

# 银行流动性过剩对房地产市场的影响

贤成毅(博士) 范东君

(广西师范大学经济管理学院 广西桂林 541004)

**【摘要】**近年来我国外汇储备持续增加,引起银行流动性过剩。本文在对相关文献进行综述的基础上,分析了银行流动性过剩对房地产市场的影响,并对如何降低房地产市场的风险提出了建议。

**【关键词】**流动性过剩 房地产市场 金融风险

银行流动性过剩是近年来我国经济发展中凸显出来的经济问题之一,目前关于银行流动性过剩的理解不尽相同。有人认为流动性过剩是指超额准备金过多,也有人认为其是指商业银行可贷资金过多,还有人认为其是指广义货币过多。总体来说,对银行流动性过剩的理解有狭义和广义之分:狭义理解为央行掌控的基础货币,包括存款准备金和流通中的货币等;广义理解为货币供应量或支付手段总量。笔者认为,从流动性对价格体系的影响、解决的难度、反映问题的广度来看,应当从广义的角度对流动性过剩加以理解。银行流动性过剩是指,商业银行在一定时期内由于存款较多、可贷款的对象和可供投资的资产项目相对较少而造成资金相对过剩。银行流动性持续过剩会对经济的稳定发展特别是对房地产市场带来严重的影响。

近年来,我国经常项目、资本和金融项目持续、快速扩大的顺差导致了我国国际收支顺差、外汇储备剧增,进而导致人民币升值压力增大。通过预期效应,将引起外资大量涌入我国发达城市的房地产市场,抬高房地产价格;同时,人民币升值会导致企业生产成本上升,诱发房地产泡沫。在我国现行的结售汇制度下,外汇储备的迅猛增长使得央行被迫向市场投放大量的基础货币(主要通过商业银行来投放),从而使商业银行流动性大大增强。由双顺差产生的外汇储备、外汇占款的不断增加是当前我国银行流动性过剩的根本原因。随着我国经济步入新的增长周期,商业银行流动性过剩问题越来越突出,其主要是由于我国国际收支顺差的持续、快速扩大导致了“流动性输入”。

由于流动性过剩源于对外经济的失衡,政府的宏观经济调控措施对此难以产生立竿见影的效果。作为一种长期存在的货币现象,流动性过剩必然会对商品和资产价格产生相应的影响。其不仅体现在生产资料和消费资料等一般商品的价格方面,而且更突出地体现在房地产价格方面。目前,房价涨幅已大大超过同期居民收入水平的涨幅,使得社会贫富差距进一步拉大,房地产投资过热导致社会固定资产投资规模居高不下。

房价是资产价格及价格体系的重要权数,它逆宏观调控

持续上涨表明了流动性过剩对房地产价格的稳定性具有重要影响,房地产价格的波动将给商业银行的信贷业务带来巨大的风险。因此,政府应采取积极措施阻止外汇储备的过快增长,进而缓解银行流动性过剩;同时,要通过实施货币政策减少对房地产市场的贷款,政府应积极加强宏观调控防止房地产市场出现泡沫。

## 一、文献回顾

近年来,我国外汇储备的快速增长以及与之相伴的货币供给的增加使银行流动性过剩更加明显,并且已经引起了各商业银行和广大学者的关注。

例如,孙建潮(2006)分别从存款和贷款两个方面来说明商业银行流动性过剩的原因,认为存款方面的原因主要是1994年汇改以来外汇储备的迅猛增长造成了流动性过剩。刘会通(2006)从银行贷款能力低下、中小企业贷款难和证券市场不完善等角度研究了商业银行流动性过剩问题。胡晔(2006)认为,经济结构失衡是导致流动性过剩的根本原因,金融创新不足是导致商业银行流动性过剩的直接原因,外部诚信环境不佳和银行改革加速加剧了流动性过剩,金融市场的不完善也造成了银行体系资金过剩。

虽然目前关于流动性过剩的研究已有很多,但国内很少有学者研究流动性过剩对房地产市场的影响,并且很少有学者从外汇储备增加的角度来研究银行流动性过剩引起房地产价格上涨。李嘉图、马歇尔等人引用“萨伊定律”提出供给会自动创造需求。按照他们的说法,我国房地产市场的投资规模扩大不会使房地产市场产生泡沫。凯恩斯等人则提出了与“萨伊定律”相反的观点,认为需求会自动创造供给,房地产市场投资过热是因为需求过旺,从而导致了商品房价格快速上涨。但我国的实际情况并非如此。

