试中的极端假设条件概率很低,房地产不良贷款和不良率应不会出现大幅上升情况。

7大城市高压测试

北京、上海、深圳、广州、重庆、杭州、南京7大城市为房贷“高风险地区”,需按房价较大幅度下跌的条件测算。

据透露,此次对房贷压力测试按照地区的不同被给予了不同对待,北京、上海、深圳、广州、重庆、杭州、南京等7大城市被确认为房贷高风险地区,需按照房价较大幅度下跌的条件测算房地产贷款五级分类变动。

中国房地产指数研究院数据显示,2010年7月,上海、深圳、广州、重庆、杭州、南京的商品住房成交均价分别为23883元/平、23465元/平、13926元/平、6325元/平、19950元/平、11892元/平,及至今年3月,这6大城市商品住房成交均价分别为13806元/平、19424元/平、11287元/平、6933元/平、18352元/平、13069元/平,多数城市房价下降(北京数据缺失)。

“这些城市房价涨幅过大,如果政策持续紧缩,出现大幅下跌是可能的,银行有必要提前了解可能的承受度。”深圳一名地产中介研究人士称。

对于7大城市之外的其他地区,银监会要求按照房价下跌10%、利率上调27个基点,房价下跌20%、利率上调54个基点,房价下跌30%、利率上调108个基点的情况测算。

相比去年的两次房贷测试,新一轮测试更具地区针对性,在房价下跌幅度上也给予了或重或轻的情境。

此外,前述知情人士透露,今年的测试增加了“成交面积下降”这项情境,轻、中、重相应按下降10%、20%、30%来测算。

银行人士解析称,监管层新设情境应主要是考虑到房地产开发贷压力测试实际情况,银行对开发商的贷款不只是抵押贷款,还包括很大比例的信用贷款,这就要考察开发商的还款现金流,即销售收入,其测算不仅涉及房价变动,还有成交面积的变动。

知情人士称,按监管要求,测算结果出来后,各银行需分类上报压力测试情境下的8项房地产类贷款五级分类变动情况,分别是房产开发贷、地产开发贷、土地储备贷款、商用住房贷款、个人住房贷款、企业购房贷款、上下游相关行业贷款(上游包括炼钢、水泥、玻璃行业等,下游包括家具制造、小家电等)、其他贷款。

多样测试模型成效难辨

“假设条件太多了,有些可能还是冲突的。”一位人士直言。比如,房价下跌50%时,成交面积降30%的假设不一定成立。

监管层督导开展和商业银行自觉开展的房贷压力测试,成效几何,一直混沌无解。

“国有行、股份行、小型银行的压力测试模型都不一样。”一名从事房贷压力测试的银行人士说,监管层下发的测试标准格式只要求银行将房贷分为按揭类和非按揭类分别测算,其他都是各家银行自己给出情境假设。

据其了解,在开发贷方面,多数银行按房价、利率、区域、成交面积、在建面积等5个主要指标测算开发商的还款现金流;在个人住房按揭贷款方面,按房价、利率、区域、贷款与价值比率(贷款总额除以房产估值)等4个主要指标测算客户违约率,多分为自住房贷款、投资性住房贷款、以房产为抵押的经营贷款、房产消费

贷款4类来分别测算。各银行测试假设条件期限一般是1年。

不过,四大国有行测试模型比较复杂,指标中还包含了GDP增速,房地产行业变动等,中型股份行会考虑房地产企业的经营情况变化,存货周转率指标,企业评级变化等,市场份额不大的小型银行可能会逐笔测算开发商客户的预期损失,开发成本变化,现金流异动导致的房地产不良贷款情况。

“说实话,我认为房贷压力测试的意义并不大,假设条件太多了,有些可能还是冲突的。”这名人士直言。比如,在房价下跌50%的重度情境假设下,成交面积同时下降30%的假设不一定成立,房价跌幅大了,成交量回升的可能性很大。

