警惕“房抵贷”循环中的风险

贺 强

专家论道

关于“房抵贷”的资金，虽然明文规定只能消费不能购房，但在房价大涨的利益驱动下，有相当一部分资金通过“创新”受托支付手段流入楼市。随着房价持续上涨，理论上讲，购房者可以多次循环往复购房，金融风险也会无限放大。当然，“房抵贷”有风险，却也没有必要一律叫停，关键是要加强监管。具体来说，要严格审核第一还款来源；限制“房抵贷”的房产范围；降低“房抵贷”的贷款额度

近段时间，一些银行加大推出“房抵贷”的力度。虽然名称有差异，但原理如出一辙，核心就是把贷款买来的住房再次抵押贷款，银行按照市场评估价的一定比例，扣除借款人剩余贷款后，确定房抵贷金额。至于“房抵贷”的资金，虽然明文规定只能消费不能购房，但在房价大涨的利益驱动下，有相当一部分资金通过“创新”受托支付手段流入楼市。随着房价持续上涨，理论上讲，购房者可以多次循环往复购房，金融风险也会无限放大。

做“房抵贷”，银行有自己的逻辑。一段时间以来，政府类贷款不能发放，企业贷款需求减弱，银行面临“资产慌”。与此同时，个人房贷需求却十分旺盛，尤其是“房抵贷”，比按揭贷款利率更高、收益更好，银行既能扩规模，也能增收益。在这一逻辑下，银行更关心的是所抵押房产的市值，市值只要能有效覆盖贷款就足够安全，至于资金流向、借款人还款来源等，并不影响贷款安全。

但是，“房抵贷”产生的金融风险却不可忽视。其一，对楼市，购房者普遍持有“买涨不买跌”的心态，一旦市场上出现风吹草动，房价即便下跌5%，交易量也会大幅减少，成交将变得非常困难。也就是说，“房抵贷”下的不良贷款，并不是严格按照银行预期在发生。其二，商业银行不是房地产经营商，不具备房产经营的专业能力，不能因为抵押房产升值而高枕无忧。更何况，法律法规也有明确要求。《中华人民共和国商业银行法》规定，商业银行因行使抵押权、质权而取得的不动产，应当自取得之日起二年内予以处分；《商业银行资本管理办法（试行）》规定，商业银行持有非自用不动产的风险权重为1250%。其三，房产是不动产，是我国居民最重要的财富，商业银行如要对房产行使抵押权，即便在所有司法手续齐备的情况下，也要考虑社会责任，顾及社会稳定，而这需要时间，意味着银行抵押权并不能按照预期顺利实现。

对借款人来说，“房抵贷”风险不言自明。房抵贷属于典型的自加杠杆，与配资炒股无异。由于近期楼市“买了就赚”，在这种刺激下，购房者自加杠杆的投机行为被迅速放大。但加杠杆是把双刃剑，收益可以翻倍，风险也会放大。天下没有只涨不跌的市场，如果未来房价下降，在杠杆放大的情况下，购房者的房产市值会大幅缩水。对本身资金不充沛、借助“房抵贷”才有购房条件的人来说，届时为达到银行抵押率标准，要么追加抵押，要么减少贷款，要么被强行平仓，这样的事情不是没有发生过。

当然，“房抵贷”有风险，却也没有必要一律叫停，关键是要保证交易真实、加强监管。

一是要严格审核第一还款来源。即使升值再多，房产也是第二还款来源，借款人的第一还款来源始终是防范信贷风险的关键。银行要按照《贷款通则》规定，严格审核借款人第一还款来源，确保每月还款在家庭收入占比不高于50%，不能把还款来源的“宝”押在房产的不断升值上。同时，要严格落实受托支付，加强对资金流向监控，防止贷款资金又回流给借款人。

