

房地产价格波动与商业银行贷款损失准备

——基于中国城市商业银行的实证研究

祝继高 李天时 尤可畅

(对外经济贸易大学国际商学院, 北京 100029;

国家开发银行福建省分行, 福建福州 350003)

摘要:本文基于2005-2013年中国城市商业银行的数据,分析了房地产价格波动对银行计提贷款损失准备的影响。本文发现,房地产价格增幅与城市商业银行贷款损失准备显著正相关,且在房地产价格增幅扩大时,“四大”会计师事务所审计的银行和国有银行计提更多的贷款损失准备。进一步的研究还发现,当城市商业银行在房价涨幅更高的地区设有分支机构时,银行计提更多的贷款损失准备。本文的研究结论对防范房价波动给城市商业银行带来的经营风险和金融风险具有积极意义。

关键词:房地产价格;城市商业银行;贷款损失准备

JEL分类号:G21, M40, R28 **文献标识码:**A **文章编号:**1002-7246(2017)09-0083-16

一、引言

从1998年实行住房分配货币化¹至今,中国的房地产行业经历了高速发展。1998年之前,中国实行住房实物分配制度;1998年以后,中国房地产行业正式进入市场化阶段。从2004年开始,中国房地产行业进入高速发展期,房地产价格一路上涨,房地产销售价格

收稿日期:2017-03-17

作者简介:祝继高(通讯作者),管理学博士,教授,对外经济贸易大学国际商学院,Email: zhujigao@uibe.edu.cn.

李天时,博士生,对外经济贸易大学国际商学院,Email: 201600310049@uibe.edu.cn.

尤可畅,管理学硕士,国家开发银行福建省分行,Email: youkechang@cdb.cn.

* 本文感谢国家自然科学基金项目(项目批准号:71772037、71472042、71472040),对外经济贸易大学杰出青年学者培育计划(项目批准号:16JQ03),对外经济贸易大学中央高校基本科研业务费专项资金资助项目(CXTD8-01)和对外经济贸易大学研究生科研创新基金资助(项目批准号:2017077)。感谢匿名审稿人的宝贵意见。文责自负。

1 1998年7月3日,国务院颁发《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》,要求从1998年下半年开始,停止住房实物分配。

指数也普遍高于商品价格指数,直到 2008 年受金融危机冲击,房地产价格上涨幅度才有所缓和,但是 2009 年,房地产价格再度飙升。根据《中国房地产统计年鉴》,截至 2013 年底,相比 2004 年的房地产行业数据,2013 年的商品房销售价格总计上涨 138.69%,其中住宅价格涨幅为 135.27%,办公楼价格涨幅为 128.35%,商业营业用房价格涨幅为 161.74%,其他类房地产价格涨幅为 102.42%。为抑制房地产价格涨势过猛以及防范房地产泡沫的发生,国家出台了一系列房地产调控政策。然而,即使国家调控政策步步推进,房地产市场却仍然逐渐显现出两级分化的态势。

梁云芳和高铁梅(2007)认为,信贷规模、实际利率、人均 GDP、房地产价格预期等因素都是造成房地产价格波动的原因。而且,房地产行业的繁荣也会促进信贷行业的发展(Gorton and Metrick, 2012)。一方面,金融中介机构可以通过降低信贷标准促进房地产价格的上涨;另一方面,由于其他原因所导致的房地产价格上涨,会使金融中介机构更愿意放贷给具备更高价值抵押物的企业。然而,房地产价格上涨所推动的银行信贷规模扩张,可能会导致贷款资产不良率提高,加剧银行的信贷风险(皮舜和武康平,2004),一旦资产泡沫崩溃,将会给经济、社会造成严重的负面影响。因此,探究如何在房地产价格上涨时期应对银行不良贷款,对于管控信贷和金融风险、促进经济健康发展具有重要意义。

从商业银行风险管理的角度而言,银行在期末核算时会根据借款人的还款能力、还款意愿、贷款本息的偿还情况、抵押品的市价、担保人的支持力度和银行内部信贷管理等因素,分析贷款的风险程度和回收的可能性,以判断其是否发生减值。如有客观证据表明贷款发生了减值,应对其计提贷款损失准备。贷款损失准备作为商业银行应对不良贷款的主要工具,在房地产价格上涨导致信贷及金融风险加剧时,应当被合理利用以抵御风险。商业银行计提贷款损失准备需要遵循监管部门的统一标准。2002 年 4 月,中国人民银行发布了《银行贷款损失准备计提指引》,指出银行应当按照谨慎会计原则,合理估计贷款可能发生的损失,及时计提贷款损失准备。2011 年 5 月,中国银行业监督管理委员会发布了《关于中国银行业实施新监管标准的指导意见》,指出要强化贷款损失准备的监管,建立动态调整贷款损失准备制度,相关监管部门应根据经济发展不同阶段、银行业金融机构贷款质量差异和盈利状况的不同,对贷款损失准备监管要求进行动态化和差异化调整。