Alan K.Reichert(1990)等人研究了垃圾填埋场对住宅价格的影响,研究表明:在价格较高的住宅区,填埋场对价格有负面影响。Page和Rabinowitz(1993)认为,地下水污染物与住宅价格负相关。他们都只是从微观角度来研究房地产,而没有把握宏观方面的原因。Davis(2004)利用17个国家的跨国数据对银行贷款和商用房地产价格之间的关系进行了实证分析,

发现房地产价格的上涨导致了银行信贷的扩张,而不是过度的银行信贷扩张导致房地产价格的上涨。Gerlach和Peng(2005)利用香港1982年第1季度至2001年第4季度的数据,分析了银行贷款、房地产价格、GDP等变量之间的长期均衡与短期波动的关系,得出“房地产价格的波动影响银行的信贷扩张,而银行的贷款并不影响房地产价格”的结论。我国自1998年取消福利分房以来,房地产业的发展已成为经济增长的重要推动力,但在房地产业发展发展的同时,房地产价格水平也在不断攀升。这种现象引起了国内许多学者的关注,他们从不同方面说明了房地产价格上涨的原因。

张大亮、周丽梅(2004)认为,居民需求的变化是引起房地产价格变化的原因。王霞和朱道林(2004)等人研究了城市轨道交通对房地产价格的影响,他们认为交通条件会影响房地产价格水平。袁志刚(2003)通过一个简单的动态均衡模型解释了家庭和开发商对房地产价格的预期如何导致房地产市场理性泡沫。

通过比较可以发现,上述研究要么只分析了银行流动性过剩,要么只是从微观角度来分析周围环境对房地产市场的影响,并没有涉及到我国持续的外汇储备增长引起的商业银行流动性过剩对房地产价格的影响。笔者认为,我国近些年来外汇储备的持续快速增长引起的银行流动性过剩对房地产市场影响很大,其主要表现在商业银行增加放贷引起房地产投资增加和居民贷款购房需求增长,进而引起房地产价格上升。本文将从外汇储备的增长引起商业银行流动性过剩的角度,分析房地产价格上升以及与之相伴的房地产市场金融风险增大等现象。

## 二、银行流动性过剩对房地产市场影响的传导机制

近年来,我国外汇储备快速增长,如果假设国内货币供给量保持不变,则由于外汇占款,外汇储备的增长会引起货币供给量在货币乘数的作用下成倍增加。范东君(2007)通过时间序列分析得出相同的结论,其认为货币供给的增加将引起银行流动性过剩、利率降低。流动性过剩会使商业银行增加放贷,而利率的降低不仅将引起房地产投资增加,而且会引起对商品房的需求增加。许多人用商业贷款购买住房,即使是少数不必贷款买房的人也将受利率的影响,因为利率是以住房形式持有财富而不把财富存入银行的机会成本。商业银行受利益的驱动,在流动性过剩的前提下,通过加大宣传力度和降低贷款要求,使房地产的投资者和购房者增加了对银行信贷的需求。因此,利率的下降使得贷款购房的成本下降而刺激了住房需求,在住房数量一定的情况下,需求的增加将引起住房价格的上升,从长期来看,住房价格的上升将引起房地产开发商增加对房地产市场的投资。但由于房地产开发数量相对于人们的需求来说在一定程度上是有限的,它受到土地资源、宏观调控以及资金等因素的制约,使得房地产供给具有刚性,尤其在短期内房地产开发速度赶不上需求的上升幅度,因此商品房需求的增加将引起其价格的上涨。

1996年以后,宏观经济实现了软着陆,通货膨胀率不断降低,买方市场逐渐形成,企业效益不佳,消费疲软,银行盈利的

基础出现了问题,不良资产占比上升,加之金融监管力度加大、分业经营、清理违规及账外经营,银行转嫁负担的渠道丧失,银行流动性过剩现象逐渐显露。这主要表现在:①银行存贷差不断攀升。1998年以后,央行连续实行稳健、宽松的货币政策,虽然多次降低存款准备金率,但存贷差规模却不断增大,存款增速远远快于贷款增速,越来越多的商业银行开始为“流动性过剩”而烦恼。2004年年末,我国商业银行的存差已经超过6万亿元,2005年年底达到9.25万亿元,占存款余额的33%,流动性过剩明显加剧。②广义货币过多。近年来广义货币供应量增长过快,因此在整个经济社会范畴内引起流动性过剩的状况。由于受货币需求的限制,大量资金并未进入实体经济领域,而是以定期储蓄和存款等方式留在银行体系。③定期存款占比被动提高。在这种情况下,商业银行产生了把多余的资金贷放出去,以寻求更多收益的冲动,而房地产贷款又是较为安全的贷款,因此各大商业银行为了在房地产市场上分得较大一块“蛋糕”,加大了对房地产贷款的宣传力度和放贷规模,使得大量银行贷款流入房地产市场。

