

中德住房储蓄银行对我国住房消费信贷的启示

沙之杰¹, 王一祎²

(1. 德阳市旌阳区环保局, 四川 德阳 618000; 2. 中国光大银行宁波分行, 浙江 宁波 315200)

【摘要】中德住房储蓄银行作为我国第一家真正意义上的住房储蓄银行, 已开始正式营业。本文首先对住房储蓄制度与住房公积金制度进行了比较, 然后分析了住房储蓄银行在我国的实施情况及在实施过程中出现的问题, 并对住房储蓄与住房公积金组合的住房消费融资方式进行了前景分析。在此基础上, 提出了完善我国住房融资体系的相关建议。

【关键词】中德住房储蓄银行; 住房储蓄; 住房公积金; 住房政策

【中图分类号】F832.4 **【文献标识码】**A **【文章编号】**1673-1883(2008)02-0088-04

2004年2月15日, 中德住房储蓄银行在天津开始营业。这是我国第一家真正意义上的住房储蓄银行, 为我国住房金融市场引进了一种全新模式的住房金融产品。然而, 外资住房银行的进入, 在为国内住房金融业发展提供大量资金, 带来先进的业务操作技术和成功的管理经验的同时, 也给发展滞后、缺乏较强竞争力的国内住房金融业带来了不小的冲击。在此形势下, 借鉴德国住房储蓄银行的成功经验, 结合我们自身特点, 建立真正的国内住房储蓄银行, 进一步开拓潜力巨大的国内住房信贷市场, 已显得尤为必要。

1 住房储蓄

1.1 什么是住房储蓄

住房储蓄制度是德国首先在二战后确立的一种住房融资制度, 由住房储蓄专业银行针对提出申请的购建房用户封闭操作, 客户根据自己的住房需求和储蓄能力与银行签署住房储蓄合同^[1]。

客户按月或者一次性地进行储蓄, 存款总额达到合同金额40%~50%, 并达到最短时间限制的时候, 储户就可以向银行申请合同全额的低息购房贷款并享受一系列政府优惠补贴, 带有较强烈的政策保障色彩^[2]。

1.2 德国的住房储蓄银行

德国的住房储蓄银行是专门从事个人住房抵押信贷服务的, 具有独立法人地位的金融机构, 采取自愿互助性储蓄为主和政府奖励为辅的融资机制。“固定利率、低息互助”是德国住房储蓄制度的核心原则。德国住房储蓄制度是一个封闭运转的融资系统, 独立于德国资本市场, 存贷款利率不受资本市场供求关系、通货膨胀等变动因素的影响, 并且贷款利率明显低于市场利率^[3]。

为了保障住房储蓄资金在使用中的公平性和安全性, 德国住房储蓄银行在借贷资金的发放过程

中, 除了按常规审查借款人的支付能力之外, 还有一套严格的“配贷”机制。首先是对“最低存款额”的规定: 凡需要获得低息的借款者, 只有当储蓄达到所需贷款额的40%~50%并参加储蓄至少两年以上时, 才有资格得到所需贷款; 其次是评估, 即德国住房储蓄银行每月对储蓄者的资金积累状况和对住房储蓄的贡献进行评估, 并以评估值的高低来确定借款人的资格和贷款的分配顺序。因此可以说, 规定最低存款额和最低存款年限, 实质上是个人信用建立和培育的一种有效方式^[4]。

1.3 我国住房储蓄银行的发展状况

1.3.1 住房储蓄银行的产生

我国曾有过所谓的“住房储蓄银行”, 即1987年底成立的烟台住房储蓄银行与蚌埠住房储蓄银行。作为住房金融改革的试点, 这两家银行在一定程度上带动了地区的住房建设和消费发展。但是近二十年来, 这两家住房储蓄银行仅面向房地产开发企业开展存贷业务, 无论是总资产还是业务量, 均无法达到规模效应和预期效果^[5]。因此, 这两家“住房储蓄银行”并不是真正意义上的住房储蓄银行。

1.3.2 中德住房储蓄银行的建立

中国建设银行与德国施威比豪尔银行合资组建中德住房储蓄银行, 在2001年10月获中国人民银行批准, 于2004年2月15日在天津正式开始营业。该有限责任公司, 注册资本1.5亿元, 建行占75.1%的股份, 施豪银行占24.9%的股份。中德住房储蓄银行采用“固定利率、低息低贷”的原则, 执行中央银行固定利率^[6]。

