



鍾小川(化名)的國慶長假注定要在忐忑中度過。「十一」前，他得知向銀行申請的100萬元(人民幣，下同)貸款最終未能獲批，理由是他的公司年營業額和銀行流水沒有達到標準，又沒有過硬的固定資產，尤其是房產能夠作為抵押。這令當初被家人勸告「結束生意買房子」的鍾小川後悔不迭。事實上，在央行不斷調低貸款利率以及認房不認貸等

政策刺激下，個人購房貸款已成上

市銀行主要收入。■香港文匯報記者 馬琳、凱雷 北京報道

■今年上半年，內地個人購房貸款增加2.36萬億元。圖為市民在房地產交易登記中心的銀行個人住房貸款諮詢服務台前查詢。 資料圖片

兩年前，鍾小川的公司經營業績越來越差，家人曾建議他結束生意買房子。出於對事業的追求，鍾小川拒絕了家人的建議。如今公司貸款遇到窘迫，讓鍾小川對當初的決定有些許後悔。「我公司原來租的地方2014年的房價是三萬多，如今幾乎翻了一倍，如果當初聽了家裡人的話，生活現在也許是另外一番樣子。」說到這裡，他陷入了沉默。

「買房晚一年，白忙二十年。」這是中介時常煽動買房者的一句老話，但在他的身上，似乎一語成讖，也是很多沒來得及買房的年輕人真實的寫照。

也正是有了如此深切的「痛的領悟」，在央行不斷調低貸款利率以及認房不認貸等政策刺激下，更多人開始瘋狂殺入內地樓市，搶房熱潮在內地多個城市蔓延。

上半年房貸額 增加逾二萬億

那麼，內地樓市到底有多瘋狂？據中國人民銀行公佈數據顯示，至今年6月末，個人購房貸款餘額達16.55萬億元，同比增長30.9%；上半年增加2.36萬億元，同比多增1.25萬億元，已逼近2015年全年額度，增量佔同期各項貸款增量的31.3%。

進入下半年，個人住房信貸猛增勢頭更有增無減。7月個人新增購房貸款4,575億元，幾乎相當於當月新增貸款4,636億元的全部。8月這一比例仍然高達五成多。據國泰君安測算，1月至8月居民戶新增貸款佔新增信貸的比重為46%，而2014年和2015年分別是35%和29%。

另據15家A股上市銀行(工商、建行、中行、農行、交通、民生、中信、浦發、招行、光大、興業、平安、華夏、北京、寧波)上半年財報顯示，個人住房按揭貸款達20,029.03億元，佔新增貸款46.58%。其中，農業銀行、建設銀行、招商銀行、興業銀行新增按揭貸款比例超過上半年新增貸款的一半。多家銀行均表示，下半年將繼續支持居民的合理購房融資需求。

樓按風險較低 銀行優質資產

住房信貸的迅猛增長，是否會帶來商業銀行的資產風險？中國銀監會主席尚福林近日公開表示，要加強對房地產信貸壓力測試和風險測試。這是中國銀監會自2014年6月之後再次提起該問題。

普華永道中國金融業管理諮詢主管合夥人張立鈞向本報記者表示，由於經濟下行，實體經濟投資回報率差，小微企業貸款逾期問題比較多，但個人住房按揭貸款不良率很低，從風險管控角度看，可以說是銀行的優質資產。

中國銀行國際金融研究所宏觀經濟與政策研究主管周景彤向本報記者表示，目前看商業銀行的個人購房信貸還是有安全墊的，內地對住房首付要求是至少三成，而美國次貸危機爆發時，對住房貸款的審批和首付要求都相當放鬆。不過，他也提醒，居民個人槓桿提高得太快也隱含着風險，尤其是有存在一些首付貸的情況。



在央行不斷調低貸款利率及認房不認貸等政策刺激下，內地更多市民瘋狂殺入樓市。圖為行人走過中國人民銀行門口。 資料圖片

主要上市銀行新增貸款房貸比例

| 銀行   | 新增住房按揭  | 佔比     |
|------|---------|--------|
| 工商銀行 | 3453.62 | 46.43% |
| 農業銀行 | 3110.35 | 64.01% |
| 中國銀行 | 3132.85 | 52.88% |
| 建設銀行 | 4093.56 | 62.71% |
| 交通銀行 | 833.54  | 31.84% |
| 招商銀行 | 1154.16 | 57.07% |
| 中信銀行 | 903.45  | 40.98% |
| 浦發銀行 | 773.83  | 38.07% |

單位：億元人民幣 數據來源：上市銀行中報

多地推限貸 為樓市降溫

「金九銀十」本是傳統樓市銷售旺季，但是面對近兩年內地樓市持續高燒不退，近期北京、天津、鄭州、蘇州、深圳等多地密集推出「重拳」抑制樓市過快上漲，包括重啟限購收緊信貸。這其中，以北京要求「首套房首付比例35%、二套房最高首付的比例70%」的調控力度最大。業內人士分析認為，內地樓市高溫趨勢很可能從北京收緊個人信貸槓桿開始一輪降溫。

「物稀為貴」心理 限購難降房價

對於未來房價走向，中國銀行國際金融研究所宏觀經濟與政策研究主管周景彤向本報記者指出，大部分投資、投機性需求已經得到一定程度釋放，一二線城市成交量開始出現萎縮，加之各地方政府紛紛出臺限購措施、收緊信貸，同時宏觀貨幣政策不會再進一步寬鬆，這些都將對房地產市場起到有一定抑制作用。預計，今後一段時間房地產價格上漲以及信貸擴張的動力有限。