此外,多名银行个贷人士对记者称,房贷压力测试都是静态的,假设大多数的指标不变,只是测算房价、利率、成交面积极端变化情况下的信贷质量变化,而事实上这是不可能的,房地产及其相关上下游行业的信贷影响很难测算,缺乏历史数据,依赖个人经验估算并不准确。

根据此前各银行公开的以往房贷压力测试结果,多数银行均称总体风险可控。如交行去年5月第一轮压力测试结果显示,房价下跌30%,开发贷不良率增加1.2%,个人按揭不良率提高0.9%。去年8月第二轮测试在房价下跌50%的极端情况下,其开发贷不良率上升约1.6个百分点,个人住房贷款不良率上升约1.2个百分点,变化率不大。

“影响银行房贷的最大因素还是信贷政策的调整,并不是房地产市场的变化。”前述从事房贷压力测试的银行人士说。当前,诸多银行缓发或停发房地产贷款,这会直接影响到银行的房贷余额、收益等。

(摘自《21世纪网》)

降价自救是开发商唯一出路

北京地区的楼市涨价先锋通州区,去年经历了新政调控后的僵持,率先刮起降价风,领跌楼盘直降万元。今年,“京十五条”细则出台后,通州又出多个降价热盘。

在中国楼市调控的空前压力下,已经有开发商做出了明智的选择——降价自救。因为开发商只有降价促销,积极展开自救才能更好地应对调控,避免自身资金链断裂。对于一个开发商来说,最可怕的事情莫过于资金链断裂,这意味着企业的“死亡”。

以北京为例,让购房者乐于看到的是,经过一年多时间的调控重压,北京的房价在一季度终于出现了19个月来的首次同比下降,这让不少普通购房者似乎看到了希望。

尽管从去年4月份国十条发布以后,调控效果初步显现,但从去年9月份至年底前后,国内多个重点城市楼市出现了成交量和房价反弹的情况,调控效果受到市场质疑。在前所未有的调控压力之下,尚有不少城市房价不降反涨,其根源在于开发商“不差钱”。而今年以来,各地陆续出台限购令、央行屡次收紧市场流动性、各地设定房价调控目标、国务院督察组调查地方楼市,这些空前密集和严厉的楼市调控举措在现在看来,对多数开发商的资金链造成了巨大的压力。

房地产业属于资金密集型行业,在当前形势下,房地产业的金融属性越来越明显。从中国商品房市场十多年来的运行规律看,开发商从来不会因为调控本身而降价,只会因为自身缺钱而降价。对房地产开发商而言,最重要的是资金,其次才是土地、市场等要素。

其实,在楼市调控重压之下,开发商对楼盘降价之事也显得颇多顾虑。尽管降价受到购房者欢迎,但降价也会给开发商自身带来不小的麻烦。例如,会降低利润;会让之前购房的人产生心理落差而要求退房;在买涨不买跌的心理支配下,销售会变得更差等等。总之,开发商不会因为上述外因而主动降价。

但是,举个极端的例子,如果开发商因为自身缺钱而面临资金链断裂的境地,开发商以销量换生存的动力就会产生,因为不降价的话企业就会面临倒闭。这时候,降价销售换取充裕的资金就成为开发商唯一的选择,也只有此时,房价才可能出现较明显的降幅。

在中国,对开发商来说,其资金来源渠道并不多,主要有三条:销售所得资金(包括自有资金)、银行贷款、股市融资。以当下的情形看,销售形势普遍不好,开发商回笼资金有限;而由于银行贷款受调控影响,开发商越来越难获得;剩下的一条股市的路子,在当前形势下,开发商融资额度也非常有限。

2009年开始的国内房地产市场的普遍火爆,让不少开发商赚得盆满钵满,这也让其在去年有了不降价的底气。然而,随着调控的逐步深入和调控力度的不断加大,很多开发商的资金压力与日俱增,除了少数几个财大气粗的大开发商以外,积极展开“自救”,加紧推盘、增加供应、降价销售尽快回笼资金将成为多数开发商当下唯一的选择。