本文利用手工搜集的中国城市商业银行数据,研究了中国城市房地产价格波动与银行贷款损失准备的关系。本文采用城市商业银行进行研究,是由于城市商业银行经营的地域性特点,使得城市商业银行的信贷决策更容易受到本地区房地产价格的影响。本文发现,当房地产价格增幅扩大时,城市商业银行倾向于计提更多的贷款损失准备;并且相比于“非四大”会计师事务所审计的城市商业银行,“四大”会计师事务所审计的城市商业银行在商品房销售价格增幅扩大时,会计提更多的贷款损失准备;当房地产价格增幅扩大时,相比于非国有城市商业银行,国有城市商业银行倾向于计提更多的贷款损失准备。

相比已有文献,本文的贡献主要体现在以下几个方面:第一,现有关于房地产价格与商业银行的研究主要关注银行信贷规模与房价的关系,本文则从风险防范的角度,研究了房地产价格增速对城市商业银行计提贷款损失准备的影响,并进一步探究了城市商业银

行的风险应对机制。第二,本文的研究样本为城市商业银行,同时包括上市和非上市城市商业银行。相比已有研究主要采用上市银行作为研究样本,本文样本更具有代表性,这也丰富了转型经济国家商业银行的研究。第三,本文的研究结论表明,政府应结合房地产价格的变化趋势,不断修改和完善与贷款拨备率相关的监管政策,以有效防范金融风险,维护金融稳定。

二、文献回顾

(一)中国房地产价格的影响因素和经济后果

针对中国房地产价格上涨的原因,已有研究主要集中在经济基本面、银行信贷规模及其变动、房地产泡沫等层面。梁云芳和高铁梅(2007)研究发现,信贷规模、实际利率、人均GDP、房地产价格预期等因素是造成房地产价格波动的主要原因。张双长和李稻葵(2010)发现土地财政政策对房价增长具有显著正向推动作用,具体而言,当地政府越依赖于土地财政,就越会推动房价的增长,且这一推动作用会随着房价的增长更加强烈。邓富民和王刚(2012)从货币政策的角度分析房价增长的原因,研究发现,货币政策在较长时期内对房价及其行业投资具有显著作用。胡晓(2014)在已有研究的基础上,总结出房地产价格上涨的综合性原因,即价格周期波动、均衡价格上涨以及泡沫三个因素的共同作用,其中价格周期波动在这三个因素里的影响力最大。

已有关于中国房地产价格上涨的经济后果分析主要集中于财富效应分析。原鹏飞和冯蕾(2014)基于DSGE模型的房地产价格上涨效应,对房地产价格上涨的经济增长效应、收入分配效应以及贫富分化效应进行研究,发现在经济增长效应层面,房地产价格上涨不仅会刺激房地产市场膨胀,促进重工业、建筑业等行业迅速增长,还会抑制农业、轻工业和公共服务业的增长;在收入分配效应层面,虽然房地产价格上涨有助于增加政府、企业和居民的收入,但收入分配由部门向政府倾斜的现状暂时不会改变;在贫富分化效应层面,房地产价格上涨会使城镇居民家庭之间的贫富差距更为悬殊。Li and Wu (2014)还发现,房地产价格上涨会对创业活动产生消极影响。

(二)房地产价格与银行贷款的关联研究

谭政勋和王聪(2011)将我国金融业尤其是银行业不稳定性的原因归纳为:房地产价格波动和信贷波动以及两者的联合波动,银行反馈机制所引起的信贷紧缩和资本紧缩,以及宏观经济波动等三个方面。银行信贷繁荣与房地产业繁荣之间的关联往往是互为影响的(Gorton and Metrick, 2012)。Collins and Senhadji (2002)的研究表明,银行信贷扩张与房价增长存在双向引导关系。皮舜和武康平(2004)通过对房地产价格和银行信贷的正反馈关联机制进行实证检验,发现房地产业繁荣能带动银行信贷繁荣,而银行信贷繁荣又会带动房地产新一轮膨胀。Flanney and Lin (2014)还发现由房地产市场繁荣引起的银行信贷扩张会对实体经济产生影响。当房价上涨引起银行信贷扩张时,该银行所处区域的小型企业会扩大就业,但是对大型企业无显著影响。

(三) 商业银行的贷款损失准备研究

Beatty and Liao (2014) 以 2005 - 2012 年美国商业银行为样本, 发现贷款损失准备本期计提占商业银行本期会计应计绝对值的比例高达 56%。Beatty and Liao (2014) 认为, 贷款损失准备是衡量银行绩效的最根本、最重要的指标, 因为它不仅是贷款损失的估计, 也反映了银行与贷款方的信息不对称程度。

