

不必过度放大住房按揭贷款风险

房地产贷款目前形成的逾期不再仅仅局限于开发贷款,住房按揭贷款逾期违约的风险已经开始暴露。截至今年6月末,银行业房地产贷款余额达16.2万亿元,占各项贷款余额的20.8%。其中个人购房贷款占到整个房地产贷款的67%左右,大约10.85万亿元,地产和房产开发贷款5.35万亿元。

目前,土地交易冷淡,市场萎靡;楼市低迷,房价下行压力较大。这直接威胁到地产开发和房产开发贷款。存量地产开发贷款和房产开发贷款都压在了“地王”的高地价和高房价项目上。房价下降使得未开发的“地王”和在建房产开发项目风险凸显出来。

不过,5.35万亿的房地产开发贷款,占各项贷款总量的比例仅有6.9%左右,从总量看,对银行整个信贷资产安全影响有限。但如果10.85万亿元个人购房贷款发生了风险,那对银行的影响将是重创。个人住房贷款占各项贷款总量的14%,一旦出现风险将使得银行坏账大幅度上升,甚至冲击整个金融体系,“不发生系统金融风险”的底线可能会被彻底击穿。

因此,对于按揭贷款风险开始暴露必须引起足够重视。各地金融系统正在进行的按揭贷款风险压力测试应该尽快出结果,对于局部特别是二、三线

城市以及开始露头的东部地区按揭贷款断供弃房问题,银行一定要提前介入,保全资产。

与此同时,银行业必须汲取深刻教训。当年银行信贷宽裕时,买房不是自住而是投资,当预期房价下跌或者房价实际下跌,其价格低于按揭贷款余额的时候,借款人就会放弃归还贷款,从而给银行带来较大风险。这就警示银行,对投资投机性住房贷款风险一定要有清醒认识,把支持个人住房按揭贷款业务只放在首套房的贷款需求上。

不过,就目前按揭贷款风险,从地区上看,主要是温州、鄂尔多斯等此前泡沫巨大的二、三线少数城市。东部地区也仅仅只是出现苗头而已。笔者认为,按揭贷款总体风险可控,不必过度放大风险吓唬银行。

首套房的首付比例为30%、第二套以上住房首付款比例为60%。也就是说,当房价下跌超过30%时就会开始侵蚀首套房贷款本金;当房价下跌60%时,就会侵蚀第二套以上住房贷款的本金。而作为首套的自住型住房对房价涨跌并不敏感,就是说购房者从购房那天起归还贷款就没有考虑房价的涨跌,即:房价涨跌不会影响自住户归还贷款。

第二套以上住房购置是改善型、投资投机性的,对价格涨跌变动极为敏感,一旦价格跌破首付款比例,银行贷款本息

就将遭遇风险。但是,第二套以上住房最低首付款比例为60%,只要跌破60%,银行贷款本息就将受到威胁。这就是说房价下跌50%对个人购房的10.85万亿元贷款影响没有想象的血本无归那样大。这一点与美国大大不同。美国次贷危机爆发的原因之一,是许多住房抵押贷款是零首付。这种情况下,只有房价上涨才能保证银行贷款安全。

房价较大幅度下跌对银行贷款造成的最大威胁在于涉房贷款上,即利用房产、地产、房地产作为抵押品的贷款影响上。这里面包括两大部分:企业贷款和地方融资平台贷款。威胁最大的是地方融资平台贷款的17.8万亿元。这部分贷款大多是利用土地抵押的。目前,房价下跌效应已经传递到了土地市场。近期,“地王”的销声匿迹就是例证。

房价暴跌后必将使得地价大幅度下降,进而使得地方政府土地出让金大幅度下滑,最终威胁到17.8万亿元中13万亿元的银行贷款。这应该引起政府和商业银行高度重视。

总之,房地产贷款中个人购房贷款占比67%,而个人购房贷款首付款比例很高、贷款比例较低,这就决定了房价下跌对银行贷款质量影响是有限的。

余丰慧(知名财经金融评论员)

经济表情



7月全球交付新客机121架 中国占25%

据民航资源网报道,7月份全球交付新客机121架,亚太地区接收了60架,其中中国30架。根据Ascend机队数据库,北美地区接收了20架新客机,欧洲16架,拉美12架。