不過，著名經濟學家宋清輝向本報記者表示，目前內地各地出台的一些限購政策，可能沒有多大的作用，只是從需求方控制，這樣的確在一定程度上可以緩解房價上漲過快的趨勢，但也是「城門失火殃及池魚」，不但不能夠使樓市轉向，而且也同時「有力」地打擊了剛需，這種限購政策更增強人們「物以稀為貴」的心理上漲預期，靠限購難降房價。

針對國慶期間逾20個城市出臺樓市調控政策，中國指數研究院昨日發佈的報告稱，本輪以信貸政策為主，力度也更大，將對抑制投資性購房產生立竿見影的效果。

經濟下行 房貸成銀行主要收入

微企難融資 悔無樓抵押



主營業績差 賣樓盼救命

「做實業不如炒房子」，如今這個略帶吐槽的段子成為了現實。日前，一家A股上市公司\*ST寧通B發公告稱，公司將以公開掛牌方式轉讓兩套北京學區房。如果轉讓成功，該公司能有1,200萬元淨收入入賬，將扭轉主營業務持續下滑而被迫退市的窘境。而像「\*ST寧通」祭出賣房救命稻草的公司還有不少。

出售兩處房產 保殼機率大增

根據資產評估有限公司的評估，\*ST寧通B擬處置的兩套北京學區房賬面價值為129.74萬元，評估值為2,272.62萬元，增值額為2,142.88萬元，增值率1651.68%。如果上述兩處房產出售成功，該公司保殼的成功機率將會大大增加。

像\*ST寧通B一樣的公司還有不少。其中，長城電腦也發公告稱，為盘活公司存量資產，優化資源配置，擬出售深圳房產一處，預計對公司財務狀況及經營成果的具體影響約為400萬元。該公司今年上半年

實現主營業務收入僅約316億元，歸屬於上市公司股東的淨利潤-727萬元。換句話說，若長城電腦成功出售房產，其收益可覆蓋上半年公司業績的虧損。

73家上市公司 轉攻地產投資

除了賣房，也有不少主營業務非地產的上市公司轉戰房地產市場，如有「小家電之王」之稱的蘇泊爾、服裝巨頭雅戈爾等製造業龍頭，放棄數十年打拚的主業。

截至9月28日，共有73家上市公司發佈房產交易公告，主要包括出售或處置房產、轉讓房產、購買及投資性房產、涉及到房產的關聯交易、房產抵押等。上市公司收入更多依賴於非主營業務房地產收入的情況越來越明顯。

有學者指出，當一家上市公司上千名員工辛苦幹一年，還不如一個人在一線城市買一套房子的收益大，這種情況如果繼續下去，對中國實體經濟的傷害將是致命的。

信貸過多湧樓市 他業恐「寸草不生」

自去年以來，內地樓市一路高歌猛進，上漲速度與幅度可謂史無前例。多位經濟學家與專業人士均認為，本輪樓市過熱一定程度上是「資產荒」所致。目前，內地房地產市場存在泡沫已經是毋庸置疑的事情。

透支實體經濟 阻結構性改革

著名經濟學家宋清輝向本報記者表示，一線城市此輪房地產市場的火爆，一部分原因是「資產荒」之下羊群效應的無奈選擇。而過多的信貸湧向樓市，將令其他行業「寸草不生」，嚴重透支實體經濟，擠佔中國民營企業的融資空間，而這對當前內地結構性改革以及經濟轉型都極為不利。

中國銀行國際金融研究所宏觀經濟與政策研究主管周景彤向本報記者指出，在寬鬆的貨幣政策下，沒有很好的標的物可疏導過多的貨幣，「資產荒」引發大量貨幣湧入相對低風險高收益的樓市，助推了一二線房價快速上漲，並引發了多地搶購熱潮，更多的人開

始瘋狂加槓桿買房，以尋求資產保值增值。北京市房地產協會秘書長陳志則分析稱，當前樓市高燒不退是貨幣推升的，資金的避險需求比重於剛需的居住需求。

幣策不宜放鬆 降準看準時機

「儘管房價上漲對經濟增長和增加地方財政收入有一定作用，但是負面效應更加明顯，可謂飲鴆止渴。」周景彤說，從國際社會過往經驗看，房地產泡沫往往是金融危機的導火索。過高的房價抬升全社會運行成本，使得經濟「脫實向虛」更加明顯，並加速社會貧富分化。

周景彤說，能否處理好穩增長與資產泡沫之間的平衡，關乎中國金融安全。他建議，貨幣政策不宜進一步全面放鬆，可以根據市場流動性變化，選擇合適時機進行對沖式降準；同時需要與監管政策的配合，引導資金「脫虛向實」。

A股公司營收 房企貢獻45%

中國國家金融與發展實驗室最新發佈《2016年上半年A股上市公司盈利分析報告》指出，今年上半年，上市公司盈利質量改善首要得益於區域性房地產市場的火爆。上半年房地產上市公司為整個非金融A股公司直接貢獻了近45%的營業收入增長和近40%的淨利潤增長。如果考慮到房地產市場行業景氣對於上下游產業的拉動，房地產行業對上市公司營業收入增長的貢獻應至少達到五成以上。

報告顯示，今年上半年A股的上市公司(報告選取2,271家2012年以前上市的非金融類A股上市公司為樣本)實現增加核心利潤318.85億元，同比增加5.9%。核心利潤增長主要原因之一就是房地產等行業營業收入的增加。

報告指出，今年上半年，A股上市公司扭轉了去年同期盈利下滑的趨勢，出現了小幅反彈，而盈利變化的首要因素是房地產市場的火爆。



北京一房展上，參觀者在了解一處樓盤的情況。 資料圖片