二是要限制“房抵贷”的房产范围。将“房抵贷”所抵押的房产，限制于全款购买或已经还清按揭的房产，对尚未还清按揭的房产，原则上不再进行“房抵贷”业务。唯有如此，也能从源头上斩断“抵押贷款增加—房价上涨—抵押贷款增加”的恶性循环。

三是要降低“房抵贷”的贷款额度。消费贷款一般用于教育、旅游、装修，靠“房抵贷”来购买古玩、字画、红木等奢侈品的消费者毕竟少之又少。前期，有关监管部门已经发文提示，个人消费贷款原则上不超过100万元，期限不超过10年，希望这样的措施能切实落地。

（作者单位：中国银行公司金融部）

来论

“红头文件”要让百姓听得懂

孔德柱

近日，河南省出台了《行政机关政策文件解读实施办法》，要求省级行政机关出台的“红头文件”要用通俗易懂的语言解读，让百姓听得懂、信得过、用得上。

众所周知，“红头文件”担负着政府政策发布、法律法规颁布实施等信息有效传递的责任。为确保政令畅通，“通俗易懂”的行文是最起码的要求。只有听得懂，百姓才能信得过，也才能用得上。反观现实，部分政府部门出台的红头文件让人“费解”。有的在内容上不乏晦涩难懂的“专业术语”和“学术用语”，让人不知其意；有的为追求文件的“高大上”，在表述上“套话连篇”，让人看了云里雾里；有的玩“文字游戏”，让不同的人解读出不同的精神。凡此种种，都背离了文件尤其是“红头文件”出台的初衷，减弱了本该实现的效果。

越是复杂的道理，越需要用简单、通俗易懂的方式表达出来。河南省此次要求用“白话文”对“红头文件”进行话语转换，力求让文件精神从桌面纸上落到田间地头，精准抓住了“病根”，切实做到了对症下药，值得借鉴。须知，开门方能见山，通俗才能易懂。“红头文件”关系民生福祉，只有多接地气、多拉家常、多说大白话，才能让文件准确无误地落到百姓心中，才能对应民生诉求、维护政府公信力。

公园免费是回归公益关键一步

盛 会

近日，福建省委、省政府出台了《关于进一步加强城市规划建设管理工作的实施意见》，要求所有的城市公园一律免费，占用公园的空间须限期腾退。

城市公园本是社会公共资源，理应为公众提供更加实惠、便利、优质的公益性服务。但长期以来，一些地方的城市公园以种种理由收取高昂入园费，甚至陷入“逢节必涨”的怪圈，招致社会普遍诟病。此次福建省出台相关规定，对所有城市公园实行免费，既是对公众权利的充分尊重，也是政府执政为民宗旨的体现，有利于还景于民，还园于民，让公园真正回归公益。事实上，国内很多已经免费开放且经济效益颇佳的城市公园，都是成功的案例。

公园免费是回归公益的关键一步。愿更多地方及时转变观念，通过改革创新，充分利用政府投入机制、市场竞争机制和社会互惠机制，或将社会公益性公园的建设管理列入政府公共财政预算，或鼓励企业、事业、公民及其他社会力量，通过资助、捐赠等方式参与公园建设。总之，希望越来越多的城市公园能推倒“围墙”，让百姓有更多的“获得感”。

徐 骏作(新华社发)

“黑手”

点 评 孙杨、傅园慧身份证号40元一个，300元“我知道的明星手机号、证件号，打包带走”。从普通旅客莫名收到“航班取消、改签”的短信，到明星航班信息屡被泄露，在民众“身份证+航班信息”泄露的背后隐藏着“黑手”。航班信息泄露之所以屡禁不绝，是因为掌握航班信息的环节多、人员杂，泄露航班信息的行为难以查实，有效的防范措施较少。依靠事后补救和提高旅客的防骗意识是必要的，但民航管理部门更需加强的是事前预防和源头治理。此外，针对机票代理商的审批和管理也需要更为严格。