(摘自《东方财富网》文/王松才)

发改委谈输入性通胀 美日不采取措施中国解决不了

国影响正在加大,而输入型通胀的根源在于国际流动性过剩,“这方面我们无法控制,在美国、日本不采取有效措施前我们解决不了。”

而在稳定国内物价方面,周望军首次明确了部分企业在计划涨价过程中存在的违法行为。

3厘米和8厘米粗的水管

“打个比方说,全世界流动性是一个大水池,各国央行是水管子,因为经济发展不同,这些水管又分为3厘米和8厘米粗的。中国这个水管子是3厘米粗的,我们这边的水多了,所以把水管关小了,但日本和美国的水管却开到最大,下面的水自然要上涨。”周望军说,在他看来,物价的上涨是世界性的。

输入型通胀在我国CPI涨幅中究竟占有多大的比重?这一直是一个未知数。

国家统计局新闻发言人盛来运近日表示,输入型的通胀压力确实在进

一步加大。“但输入型通胀在多大程度上要传导到CPI上,现在还不好说,因为中间要经过生产环节、流通环节等一系列环节,另外这里面还涉及到企业的技术创新和内部消化问题。”

周望军则认为,目前,全球流动性泛滥的问题仍在发展,美联储今年3月15日决定继续实行量化宽松的货币政策,自今年二季度开始购买6000亿美元的国债,日本央行为了稳定经济,已向市场注资51.8万亿日元,日本政府近期准备再发行10万亿日元的债。

流动性过剩推升了国际市场大宗商品价格,4月8日,部分原油价格每桶涨到了126.65美元的高点,据中国海关总署统计,1~3月份中国进口的原油、大豆、煤炭、铁矿石的价格同比分别上涨了24.5%、25.6%、21%和62.6%。

“中东北非地区政局持续动荡,不仅引发了国际市场石油价格大幅度上涨,而且引发国际市场粮价的大幅度上涨,在美国、日本没有采取有

效措施之前,全世界通货膨胀的问题难以获得有效控制,特别是发展中国家,受到影响更大。”周望军说。

而据中国社科院研究员谷源洋预测,在利率调整方面,美国不会紧紧跟随欧洲银行上调利率的脚步,还将继续保持超低利率,“年内很难上调利率。”

约谈细节再明确

而对于近期发改委约谈企业的问题,周望军再度向本报记者谈到了约谈理由的细节。

“我们一直充分尊重企业的自主定价权,有一个企业它的袋面占到市场份额的不到51%,它的桶面占到市场份额的73%,你说这个企业调价,又没有按程序,又没有按照成本的增长幅度,我们要不要告诫企业?”周望军说。

他进一步指出:“一些日用品的企业老总媒体上说,我们这几家大企业要调价,要先调调看看,还说也

不排除二次调价的可能性。这些都不是企业的调价行为了,已经涉及到串通,有违反价格法和国家价格政策的嫌疑。”

“在这种情况下,我们约谈相关企业进行劝说,希望能够依法行使定价自主权和行使你的权利。”他说,“我们并不是强制企业不能调,我们希望在调价的过程当中要遵守中国的法律法规。”

“在这种情况下,在企业违法之前,让你不敢随便调。这样有利于降低行政成本,也有利于企业跟政府之间的沟通,也有利于稳定当前的通胀问题。”周望军说。

近日,发改委网站公布发改委价格司有关负责人就约谈相关企业稳定价格问题问答的文章。该负责人回应了“约谈企业有行政干预之嫌”、“约谈不可能真正起到稳定物价的作用”等质疑。据其介绍,约谈是一种沟通方式,不是行政干预,更谈不上干涉企业定价自主权。

(摘自《第一财经日报》文/孙书博)