## 三、银行流动性过剩引起房地产市场金融风险的加大

由于我国外汇储备大幅增长引起货币供给增加,再加上居民存款的增加使得商业银行流动性过剩加剧,银行为了实现自身效用的最大化,尽量扩大贷款规模,而房地产贷款是目前看来最为安全的贷款,再加上我国经济高速增长,使投资者和银行对未来预期比较乐观,因此投资者对房地产投资的信心增强,商业银行放款增加,金融管制放松。投资者和商业银行共同推进了房地产市场的发展,也导致了房地产市场的金融风险增大。

由于银行流动性过剩,商业银行通过增加放贷向房地产业制造泡沫,社会财富通过房地产价格的不断上涨迅速向少数人集中,而风险则通过银行贷款的途径向商业银行积累和集中。高价的房地产使处于消费者地位的全社会劳动者要将一生大部分的劳动成果用于还贷,因而导致其他消费行为受到挤压,其他消费品生产萎缩,生产者失业,社会总消费和总产值都萎缩,这时社会同时存在通货膨胀和通货紧缩,对房地产的需求也必然会减少,最终会产生房地产泡沫,给银行带来巨大损失。

与房地产市场的其他风险相比,金融风险表现得较为复杂,主要体现在以下几个方面:

1. 流动性风险。流动性效应是一把“双刃剑”:当房价上涨,信贷约束放松;当房价下跌,信贷约束与资产负债状况的相互影响又放大这种逆向效应。信贷市场的资金供给较少时,受资金约束最大的投资者发现难以获得贷款,就会放弃投资项目或者以更高的价格借入资金。如果资金约束最大的投资不能再以初始条件和地位来为新项目融资,则融资成本的增加和进入门槛的提高将使开发商和建筑商削减项目规模。从目前的信贷情况来看,房地产信贷不良率较低,但潜在风险不容忽视:①房地产信贷业务处于初期发展阶段,还不成熟,因此风险还有没有完全暴露,许多问题有可能被掩盖了。②房地产信贷业务实际上是“存短贷长”的业务,而银行自有资金较

少,主要靠居民的存款来放贷,其存款期限相对于房地产市场十年以上的贷款来说是比较短的,因而存在流动性风险。③近年来房地产价格持续攀升,个人购房贷款额度增大,购房者负债数额较以前明显增加,还款压力增大,使得房地产信贷风险加大。④持续的外汇储备增长和居民储蓄不断增加使得银行流动性过剩问题严重,银行为了获取更多利润,便加大对房地产开发商的贷款额度,使得银行流动性风险加大。近些年来,由于我国外汇储备增长过快,资本流入势头过猛,央行冲销操作越来越困难,使得货币市场流动性过剩,为银行信贷扩张提供了可能。而商业银行商业化改革日益推进,商业银行从自身利益出发,总是尽量扩大业务量,较大的存贷差和较弱的风险意识使得商业银行盲目扩大信贷规模,尤其是房地产贷款增加很快,其中主要是对房地产开发和个人购房提供的贷款。

2. 信用风险。商业银行流动性过剩加剧,导致银行对房地产的贷款规模扩大:一是扩大了对房地产开发商的贷款额度并延长了贷款期限;二是降低了对购房者的借款要求和放宽了对其借款数额的限制。房地产贷款普遍采用抵押形式,使得信用风险的复杂性加大。在住宅和商用房市场中,抵押贷款通常取得优先偿还权,然而银行采用较低的抵借比并不一定能覆盖损失。当房价猛烈下跌时,尤其是当高的抵借比与市场价值相联系时,即使该比例最初被认为非常保守,其最终也可能变得并不足够。目前我国房地产价格上涨过快,一旦出现大量泡沫,房地产价格下降,就会导致房地产开发商和购房者的负债大大增加,再加上我国还没有建立起完善的信用制度,也没有权威机构为银行提供个人信用评级信息,信息不对称使逆向选择和道德风险难以避免。