（时 锋）

创新路径缓解科创企业信贷难

查和林

思辨

允许有条件的银行设立子公司从事科技创新股权投资具有破冰意义，其以新路径增强科创企业信贷可得性的思路值得肯定。当然，这种创新并不能完全满足科创企业的金融需求，也存在一定的局限性。因此，有必要鼓励银行再创新一些路径扶持科创企业发展，在信贷利率的基础上分享收益应该是可行的

继今年4月投贷联动试点启动以来，国家对科创企业的扶持力度不断加码。日前，中国银监会主席尚福林表示，要允许有条件的银行设立子公司从事科技创新股权投资。但在不少业内人士看来，在落地之前还要突破一些障碍。

科技创新企业是经济增长的新动能，对其加大金融支持必不可少。然而目前，我国商业银行体系提供的服务与科技创新企业的信贷需求之间严重不匹配，商业银行“惜贷”等问题影响着科技创新企业的发展。从这个角度来说，允许有条件的银行设立子公司从事科技创新股权投资具有破冰意义，是一场及时雨。虽然短时间内大面积推开还要突破障碍，但其以新路径增强科创企业信贷可得性的思路值得肯定。

从短期来看，企业以间接融资为主的融资格局很难改变。科创企业具有鲜明的高投入、高风险、高成长、高收益等特征，这与银行稳健经营的要求不符。在现行吃利差的格局下，科创企业对银行来说，只有承担高风险的义务，而无分享高利润的权利。一味要求银行对科创企业进行信贷支持，显然有些强人所难，必然难以收到预期效果。但若允许银行成立子公司，以股权投资的形式分享科创企业的高成长、高收益，在风险既定的情况下，无疑有助于提高银行的积极性。从全球银行业发展趋势及互联网金融挑战来看，银行利差收入持续下降成为必然，银行必须转型寻求利差以外的收入，而科创企业高成长、高收益的特性为其转型提供了契机。

当然，银行设立子公司进行股权投资并不能完全满足科创企业的金融需求，也存在一定的局限性。比如，拉长了银行管理链，增加了营运难度和管理成本；银行较大资金进入风险投资领域，并不符合银行稳健经营原则，等等。因此，有必要鼓励银行再创新一些路径扶持科创企业发展。其中，在信贷利率的基础上分享收益应该是可行的。银行不宜过度追逐“高风险”“高收益”，因为其是国家经济安全的基石，一旦发生金融风险不堪设想。所以，不妨走一条“折中路线”。首先，银行仍然按照目前利率、抵押、信用评估等进行信贷业务，并不介入股权，仍是债权关系。即使发生破产清算，债权也优先于股权，不至于颗粒无收。其次，允许提前建立利益分享的契约约束，允许银行在利息的基础上，通过咨询费用等中间业务的方式，在企业实现利润后分享其高成长、高收益。对银行来说，这是“熟门熟路”的，与股权投资相比，是一个更为稳健的利润分享机制。既不需要承担进入新领域的管理成本、学习成本，也不需要过度承担股权带来的风险。对科创企业来说，既获得了前期的资金需求，又不至于过早分散股权，进行适度的利润分享也在情理之中。如果能够实施，这或许真的是双赢之举。

（作者系中国财政科学研究院应用经济学博士后）

行业

虚拟现实产业要乘风而上

李佳霖

作为继计算机、智能手机之后极具可能的又一通用性计算平台，虚拟现实（VR）自2015年以来就广受关注，虚拟现实产业也随之迎来发展的重要战略窗口期。统计显示，2015年我国虚拟现实行业市场规模为15.4亿元人民币，预计2016年将达56.6亿元，2020年市场规模预计超过550亿元。

所谓虚拟现实，就是对客观世界的易用、易知化改造，以临境、交互性、想象为特征，融合三维显示技术、三维建模技术、传感测量技术和人机交互等多种前沿技术，创造的一个三维交互场景。用户借助特殊的输入输出设备，可以体验虚拟世界并与其进行自然交互。