招商银行报告显示 中国27%亿万富翁已完成投资移民

日前,招商银行发布《2011中国私人财富报告》显示,中国有50万人投资资产超过千万。千万富翁投资国内房地产的热情下降,投资移民意愿强烈,该报告受访者的亿万富翁中,约27%已经完成了投资移民。

投资性房产配置降到13.7%

该报告显示,投资性房地产在千万富翁资产配置的比重从2009年初的17.6%降到2011年初的13.7%。90%以上的受访者表示将不再增加房地产市场投资,一半的高净值人士表示逐步在撤回房地产市场上的资金。另外,对于选择继续投资房地产的高净值人士,投资方式也有所改变。他们渐渐从直接投资

购买住宅转为更多地购买商铺,或通过房地产信托、基金等方式进行间接投资。

27%亿万富翁已投资移民

近年来,中国个人境外资产增长迅速,2008年至2010年年均复合增长率接近100%。与此同时,近年来,中国向境外投资移民人数出现快速增长。以美国为例,中国累积投资移民的人数最近5年的复合增长率到73%。

投资移民迅速增长这一趋势在调研中也得到印证。近60%接受调研的千万富翁已经完成投资移民或有关考虑。而亿万富翁(可投资资产规模在1亿元人民币以上)中,约27%已经完成了投资移民。

北京千万富翁超4万人

报告显示,在中国50万的千万富翁中,北京市的千万富翁为4.4万人。报告预计,2011年高净值人士数量将达到59万人。

千万富翁绝对数量和增量最大的省市为广东、上海、北京、浙江和江苏等一线城市和东部沿海地区。而千万富翁增长率最快的天津、辽宁、湖南、四川和湖北5个省市其增速超过30%。

2010年中国个人可投资资产达到62万亿元,而千万富翁持有的个人可投资资产规模达到15万亿元,这意味着50万名千万富翁拥有的财富约占全国的1/4。

个人财富的迅速膨胀也让国内的私人银行快速发展,招商银行副行长丁伟昨天透露,该行私人银行去年实现盈利6亿元,该行千万以上的私人银行客户超过1.3万人。

(摘自《新京报》文/苏曼丽)

美国通胀压力悄然浮现 石油和食品价格连续攀升

还没完全走出经济衰退的美国正面临悄然浮现的通胀压力,石油和食品价格连续攀升,推动美国通货膨胀达到一年半来的最快水平。

根据美国商务部日前公布的最新数据,衡量通胀水平的主要指标——个人消费支出价格指数(PCE)继今年1月份上涨0.3%之后,2月份接着上涨0.4%。这是2009年6月份以来的最快涨幅。

中东和北非动荡加剧了通胀的预期。过去3个月,美国能源价格上涨29%,食品价格上涨14%。

美联储芝加哥办公室主席查尔斯·伊万斯预计,商品价格上涨可能使今年全年美国的通胀率达2%,高于最近统计的1.5%。但他认为,石油和食品价格上涨不可能引发大范围的通胀,因为劳动力市场依然疲弱,工资上涨的压

力很小,消费者不会支付更高的价格。

伊万斯认为,美国几乎零利率的货币政策目前看来仍是适当和必需的,美联储将如期于6月份完成回购6000亿美元债券的目标。但如果不可遇见的涨价改变了人们较低的通胀预期,那时改变货币政策就是合适的。

不过,“美国通胀协会”(NIA)的看法则悲观得多。他们预测,美国可能在2013年到2015年之间遭遇恶性通胀,目前已经显露的主要迹象包括:美联储正在回购7成新发国债;私人领域开始停购国债;中国和日本将减持美国国债;0-0.25%的低利率维持了27个月;消费价格指数(CPI)3个月内迅速扩大;美国政府财政赤字2月份达创纪录的2225亿美元;财赤占开支的比例已达发生恶性通胀国家水平;美国介入利比亚军事行动将增加军事开支等。(摘自《中广网》)