

金融保險論壇雜誌

第 25 期 ERA Taiwan 剪報資料

一份最關心台灣金融產業發展的財經雜誌
2012.11 月號 www.ffii.com.tw

金融保險論壇
Forum For Financial And Insurance

錢市算盤 股海浮沉 30 載 上兆股本蒸發
543 家公司下市下櫃

專家把脈 葉益成：
金融業豈可淪為當舖

專訪 香港貿發局駐台總經理朱耀昌

人民幣蓄勢待發
中國銀行業
危機重重

頂級信用卡門檻高 成財管搖錢樹

025
ISSN 2234-7313
9772219731006

金融業漸成當舖業！

葉益成 (ERAig英國毅業國際顧問集團亞洲區總裁、前外商銀行資深副總裁)

中央銀行宣布自6月22日起對房地產實施的第3波信用管制，要求銀行對豪宅貸款成數不得高於六成。部份銀行更是進一步「加碼」，帶頭宣布將全面、部分或是針對第2戶豪宅降至五成。此外依據客戶個別信用狀況及收入等作調整，貸款可能降到四或五成。先不論利率水準，這貸款成數和當舖業依擔保物不同可借到市價的五成到八成的情形兩相比較，嚴苛程度不只有過之而不及，甚至比當舖業還更像當舖業。

銀行限縮房貸，受益的一方(放款銀行)其債權甚至受到高達百分之二百以上的擔保，風險曝露金額幾近零。相反地受害的一方(買房民眾)其貸款成數不足，反被逼迫轉向銀行或其他管道申請信用貸款以補足資金缺口，而部份所謂的不動產專家也像配合演出似地給同樣的建議。在這樣的氛圍下，各銀行信用卡和信用貸款部門積極地佈下天羅地網，不論客戶需求與否，極盡所能狂電客戶，鼓吹民眾申請金額有限的信用貸款(一般常規，信貸額度通常最高不超過個人月收入的22倍)，名為資融公司、分期付款公司、租賃公司等業者也在巧妙包裝下掛羊頭賣狗肉地搭上這股搶錢風潮。苦的卻是需求資金的一般弱勢民眾，不只資金取得利率成本增加，不動產價值被變相的七折八扣，更無知地犯了「以短期貸款應付長期需求(以短支長)」的嚴重財務規劃錯誤，未來的苦日子注定更難遠離。

銀行緊縮房貸，調高房貸利率，房市交易量急凍，房仲業務員跑去向警察借500元應急的電視新聞令人心酸。被人為加驟的經濟不景氣，讓剛過中秋的天氣寒意逼人，凍傷了平凡小百姓。「寧可錯殺一百、不能縱放一人。」讓多項法條被趨嚴解釋，固然杜絕投機空間，但連帶也傷害了不少有實際買房需求的人和需要以房子貸款渡過不景氣的民眾或企業。平心而論，雖然降低核貸成數可以有效抑制投資客進入房地產市場，但也影響了自住客的權益，因大部分的投資客，都持有一定的資金流量，對貸款的需求沒有銀行預期高；相比之下，自住客的資金較少，需要較高的核貸金額。降低核貸金額，對自住客的影響是遠遠比投資客來得大。

在南韓放寬房貸的同時，國內銀行卻緊縮房貸成數，兩相比較，我們顯得相當突兀。銀行是資金來源提供者和供需媒介之一，銀行本不應怕人借錢。銀行常用以貸款評估的5P授信原則(即借款戶People，資金用途Purpose，還款來源Payment，債權保障Protection和授信展望Prospect)，不應只有民眾對銀行債權的十足擔保，「信用無價」更不該變成信用沒有價值。銀行業要遠離當舖樣，必須回歸著眼於借款戶的信用是否良好？實力是否殷實？還款來源是否無虞？展望是否良好？