1.3.3 创新组合贷款模式诞生

2006年9月1日, 天津住房公积金管理中心和中德住房储蓄银行联合推出了住房公积金与中德住房储蓄组合贷款。凡符合条件的购房人, 在使用

单一贷款的额度不足时,可申请该项组合贷款,同时还可享受住房公积金贷款低利率、个人所得税减免优惠和住房储蓄固定低房贷利率、政府奖励等多重优惠。这一全新贷款模式是否能为国内购房居民带来更为经济的选择,能否适应中国房地产市场并充分的发展其市场,以及该模式的潜力如何等,仍值得探讨。

2 住房公积金与住房储蓄的比较分析

中德住房储蓄银行的成立为国内购房者增添了新的融资渠道,除公积金和商业银行贷款外,还可考虑选择全新模式的住房储蓄贷款。与同为低息的公积金贷款相比,住房储蓄贷款有许多不同之处。

2.1 覆盖面不同

公积金针对的是具有所在地常住户口的党政机关群众团体、事业单位和企业的固定职工。合同制职工,并且具有强制性,虽然这一年来覆盖面有所拓展。但大部分城镇的个体经营者、自由职业者和外来务工人员,也尚未很好地纳入公积金涵盖的范围^[5]。

而对住房储蓄来说,任何希望获得贷款的居民均可成为住房储蓄业务的客户,存款人的参加都是自愿的主动的。客户可以自主选择合同类型,并享有随时支取存款和在一定期限内获得贷款的权利。

2.2 服务水平不同

目前住房公积金制度规定,存款数额形式固定,贷款数额也统一规定上限,一般为20万元。如果有补充公积金则为30万元,贷款与存款并无紧密结合。

住房储蓄贷款避免了这一问题。每一客户都可以根据自己的收入水平制定合同自由选择存款。款数目,配贷原理较为严密公正,从而使住房储蓄业务保持较高的服务水平,以满足客户的住房融资需求。

2.3 运作模式不同

住房公积金需要公积金管理中心,委托银行,财政部门,企事业单位共同协作才能完成。存款利率随市场利率变化而调整,贷款利率随期限的变化而变化。

住房储蓄只需要专门的住房储蓄金融机构,在得到人民银行和银监会的批准后就可以进行。只向住房储蓄客户吸存,也只向自己的住房储户放贷,专款专用不得用于风险投资以保证安全运营,存贷款利率也不随市场利率变化而变化并且与存贷款期限没有直接关系。

3 住房公积金与住房储蓄组合贷款模式的前景分析

3.1 组合的意义

住房储蓄贷款作为一种新模式的低息贷款,将不可避免地对照现行的组合商贷模式带来冲击,但由于存在根本性的区别,住房储蓄并不会弱化公积金制度,相反可以成为公积金贷款模式的有益补充,形成优势互补。

对于大多数居民来说,能申请到的公积金上限为20万元。对于刚开始工作的年轻人来说,由于账户积累不够,可能只有10万元的额度。在目前较高房价的环境下,对于中低收入以及年轻家庭来说,这样的贷款数显然是远远不够的,而商业贷款高昂的利息又会为生活带来较沉重的负担。所以,现实中较困难的家庭,往往在相当长的时期,甚至一辈子都不会向公积金管理中心要求贷款。运用低利率公积金贷款买房的,往往是高收入人群。这其实是违背了住房公积金“抽肥补瘦”的初衷。

现在住房公积金和住房储蓄合作,能够大大提高居民的购买能力,也有利于解决公积金运作中出现的“贫帮富”现象,使得中低收入家庭也能够根据自身的还款能力选择向住房储蓄银行贷款的数额,再与住房公积金累计,满足购房需求。并且,由于住房储蓄银行是封闭操作的,一旦中央银行给定一个固定利率,无论期限长短,住房储蓄银行的存、贷款利率一经确定,不会轻易调整,因而在已签署的合同执行期利率不受资本市场利率波动和通货膨胀的影响。与目前高达7.83%的商业贷款利率相比,住房储蓄资本低至3.3%的贷款利率有巨大的优势,非常有利于帮助贷款家庭减轻负担。但是,住房储蓄由于规定需要存款额达到申贷总数的40%~50%时才能获得贷款。所以,仅仅依靠住房储蓄的贷款,可能还是不能达成购房的愿望。而住房公积金的加入则能帮助扩大贷款的总额,成为住房储蓄的有益补充^[7]。

