



▲硅谷銀行（左圖）、瑞士信貸銀行（右圖）事件，反映歐美對創新金融監管準備不足。

當前歐美銀行監管的环境、生態及關聯業務存在潛在交叉傳染風險，非傳統風險滲透，社會網絡效應放大負面情緒，極易產生「擠兌」事件，反映了銀行監管的複雜和艱巨。一旦出現銀行信用風險或「擠兌」現象，將可能超出銀行監管預期。

加強銀行監管須與時俱進



金融觀察 鄧宇

上海金融與發展實驗室特聘研究員

本輪歐美銀行局部危機提供諸多經驗教訓，再次警示加強銀行監管的緊迫性和必要性。對此，一方面應重視銀行公司治理和管理層的第一道風險防線問題，增強監管的滲透力，另一方面需要重新審視銀行監管的協調性，保持監管前瞻性，宏觀、微觀行為監管均需要監管機構加強協同，並重視國際監管協調與監管合作，增強監管透明度，防範全球系統性風險。

監管架構複雜及矛盾

歐美銀行監管面臨的主要困境，主要有四方面：

一是監管獨立性受到外界干擾，監管的內部矛盾顯現。2008年金融危機後，歐美國家啟動金融監管改革，不僅組建新的監管機構，統籌改革金融監管組織架構，而且劃分了各機構監管職能。美國負責銀行監管的機構包括美國財政部金融穩定監督委員會、美聯儲、聯邦存款保險公司和美國貨幣監理署。歐美金融監管職能除了通過政府層面的監管機構發揮作用以外，還受到各自議會內設銀行監管委員會的約束。例如美國參議院常設有銀行、住房和城市事務委員會，眾議院常設有銀行、財政和城市事務委員會，分別通過委員會聽證會或提出議案對銀行業進行監管，這些機構往往受到銀行游說集團、國會金融募捐團體等影響，監管獨立性極易受到外界施壓或間接干預。歐元區內各成員國銀行業一方面受到歐盟委員會、歐洲理事會以及歐洲議會等宏觀層面的監管，另一方面受到各自中央銀行、銀行監管機構的直接監管，監管職能存在交叉和互相牽制的現象，成員國的銀行監管很難完全保持獨立性。

二是銀行經營模式發生變化，非傳統銀行風險顯著上升。2008年金融危機前夕，歐美銀行機構深度參與次級抵押貸款市場，雖然銀行有嚴格的資本金、流動性等監管指標約束，但普遍存在的監管套利以及衍生交易卻將系統性風險進行轉嫁，最終因市場崩潰出現資產價格暴跌，引發金融危機。2008年金融危機後，美國養老基金、私人存款機構和信貸聯盟的總資產增長較快，這些機構與銀行機構的關聯風險以及存在的交叉風險傳染增加了監管難度。本輪歐美銀行業局部危機事件反映了非傳統銀行風險上升的嚴峻性。以硅谷銀行為代表的創新性銀行興起，大量投資高風險科技企業，吸收科企存款，但在全球科技政策收緊、科企盈利下滑下，硅谷銀行的資產期限嚴重錯配，流動性覆蓋率不足。作為全球系統性重要銀行的瑞士信貸銀行出現危機，主要是該行深度參與利率掉期和信用違約掉期的交易，構建龐大交易庫存，而為了向市場提供流動性而不得不建立起龐大的交易庫存，與客戶同盟（如英國養老金等）對賭整個金融市場利率不會大漲，結果虧損慘重。以上反映了歐美銀行機構在創新業務開展方面的風險

巴塞爾協議Ⅲ 整體框架

資本監管		
第一支柱	資本要求	信用風險、市場風險、操作風險、超額資本、風險覆蓋率、槓桿率
第二支柱	監督檢查	內部資本充足評估程序、監督檢查和評價程序、有效的補償機制
第三支柱	信息披露	披露政策、定量和定性要求
流動性監管		
流動性覆蓋率、融資比率監督檢查		