在我国，虚拟现实企业主要有两大类别。一是成熟行业依据传统软硬件或内容优势向虚拟现实领域渗透，其中，智能手机及其他硬件厂商大多从硬件布局；二是新型虚拟现实产业公司，包括生态型公司、平台型公司和初创型公司，以互联网厂商为领头羊，在硬件、平台、内容、生态等领域进行布局。目前，资本市场前景良好，融资创新积极性高；内容开发受市场认可，线下体验馆增长迅速；初创企业集结，巨头企业观望，国内VR行业呈现出的上述特点也使其成为电子产品公司重点关注的领域。我国应把握虚拟现实产业发展的战略机遇期，大力促进虚拟现实技术在各行业各领域的广泛应用。尤其要在军事、制造、娱乐、教育、医疗健康、文化艺术、旅游等行业寻找应用突破口，进入高端应用，形成可观收益。

为此，有关部门应加强战略规划和顶层设计，以虚拟现实技术在工业、文化、教育、娱乐、医疗等领域带来的广阔前景为契机，设计虚拟现实与各领域融合发展的路线图，为产业发展明确思路并提供政策引导；推动关键技术产品研发及产业化，组织产、学、研、用各方面力量解决关键共性技术问题，鼓励开发具有更好使用体验的创新性产品。

此外，还要加快推广行业应用示范。结合“中国制造2025”和“互联网+人工智能”行动计划的实施，选取若干领域作为虚拟现实应用推广的突破口，设立应用示范区；推动建立虚拟现实技术、产品和系统评价指标体系，开发相应评价工具，保障虚拟现实产品性能和质量。

众声

胡鞍钢
清华大学国情研究院院长

对东北投资要立足补短板

加大对东北地区的投资是必要的，也必须是有效的，关键在于投什么、谁来投。就投资领域来说，主要分这样几类：一是基础设施建设，有利于东北充分发挥区位优势；二是重大公共性设施，包括沈阳和北京之间尚未建成的高铁等；三是民生设施，涉及健康等产业。这些项目会拉动当地的投资与就业。此外，关于由谁来投的问题。一方面，从投资性质上看，公共领域投资和民生领域投资具有引导性和拉动效应，政府投一元钱，会带来成倍的社会投资。另一方面，从投资来源看，国家投资占比很小，投资的主力还是社会力量。总之，眼下要投资的项目应该是破解难题和补短板的，是具有长期性的，投资决不能只顾眼前、重走老路。

李 易
中国互联网协会“互联网+”研究咨询中心副主任

网约车涨价或将改变市场格局

近期出现的网约车涨价主要源于滴滴、优步合并后的企业战略推动。二者合并意味着网约车领域的市场寡头趋势甚至垄断地位越来越明显，直接带来的影响就是一些城市用车价格的上涨。由于资本过去长时间亏损，滴滴、优步的投资方都急于早日盈利。而对滴滴来说，由于其不直接产生营业收入，只能抬高整体定价，才能从中获取更高收益。大多数用户对价格十分敏感，再加上如首汽、大众等各地传统出租车公司也正建立自己的约车平台，这部分车辆的出行价格相对稳定，网约车市场格局可能发生很大变化。

徐 锻
零壹研究院分析师

汽车众筹有风险需谨慎

近年来，汽车众筹模式悄然兴起。相对于P2P（网络个人借贷）产品，汽车众筹因其低风险、高收益的特征吸引了越来越多投资者的参与。但是，该行业尚处于监管真空地带，平台实力参差不齐，参与人员鱼龙混杂，投资者应保持谨慎态度。汽车众筹平台的本质为债权投资，与P2P类似，却不受P2P相关规范的监管，且多家汽车众筹平台由P2P业务转型而来，风险不容忽视。

欢迎读者就热点经济话题发表评论、漫画，来稿请发至：mzjjgc@163.com。

本版编辑 牛 瑾 祝 伟