3.2 组合发展中存在的问题

通过以上的分析可以看到,住房公积金与住房储蓄组合贷款的模式存在许多优点。对于购房者来说,是一项在许多方面有其优越性的选择,但是在中国的房地产市场中能否顺利发展还是个未知数。

由于住房储蓄贷款对存款期限是有最低限定的,如果是一次性存款达到合同额的50%,那至少也要在2年或3年后才能获得贷款;如果是按月存款,则获得贷款的时间是4年以上。而目前中国的

房地产市场发展非常迅速,自2002年开始呈现快速上涨的趋势,到目前房价几乎翻了将近一倍多。虽然从2004年开始国家对房地产市场进行宏观调控,但是整体市场并未完全稳定,市场未来走势也很难判断。这种情况下,购房者心态浮躁,急于购买,不会在购房前先作长期的储蓄和规划。因为谁也不能保证自己两年后买得起相同房子^[8]。所以住房储蓄只有在结合中国市场情况的基础上,本土化后才会有大发展。作为政府应该加大宏观调控的力度,保证房地产市场的平稳发展,避免大起大落,才有利于居民竖立信心,保持良好的心态^[9]。

另外,住房储蓄银行主要采取网点销售与直销团队共同营销的方式销售。但与国外不同,我国老百姓对直销的印象不好,不愿意工作人员到家中拜访,因此营销人员很难开展工作。在这方面,如果能由政府出面,扩大宣传,将会使老百姓对这件新兴事物建立信任^[10]。

在发达国家,住房储蓄是具有强烈的政策保障色彩。在商业模式上附加了许多针对低收入者的扶持政策。比如在德国,政府设有住房储蓄奖金和雇员资金积累款,对年满16岁或年收入不超过5万马克的单身者,每年的住房储蓄存款奖励总额的10%。我们也该借鉴这一经验,对困难家庭加大政策倾斜力度,帮助更多有需要的家庭圆梦。

4 完善我国住房融资体系的建议

4.1 健全住房公积金制度

住房公积金制度是我国多数城市普遍采用的住房融资模式,针对多年来在实际运作中暴露出的不足,有必要从以下几方面作一些变革^[11]:①对住房公积金管理中心实行会员制,政府逐步减少直接干预,仅以法律方式间接管理,让市场发挥作用。②在适当的时候成立我国政策性住房银行,建立适当的法人治理机制,统一对公积金进行管理和使用。③逐步加大住房公积金的归集度和覆盖面。④对于需要公积金贷款的居民,根据对公积金的贡献程度以及个人资信情况,在贷款额度、年限、利率优惠等方面差别对待。

4.2 引入并大力发展住房储蓄制度

发展我国的住房储蓄制度,可以考虑先将国有商业银行现有的住房信贷部改组成立或者与国外机构合资成立全国性的住房储蓄银行,在成功运行并取得一定经验后,再允许其他股份制银行参与建立住房储蓄银行。由于国有商业银行在老百姓中有较高的信任度,由它发起成立住房储蓄银行,可以增强居民对资金安全的信心,使居民放心存入住

房资金,而且还容易与住房公积金制度互相配合。

另外也可以利用国有商业银行现有的经营网络优势,使住房储蓄银行能够迅速成长壮大。在实际运行中,应借鉴德国住房储蓄制度,通过多方筹集资金,先存后贷、专款专用,自助与互助相结合,辅以政策补贴和减税等配套措施,推动住房储蓄制度的逐步完善^[12]。

4.3 加强国内住房储蓄银行与商业银行之间的合作

一般来讲,商业银行是国内业务网点最多的金融机构,住房储蓄银行可以利用其网点开展更加广泛便利的业务,客户也可以再从商业银行得到建房、购房的融资,如抵押贷款等。而商业银行可以从中得到佣金,住房储蓄银行也可以为商业银行职工的住房储蓄提供便利^[13]。

4.4 培育和完善住房融资中介体系

住房融资中介在住房融资过程中扮演着重要的角色,应从多方面对我国目前还不够健全的住房融资中介体系进行完善:①规范房地产评估机构的执业行为,使房地产得到准确、客观的估价,为房地产抵押物价值确定的合理性创造有利条件,以防止借款人抛高抵押物价值,骗取金融机构高额贷款。②大力开展普通住房保险、住房抵押贷款寿险、住房抵押贷款保证保险各等类保险,使借款双方在因意外事故产生损失时获得利益保障^[14]。③建立公正、规范的房地产拍卖市场、典当市场和产权交易市场,有效解决被抵押房地产处理难的问题。④建立市场化的担保制度,加快完善贷款担保办法,加强对担保机构的业务规范和监管,规避违约风险和防范担保机构自身的风险^[12]。