準備不足，並存在監管功能的缺位。

三是社會網絡負面效應逐漸增強，可能制約監管效力發揮。硅谷銀行、瑞士信貸銀行事件的發生印證了社會網絡效應的突發性和擴散性。硅谷銀行爆發危機後，提現需求激增，存款流失達400億美元，同期美國的小型銀行存款流失超過1200億美元。瑞士信貸銀行危機的迅速擴散反映了社會網絡效應的負面衝擊。儘管瑞士國家銀行短時間即宣布提供救助，瑞銀集團一周內完成收購瑞士信貸，但短暫的救助並未平息銀行危機的負面信息。一方面，由於銀行危機信息的迅速擴散，社會公眾信任度下降。另一方面，歐美銀行股急挫，反映市場對歐美銀行系統所謂的穩健且健康的官方立場提出質疑。

四是銀行機構內控與經營風險上升，銀行風險處置難度加大。此輪銀行危機中，硅谷銀行和瑞士信貸銀行發生危機的差異較大。硅谷銀行主要是嚴重依賴科技企業存款，受到科技政策和科企經營狀況影響較大。瑞士信貸危機源於過去數年持續的經營風險，致使其市場信譽下降。回溯2008年金融危機爆發前，歐美銀行同樣處於經營失控狀態，最終引發系統性金融危機。數次銀行危機表明，銀行監管雖然能夠提供監管屏障，但絕大多數停留在事後風險處置層面，主要原因在於銀行監管機構的監管規則多以宏觀審慎監管為主，現有的監管工具難以完全滲透到銀行內部經營。

美地區銀行潛在風險仍巨大

歐美銀行監管前景與未來演進，主要有四項：

第一，維護監管機構獨立性和權威性。歐美銀行監管通過監管職能分工，構建既相互制衡、又共同協作的多層次監管體系。但是，監管機構的職能定位存在較大差異，政府層面和議會層面的銀行監管機構分設很大不同，決策系統過於複雜，拖延最佳救助時間窗口。總體來看，迫切需要維護銀行監管機構的獨立性、權威性，保持監管立場的一致性，避免引發市場歧義。同時，立法機構應關注監管機構自身的道德風險，以及可能出現的監管失職等問題，需要通過完善相關立法，規範監管行為。

第二，提高監管全面覆蓋與前瞻性。美國僅對少數銀行實施巴塞爾協議Ⅲ，歐元區成員國圍繞巴塞爾協議Ⅲ的執行尚存在分歧。雖然美國局部銀行危機暫時解除，但美國信貸市場企業、居民以及聯邦政府未還債務卻在加快增長，美國區域銀行預期損失仍可能繼續擴大，這些潛在風險不可

忽視。據此看，歐美銀行監管機構亟待全面實施巴塞爾協議Ⅲ，補齊中小銀行監管制度，強化區域地方銀行流動性管理，實現監管全覆蓋。

第三，健全非傳統銀行風險監管機制。從目前趨勢來看，除了資本金、流動性以及內控、欺詐、套利等傳統的監管之外，加密資產、數字貨幣、氣候、生物、金融科技等非傳統的風險呈現持續增加態勢。這些新的風險對銀行監管提出更高要求，針對新的非傳統銀行風險，既要加強跟蹤研究，也要加強對氣候風險、加密貨幣以及非銀行金融業務、關聯交易等風險識別，及時納入微觀行為監管，及早補齊監管漏洞，完善銀行信用評級和外部監管制度。

第四，促進監管透明度與國際協調。2008年金融危機後，全球範圍內建立起銀行監管的國際協調議事機制，包括二十國集團財長和央行行長會議等。但是，由於地緣政治危機頻現，銀行監管的國際協調出現新的障礙，監管立場的差異和分歧有所擴大。如果缺乏充分的監管信息透明度，國際協調不暢通，那麼將危及國際銀行業，新興國家的銀行系統將被迫承擔外溢風險。為避免風險傳染，歐美銀行監管機構應及時發布監管信息，加強國際協調。