在亚太地区,泰国和印度各4架,日本及印尼各3架,中国接收了30架新客机。其中,中国东航接收了7架新飞机:3架A320系列飞

机,3架波音737飞机和一架A330-200飞机。中国南航和国航各接收了5架。此外还有些较小的航空公司也接收了新飞机。

在亚太区,交付的新飞机包括空客28架,其中19架窄体机和9架宽体机;波音25架,其中19架窄体机和6架宽体机;此外还有ATR公司5架和庞巴迪2架。

南都供稿

郑上新区,打造郑州最适合商贸物流的财富宝地



当政策的春风能让一片不毛荒地变得繁花似锦的时候,正如10年前的郑东新区,郑上新区目前的快速发展,正在完善着郑州市场外迁发展的两翼,实现着业态升级的美丽嬗变。
郑州晚报记者 范建春



市场外迁,“西翼”发展已然成型

日前,记者走进位于西四环的郑州金马凯旋家居CBD项目建筑工地,只见一期国际家具名店街等项目建设工地一派繁忙。记者了解到,这个总投资达268亿元的大项目建成后,不仅是郑州专业批发市场外迁的重要承接地,还将成为中原地区首席家居CBD、超大规模城市综合体。

据介绍,曾经为商都的郑州在商业的发展上镌刻过辉煌的记忆。然而,随着城市快速发展,不少批发市场周边交通日益拥堵,自身也面临业态升级改造、规模扩容、业态整合细分等转型阵痛。

为提升绿城城市品位,完善城市功能,科学整合资源,2012年,市委、市政府作出重大决策,用三年时间对中心城区177家批发市场实施外迁。按照“市区联动、以区为主、科学布局、集聚发展、规划引领、先建后迁”指导思想和《中心城区市场外迁工作三年行动计划》安排,中心城区市场外迁工作正在有序推进。

市市场发展局局长田跃平介绍说,郑州市规划设计了“一区两翼”型商品交易批发市场集聚区,即以重点承接食品、服装、钢材、建材等生活消费品市场和工业生产资料为主的综合集聚区,和以承接汽车及汽车后市场、电子产品批发市场的“东

翼”,以重点承接家具、农产品、纺织、工程机械等批发市场的“西翼”。其中,在西四环,由香港金马凯旋集团投资300亿元,打造家居CBD,建成后将成为中部家居产业最强、最大的产业链。此外,以郑州纺织服装产业园等为依托,主要布局纺织布匹类市场。

目前在整个郑西,随着郑上新区规划的起点高、品位高、手笔大,这个区域正在进入发展的快车道,其产业结构、发展质量、人居环境、创业置业和就业等条件都迎来了一个史无前例的提升期。

业态升级,引发郑西美丽嬗变

在郑州都市区建设的推动下,郑州的城市版图在不断拉大,郑东新区、航空港区、南龙湖、郑上新区等新兴区域的快速发展,无不证实着城市泛核心区的崛起,而唯有拥有集品牌房企、特色地产、完整生活配套链等优势资源于一体的产品,才能真正成为价值提升的引领者。

从发展现状看,郑州向西可谓气势如虹。区域建设,规划先行,郑上新区的出炉,并不是一个空泛的定义,而是在交通、生态、产业经济等诸多方面的支撑中逐步成长的新城。

据了解,在“郑上新区概念性总体规划”上,广贾路、京城路、庙王路和S3174条快速路将纵贯郑上新区版图。未来还将

规划6号线、8号线、10号线和15号线4条东西向的城际轨道。高速公路、干线公路、快速路、城际铁路和地铁等多种交通方式互通,可以极大地节省物流采购成本,使得商家能够获得更大的利益。

交通的便利,不仅凸显了这里的物流优势,再加上荥阳等郑西区域低密宜居的居住优势,郑西这片价值洼地正在快速迈进黄金时代。而诸多重量级地产企业的主动加盟,更是让郑上新区的建设如虎添翼。

作为素有“中国第一家居品牌运营商”和“中国家居流通业的沃尔玛”之称的金马凯旋集团来说,以17年的专业家居市场成功运营管理经验进入郑州,提出要打造中原首家以“家”为主题的新都市综合体,就是看中了这里未来巨大的资金流、人流、物流、信息流的迅速聚集。

既有政府规划,又有自然禀赋、产业基础及快速建设的智能交通网络,未来的郑上新区人居住和经济崛起将快速实现。

正是具有这种优势,在郑州专业市场外迁的步伐中,郑州西区的发展速度更快,一大批总体交易规模大、功能配套完善,能够承接现有市场商机的高品质专业市场项目已经成型,并将崛起于四环之外。这不仅带动了郑州产业的大挪移,更是带来了郑州新一轮的地产商机。