4.5 健全与房地产金融相关的法律法规

完善的法律法规体系是促进房地产金融健康发展的保证。由于房地产金融涉及多个行业 and 不同部门,因此,在制定相关法律法规时,既要作好法律法规体系的规划,保证它们之间的互相衔接,又要避免相互之间的交叉重叠或遗漏空白。

目前,我国迫切需要建立健全个人信用、住房抵押贷款、住房储蓄、住房公积金、房地产担保、房地产金融市场运作管理等领域的法律法规,对参与房地产金融的机构在市场准入、退出、接管、清算、破产等方面做出严格规定,指导房地产金融机构加强内部风险控制,有效监管房地产金融活动,保护房地产金融参与各方的合法权益^[15]。

5 结语

纵观全局,无论中德住房储蓄银行与住房公积金管理中心联合推出的这种新兴的贷款模式能否

成功,中德住房储蓄银行,这一新的融资渠道的成立,也将会是我国金融业进一步对外开放的重要标志,有着不可忽视的影响。它不仅对我国开拓新的

金融业务具有重要的实践意义,也对我国进一步扩大金融市场的对外开放,促进我国金融事业的发展,具有重要的探索意义^[7]。

注释及参考文献:

- [1]Bhatia, Kul. Real Estate Assets and Consumer Spending[J]. Quarterly Journal of Economics, 1987,102(2),437~444.
- [2]Hendershott, PatricH.and Joe Peek. Real Household Capital Gains and Wealth Accumulation[J]. The Level and Composition of Household Saving (Ballinger: Cambridge, MA), 1985.
- [3]李惠萍.德国的住宅金融体制[J].中国房地产信息,1998,3.
- [4]谢家瑾.德国住房储蓄的特点和作用[J].中大房地产信息,1997,7、8.
- [5]成思危.中国城镇住房制度改革——目标模式与实施难点[M].北京:民主与建设出版社,1999.
- [6]李峻岭.德住房储蓄大王结盟建行,固定利率考验管理层底线[N].21世纪经济报道,2002/03/04.
- [7]董银霞.小议我国住房储蓄银行的发展[J].哈尔滨商业大学学报(社会科学版),2006,3:47~49.
- [8]曲波,谢经荣,等.中国房地产周期波动的评介与探析[J].中国房地产金融,2003,2:10~13.
- [9]王家庭.建立中国住房储蓄银行的构想[J].理论学刊,2004,4:22~25.
- [10]郁文达.房地产周期和金融政策[J].中国房地产金融,2003,9:8~11.
- [11]郁文革.我国住房储蓄银行前景如何有待市场检验[J].市场周刊,2004,7:50~52.
- [12]祝平衡,张帛宁.住房储蓄银行在我国的发展前景分析[J].科技创业月刊,2004,9:215~216.
- [13]王家庭,于秀娟.关于建立我国住房储蓄银行的探讨[J].城市,2003,1:49~52.
- [14]刘晓君,庞永师.构建我国多元化的住房融资模式的设想[J].建筑经济,2002,8:38~39.
- [15]张恩照.成立住房储蓄银行,发展住房储蓄业务[J].中国房地产金融,2003,2:3~6.

Enlightenment of Sino-German Bausparkasse to Chinese Housing Loan

SHA Zhi-jie¹, WANG Yi-yi²

(1. Environmental Protection Bureau of Jingyang town, Deyang City, Deyang, Sichuan 618000;
2. China Everbright Bank of Ningbo City, Ningbo, Zhejiang 315200)

Abstract: Sino-German Bausparkasse which was authentically the first housing saving bank in China was opened. The system of housing saving and housing accumulation fund were compared in this paper firstly. After that, the situation and the problems of the housing saving bank in current China were elaborated. Then the foreground of the new housing financing which was combined with the system of housing saving and housing accumulation fund was analyzed. Based on these, the suggestions for consummating Chinese housing financing system were advised.

Key words: Sino-German Bausparkasse; Housing Saving; Housing Accumulation Fund; Housing Policy

(责任编辑:周锦鹤)