建議五方面提升中國金融監管

本輪歐美銀行局部危機暴露嚴重的監管漏洞和缺陷，表明加強銀行監管需要與時俱進。另外，中央金融工作會議強調「切实提高金融監管有效性」、「全面強化機構監管、行為監管、功能監管、穿透式監管、持續監管」。新發展階段，堅定走中國特色金融發展道路，迫切要求加快構建具有中國特色的銀行監管體系。建議從五個方面着手：一是扎實推進巴塞爾協議Ⅲ在中國落地實施，穩步提升系統重要性銀行機構的資本充足率，同時建立健全系統重要性銀行監管機制，完善相關監管細則；二是健全銀行各項立法制度，強化銀行監管的法律保障，夯實監管專業能力；三是統籌非銀行金融業務監管，梳理各類金融牌照並加強金融牌照治理，嚴格落實穿透監管、關聯交易和交叉風險等管理制度，防範並及時處置非傳統金融風險；四是提升銀行公司治理水平，規範銀行公司治理、內部控制以及外部監督、審計等機制；五是強化商業銀行隱私信息安全保護，更加重視金融基礎設施安全，確保重要金融基礎設施以及金融科技開發應用的自主性、安全性。

（本文僅代表個人觀點）

中國房地產業迎來結構性改變



宏觀經濟 莫開偉

知名財經評論人
獨立經濟學者

10月底召開的中央金融工作會議強調加快保障性住房等「三大工程」建設，構建房地產發展新模式；在近日人民銀行、金融監管總局、中國證監會聯合召開的金融機構座談會上，再次提出金融機構要積極服務保障性住房等「三大工程」建設，加快房地產金融供給側改革，推動構建房地產發展新模式。

很明顯，這給市場傳遞明確信號，就是中國房地產業將迎來結構的巨變，將之前全面支持房地產發展的政策措施逐步轉向到房地產的結構性調整，推動金融等資源要素為房地產新模式服務，這是一個歷史性轉折，也是未來房地產金融政策轉化的一個必然方向。

所謂「三大工程」，簡單說就是保障性住房、城中村改造和「平急兩用」公共基礎設施建設。「三大工程」具有四個明顯特徵：一是需要巨額中長期低成本資金支持；二是需要參與的金融機構較多；三是投資周期較長，公益性突出，收益較低；四是具有緊迫性，解決城市低收入、新市民、青年等群體住房困難，也是未來中國城鎮化走向更健康發展之路的必要條件，各銀行金融機構應有使命感。

着力解決青年住房問題

具體來看，銀行金融機構應在三方面積極作為，找準推動「三大工程」的切入口和着力點：

第一，各銀行金融機構應轉變理念，消除收益低等顧慮，營造出寬鬆的金融支持環境。

第二，各銀行金融機構要深入貫徹落實中央金融工作會議部署，堅持「兩個毫不動搖」，一視同仁滿足不同所有制房地產企業合理融資需求，牢固樹立對正常經營的房地產企業不惜貸、抽貸、斷貸的理念。尤其要關注房地產行業的保障屬性和公益屬性，深刻領會「三大工程」是着力解決新市民、青年等群體住房困難問題的有效途徑。

第三，要消除各種擔憂情緒，因為目前一些房企出現了流動性壓力，信用風險有暴露勢頭，銀行金融機構應立足長遠，站在社會經濟穩定大局高度，深刻認識到房地產業對當前中國經濟復甦的重要性，持續發力，消除短視利益行為，繼續加大政策落實和工作推進力度，認真射好「三支箭」，持之以恆地營造良好的貨幣金融環境，力爭為房地產業結構性調整和房地產金融轉變奠定堅實基礎。

各銀行金融機構應密切配合，做到

統籌規劃和分工明確，形成金融支持合力。「三大工程」建設具有投資周期長、公益屬性明顯、投資收益低等特點，它對應的是中長期低成本資金的巨大需求，這需要政策性銀行金融機構充分發揮自己的「天然本領」；當然，把所有投入資金的重擔全部壓在政策性金融機構身上，是無法全部承受的，這也需要商業性金融機構的積極配合。

金融機構構建支撐體系

對此，需要多種類型金融機構配合，尤其是政策性金融機構與商業性金融機構密切配合，相互協調，建立有效信息交流平台，對「三大工程」資金需求總額、項目建設和階段性投入方式等進行全面評估，確定各自支持的領域和方向，使政策性金融機構和商業性金融機構形成互利共振效應，攜手打造出完美的「三大工程」。