3. 管理风险。随着我国经济的持续快速发展,外汇储备不断增多,银行流动性过剩问题日益严重,这大大刺激了商业银行扩大贷款规模。目前,各商业银行都加大了对房地产贷款的宣传力度,都想在房地产这块大蛋糕上分到较大一块,于是许多商业银行只注重房地产信贷市场的拓展,而较少注意对房地产信贷业务的规范操作和贷后管理。部分商业银行为了抢占房地产信贷市场而盲目发放贷款,降低贷款准入门槛,甚至违规发放房地产贷款。由于银行管理人员对房地产风险认识不足,风险意识不强,商业银行大力发展房地产信贷业务,把房地产信贷作为一种“优良资产”,在经营业务上容易产生急功近利的倾向。比如,有的商业银行降低客户资质等级评定的门槛,简化审查手续,使贷款项目缺乏可行性分析和评估,以及缺乏强有力的信贷风险约束机制和风险防范机制,这可能最终导致银行业务产生巨额损失。在发放房地产贷款的过程中,由于信息掌握不充分,贷款过程缺乏控制,或者对借款人审查不严,容易造成决策失误。部分商业银行对于由政府担保和受政府干预的项目盲目乐观,甚至盲目追捧,忽视了这些项目所具有的风险。为抢占房地产市场份额,部分地区的商业银行甚至违反有关规定,放松信贷条件,在一定程度上助长了房地产投资“过热”的行为,这些管理上的不完善都会给银行

带来潜在风险。

#### 四、相关建议

由于近年来银行流动性过剩问题比较严重,银行为了获取更多利润,扩大了对房地产市场的贷款规模,于是使居民和房地产企业获得贷款更加容易。获得贷款的便利性刺激了对商品房的需求,进而引起房地产价格上升,从而使房地产市场的金融风险加大。Borio和Lowe(2002)注意到,资产价格的上涨与信贷的增加如影随形。这反映出常规的信贷行为是有一定经济周期的,信贷数量的增加以及由此引发的房地产价格上涨也都会通过金融加速器及其他的供给机制带来实体经济的扩张。另外,信贷的扩张也与放松监管有关,特别是当缺乏强有力的监管以及适当的宏观经济政策时,信贷的推动作用会更加明显。我国政府所采取的一些宏观政策也刺激了银行对房地产的贷款增加,使得房地产价格上涨(如持续降低的存贷款利率)。

为了避免出现日本和东南亚国家上世纪九十年代的金融危机,我国政府各部门应当对流动性过剩进行综合治理,既要推出应对流动性过剩的短期金融政策,又要推出促进经济均衡增长特别是对外经济相对平衡的政策。例如,加快对出口退税政策的改革、鼓励企业走出去、促进汇率体制改革及弱化人民币升值预期的各种对策等。

我国政府应采取积极措施防止外汇储备的过快增长,降低外汇储备的增长速度,进而缓解银行流动性过剩。同时,要通过货币政策减少对房地产市场的贷款,政府应积极加强宏观调控以阻止房地产过度开发。由于我国外汇储备增长速度过快,使得货币供给增加过快,进而使银行流动性过剩问题比较突出,大大刺激了商业银行的贷款欲望,导致大量资金流入房地产市场。因此,政府有必要采取措施限制商业银行对房地产市场贷款规模的进一步扩大,特别要防止一些不规范的贷款行为。

首先,要注重发挥企业和个人诚信系统的积极作用,有效防范房地产信贷风险。针对我国目前存在的个人及企业信用评级的信息不集中、不充分、不对称等现象,逐步建立适合我国国情的个人及企业信用评级制度,以经济、法律手段对个人及房地产企业的行为形成外部约束,有效避免信息不对称现象的发生,从而可以有效防止道德风险。其次,商业银行要合理利用调控政策,一方面要对优质房地产企业和个人信用良好的购房者继续提供资金支持,以保持房地产市场的继续发展;另一方面要加强房地产贷款的管理,有效防范房地产市场的金融风险。另外,还要重视房地产市场的潜在信贷风险,不断提高风险防范的手段和技术,使房地产贷款管理更为科学化、规范化。

#### 主要参考文献

1. 孙建潮. 基于宏观角度的商业银行流动性过剩分析. 财经科学, 2006; 7
2. 刘会通. 浅议银行流动性过剩问题. 发展研究, 2006; 9
3. 胡晔. 如何化解商业银行流动性过剩. 银行家, 2006; 11