



中国人民银行
THE PEOPLE'S BANK OF CHINA

中国住房金融回顾与展望

Reviews On Housing Finance In China

程建胜/Cheng Jiansheng
中国人民银行金融市场司
Financial Market Dept., PBC

住房金融国际研讨会•西安

2005年7月7日



一、中国住房金融回顾

1、住房金融制度建设回顾

1978年学界出现住房商品化和私有化的讨论，城镇开始探讨住房制度改革；1986年国有银行开展房地产信贷业务(主要是开发建设)；1990年建立探讨住房公积金制度；1992年工行与建行设立房地产信贷部，开展职工住房抵押贷款(逐步拓展到其他银行)，最近的变化是单设或归入个人零售部(公司部)；1993年建立住房基金和发行房债建房；2000年各地开始设立住房置业担保公司。



一、中国住房金融回顾(续 1)

2、住房金融业务获得快速发展

与住房金融有关的产品：开发贷款、房地产投资信托产品(2003以后出现)、房地产企业股票、企业债券等等；浮动利率的住房抵押贷款、住房再抵押贷款、公积金住房贷款；住房贷款之保险产品(财险和寿险)、住房抵押贷款之担保产品(主要是面向公积金贷款)。

参与机构：商业银行、保险公司、住房置业担保机构、证券公司、其他机构、专业的住房储蓄银行(蚌埠、烟台、天津)。

监管当局：人民银行、银监会、保监会、证监会、建设部(?)。



一、中国住房金融回顾(续2)

3、政策是促进住房金融发展的基础

《商业银行自营住房贷款管理暂行办法》(人民银行, 1995.08)

《个人担保住房贷款管理办法》(人民银行, 1997)

《关于加大住房信贷投入支持住房建设与消费的通知》《个人住房贷款管理办法》(人民银行, 1998.04)

《关于鼓励消费贷款的若干意见》(人民银行, 1999)

《经济适用住房开发贷款管理暂行规定》(人民银行, 1999年)

《关于规范住房金融业务的通知》(人民银行, 2001.06)

《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》(人民银行, 2003.06)

《关于调整商业银行住房信贷政策与超额准备金存款利率的通知》
(2005.3.16)

其他的如：《公积金管理条例》《置业担保管理办法》等等

一、中国住房金融回顾(续3)

4、房地产贷款的高速增长有力地支持了房地产市场发展

尤其是《个贷管理办法》1998年出台后(目的是拉动经济增长)。

业务规模：2004年末中国房地产贷款余额达到2.63万亿元。开发贷款7810亿元，其中，土地开发1471亿元(政府土地储备机构828亿元)；住房贷款2004年末1.6万亿元，比1997年的190亿元增长83倍，年均增长88.4%。

2004年末政策性委托贷款2491亿元，公积金委托贷款2094亿元。房地产投资信托计划据说有XX亿元。

	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年
房地产贷款增长率	39%	117%	35%	42%	37%	23%
房地产投资增长率	14%	19%	27%	24%	30%	28%



二、中国住房金融展望

1、对当前住房金融的判断：

市场主体主要限于商业银行；市场深度限于一级市场；产品主要是贷款；市场风险主要是银行承担。

相关服务比较初级：保险产品单一、置业担保范围限于公积金贷款、个人信用信息不能充分共享——年内有望实现银行间的共享。

没有二级市场 - - 现在正在开拓，进行MBS试点准备，年内有望在银行间市场见到。



二、中国住房金融展望(续1)

1、对当前住房金融的判断(续)：

总体判断：住房金融处于市场发展的培育、开拓的初级阶段，目前尚缺乏对未来市场发展战略的整体构想和战略目标。

原因：发展阶段未到，认识不到，缺乏需求；导致理论、政策、制度准备不足。

怎么办：启动，住房金融制度、体系、机制等方面的研究。



二、中国住房金融展望(续2)

2、开展住房金融制度研究：

发展框架、战略、目标，相关的法律、政策等等。

3、住房金融体系研究：

组织体系、产品、市场、运作与调控机制等等。

4、目前需要做的工作：在研究拟定未来一段时间的发展目标、框架；同时，需要从小处尽快推进一些具体工作，比如住房金融一级市场的产品丰富，比如固定利率贷款产品、再融资产品，到住房贷款合同标准化、贷款担保体系建设制度性建设；二级市场的开拓：研究所涉及法律、政策、制度、机构等等，从住房贷款证券化(MBS、MBB、CDO)开始——进行中。



二、中国住房金融展望(续3)

5、需要引起注意的几个问题

一是需要具有前瞻性和预见性

二是符合中国的国情：社会政治、法律、传统

三是与房地产市场与金融市场发展的阶段相适应

四是与国家整体的住房战略设想和阶段性目标一致

五是一二级市场，发展与监管、调控，政策性与商业性兼顾

六是有利于市场发展、效率提高，尤其注意保护投资者利益

七是注意多目标的协调，避免发展股市的单目标，以及住房金融源于拉动经济增长和服务于房改的需要。

谢 谢 ！