由此，政策性、開發性銀行具有資金成本、資金體量優勢，兼具政策屬性和政府信用、資金期限長等優勢，比較契合「三大工程」的公益屬性，應在「三大工程」建設過程中發揮「頭雁作用」；可單列「三大工程」建設信貸額度和專項借款額度、發行以「三大工程」建設為主題的金融債券等，為整個市場先導性的發展和開發提供基礎性支持，以此為基礎撬動商業性金融機構介入，更好地服務於房地產新發展模式的融資需要。

商業性金融機構市場化特徵相對突出，應堅持在保本微利的基礎上，加大對「三大工程」建設的支持力度，提高中長期貸款佔比，與政策性、開發性銀行形成支持「三大工程」建設的中長期資金體系，撬動社會資本進入，為「三大工程」提供源源不斷的資金動能。

各銀行金融機構應推出重磅支持政策，增大金融資源投放，擴大金融支持覆蓋面，為「三大工程」提供寬鬆的資金來源。具體來說，人行可以再貸款、抵押補充貸款（PSL）、專項借款等形式提供低成本中長期資金支持，輔之以適度降準、減息等舉措，定向加大對「三大工程」建設的支持力度，為「三大工程」創造適度寬鬆的市場流動性；金融監管部門繼續用好「第二支箭」支持民營房地產企業發債融資，支持房地產企業通過資本市場合理股權融資，促進民營房企通過債券和股權融資雙管齊下獲得多樣化的融資渠道，從根本上緩解民營房企面臨的流動性困境；商業銀行應想方設法加大信貸投入，降低信貸利率，創新信貸方式和信貸服務產品，使房企合理融資需求得到滿足，堅決消除惜貸、抽貸、斷貸、壓貸等不良信貸行為，為「三大工程」順利推進營造良好信貸環境。



◀「三大工程」是保障性住房、城中村改造和「平急兩用」公共基礎設施建設。圖為深圳城中村。

外來人才按揭與港人看齊(下)



談樓說按 王美鳳

中原按揭
董事總經理

續上期（11月20日A11版）提及外來人才在港置業的房貸配套，現時外來人才享有的按揭息率與港人一致，實際年息主要低至4.125厘。有不少人問外來人才可申請九成按揭嗎？答案是可以的，外來人才來港若持有香港身份證，即使並未屬於香港永久居民身份證，仍可同樣依照按揭保險計劃的現有準則及條件獲審批。

千萬元以下樓 可申九成按揭

例如透過按揭計劃，外來人才同樣可為1000萬元或以下住宅物業申請九成按揭，但同樣需符合既有準則，包括須為自用性質的首置房、申請人亦須為固定收入人士。若非固定收入人士，透過按揭的按揭成數則高達八成，而八成按揭的樓價上限高達1500萬元。至於外來人才在港申請按揭時所需提交的入息證明文件，大致上與港人一樣需要顯示足

夠的還款能力，在職人士包括提交最近3至6個月薪金入賬銀行戶口紀錄（內地俗稱工資或銀行「流水」）、稅單（香港入息）／完稅證明（內地入息）、職位證明文件如公司合約、聘書等，如屬專業資格人士如律師、醫生可提供執業資格證書。

對於自僱人士，例如是創業者，則另須提供營業執照、近一年驗資報告（內地）、近一至兩年審計報告或財務報表及最近6個月公司銀行戶口流水賬紀錄。

借款人或因不同在職及財政狀況未能向按揭銀行提供足夠的入息證明，與港人一樣，外來人才同樣可透過另一款以資產水平審批方式申請按揭，但留意現時以此方式申請按揭的成數上限為五成，即首付比例為五成，而接納的資產類別包括現金或定期存款、樓房（接受香港物業為主）、股票、基金、債券、保險或其他投資產品等。

銀行之間計算資產淨值的方式有所不同，審批按揭的準則亦不盡相同，故此不論內地或海外人才，入市前可先行向按揭經紀公司了解更多詳情。