已有关于贷款损失准备的研究可以分为两个方面。第一, 贷款损失准备公告发布后的信号释放功能。Beaver et al. (1989) 指出, 银行的市价与贷款损失准备金的计提存在一定的关联, 银行高层发布有关贷款损失准备计提的公告可以向市场释放积极的信号。计提贷款损失准备后, 银行则更有意愿及能力积极应对可能产生的损失, 这可以视为市场对贷款损失准备公告的信号解读 (Griffin et al., 1991)。Beaver et al. (1989) 还发现, 增加计提贷款损失准备的银行被认为是“好”的、“收益平滑”的银行, 而“收益平滑”会使得银行的收益更具有信息含量 (Ryan et al., 2006)。Nichols et al. (2009) 还发现, 相比未上市银行, 上市银行会面临更高的信息不对称, 因此会更及时地计提贷款损失准备来消除信息不对称。Bushman and Williams (2012) 则发现, 当银行计提未来导向的贷款损失准备时, 如果是出于平滑利润的目的, 则会损害对银行风险行为的监管; 而若是出于及时估计未来贷款损失的目的, 则会加强对银行风险行为的监管。第二, 贷款损失准备的资本管理动机。及时计提贷款损失准备的商业银行的财务融资状况通常较优 (Beatty and Liao, 2014)。Beatty and Liao (2011) 研究发现, 拖延计提贷款损失准备时间较长的银行通常很难在经济金融萧条时补足权益资本, 因而在金融危机期间贷款较少; 而较少拖延计提贷款损失准备的银行在其扩张期间会形成更多的权益资本作为金融危机损失的“缓冲区”。Bushman and Williams (2015) 考虑了贷款损失准备的宏观影响, 发现拖延计提贷款损失准备与股票市场的非流动性风险有关, 会增加筹集新股本的金融摩擦。

总体而言, 现有的文献分析了房地产价格对于银行信贷的影响, 但是这些研究未深入剖析商业银行如何应对房地产价格波动带来的信贷风险以及银行贷款损失准备作为一种风险应对手段在其中发挥的调节作用。

三、研究假设

(一) 房地产价格与银行贷款损失准备

Acharya et al. (2009) 认为, 信贷扩张与房价高速增长是 2008 年全球金融危机的导火索。房地产价格与银行信贷风险的关系可以从以下两个角度分析: 第一, 房地产价格上涨会引发信贷扩张, 进而产生银行信贷风险。房价增长与信贷扩张之间是互相推动的。当金融机构增加信贷供给时, 客户借贷成本降低, 房地产资产的需求增加, 房价将由此增长, 而房价增长会使银行降低客户, 尤其是房地产抵押贷款客户的筛选成本, 并放松信贷标准, 促进金融机构信贷的扩张。第二, 房地产价格上涨使得银行贷款抵押物价值增加,

并引发“灾难近视”现象² (Herring and Wachter, 1999), 导致银行贷款抵押物和信贷风险增加。当房价上涨时, 具有房地产实业资产的企业抵押物价值会增高, 这些企业就会以此为依据向银行申请更多的借贷来增加投资和降低借贷成本 (Chaney et al., 2012); 但当房价下跌时, 抵押物价值的下降就会导致银行信贷资产质量的恶化和资产盈利能力的下降。因此, 银行在房地产价格上升尤其是暴涨阶段, 应该提前做好防范措施, 计提更多的贷款损失准备以应对潜在信贷风险。基于上述分析, 本文提出假设 1:

H1: 房地产价格增幅扩大, 城市商业银行会计提更多的贷款损失准备。

(二) 房地产价格、城市商业银行审计师特征与银行贷款损失准备

相比“非四大”会计师事务所, “四大”会计师事务所具有更高的审计质量。DeAngelo (1981) 提出的“深口袋”理论认为, “四大”规模较大, 更为看重自身品牌和声誉。其中, 有关“四大”的“声誉”可以理解为市场一致性地认同“四大”的审计质量, 投资者对于“四大”和“非四大”的市场认同度是存在显著差异的 (王咏梅和王鹏, 2006)。祝继高等 (2015) 研究发现, 经“四大”审计的中国城市商业银行计提了更多的贷款损失准备。由此可见, “四大”在审计过程中的确发挥了更好的监督作用。当房地产价格加速上涨时, “四大”会计师事务所更有可能督促由其审计的城市商业银行计提更多的贷款损失准备以防范预期的信贷风险。基于上述分析, 本文提出假设 2:

H2: 相对于“非四大”会计师事务所审计的城市商业银行, “四大”会计师事务所审计的城市商业银行在房地产价格增幅扩大时, 会计提更多的贷款损失准备。

(三) 房地产价格、城市商业银行产权性质与银行贷款损失准备

银行产权性质如何影响房地产价格与银行贷款损失准备间的正向关系, 可以从以下两个角度进行分析: 第一, 国有银行的体制特征使其信贷风险普遍高于非国有银行, 因此会计提更多的贷款损失准备。国有银行在贷款给国有企业时, 会考虑到政治、社会和税收因素, 对其给予优惠待遇 (Brandt and Li, 2003; 张健华和王鹏, 2012)。廖国民和刘巍 (2005) 认为, 国有银行具备的集中化垄断体制、破产成本的缺失和政府对于国有银行的显隐性担保都可能会引发国有银行的巨额不良资产。第二, 国有商业银行的向上盈余管理动机更小, 也更有可能是服从政府监管政策, 从而计提更多的贷款损失准备以应对潜在风险。Aharony et al. (2000) 研究发现, 中国股票市场监管者出于政治考虑, 会给予国有企业优先上市的特权, 因此, 国有企业的盈余管理动机程度更低。相反, 由于非国有企业的经理人面临更大的市场压力, 他们有更强烈的动机进行正向盈余管理来提高公司业绩 (Kato and Long, 2006)。王少飞等 (2009) 认为国有银行基于政策目的而非盈利目的为企业提供债务融资的可能性更大, 因而具有更小的盈余管理动机。基于上述分析, 本文提出假设 3:

H3: 相对于非国有城市商业银行, 国有城市商业银行在房地产价格增幅扩大时, 会计提更多的贷款损失准备。

² “灾难近视”: 由于对未来事件发生的可能性的低估, 导致事件发生时没有做出充足的准备。在银行业中, “灾难近视”是资产价格上涨导致银行房地产信贷盲目扩张, 进而引发信贷风险的主要原因。

四、研究设计与描述性统计

(一) 研究样本

本文的研究样本是 2005 – 2013 年的中国城市商业银行。本文中涉及到的城市商业银行财务、审计及公司治理信息等数据来源于《金融时报》和城市商业银行官方网站公布的年报。本文最终获得 383 个“银行 – 年”观测值,占全部城市商业银行样本的 31.68%。虽然本文的研究样本没有涵盖全部的城市商业银行样本,但是本文获取的研究样本比率与钱先航等(2011)、祝继高等(2012)相似。

本文的房地产价格数据来自 2005 – 2013 年《中国房地产统计年鉴》录入的“35 个大中城市按用途分的房地产开发企业商品房销售价格”,其中商品房销售价格包括住宅、办公楼、商业营业用房以及其他。截至 2013 年,中国共有 4 个直辖市、283 个地级市,年鉴中收录的房地产价格数据相对于各城市商业银行的数据量而言较少,若只采用 35 个大中城市的房地产价格数据与各城市商业银行的数据做研究,研究结果将可能因样本量较少而出现偏差。因此,本文以城市商业银行数据为基础,将银行注册地所在城市的省份与 35 个大中城市所在的省份进行一一对应,即同一省份的城市房地产价格数据由该省份的大中城市房地产价格数据替代,若同一省份的大中城市有两个(或以上)则由该省份的省会城市房地产价格数据替代³。例如,赣州银行注册地所在城市赣州为江西省的地级市,但江西省在 35 个大中城市中只有南昌市,因此赣州银行所对应的城市的房地产价格数据用南昌的房地产价格数据替代。又如,泉州银行注册地所在城市泉州为福建省的地级市,福建省的大中城市有福州和厦门,其中福州为福建省的省会城市,因此泉州银行对应的房地产价格数据为福州的房地产价格数据。

(二) 模型设定和变量说明

1. 检验假设 1 的模型

本文参考祝继高等(2015)的方法,使用 OLS 模型分析房地产价格波动对银行贷款损失准备的影响,回归模型如下:

$$LLR = \delta_0 + \delta_1 VPrice + \text{控制变量} + \text{省份效应} + \text{年度效应} + \varepsilon \quad (1)$$

本文选取贷款拨备率(LLR,即贷款减值准备余额/贷款余额)指标对商业银行计提银行贷款损失准备的情况进行度量。贷款拨备率是贷款余额的备抵账户,是商业银行计提贷款损失准备的累积效应。VPrice 代表各类商品房的销售价格增幅((Price_t – Price_{t-1})/Price_{t-1})。为探究不同类别商品房价格上涨与银行计提贷款损失准备之间的关联,本文根据《中国房地产统计年鉴》的商品房分类标准⁴,将 VPrice 分别赋值为商品房销售价格

³ 由于本变量的构建可能存在偏差,作为稳健性分析,我们删除了总部所处城市为非 35 个大中城市的城市商业银行样本,并进行回归,回归结果表明,本文的主要结论依然成立(未报告)。

⁴ 商品房包括住宅、办公楼、商业营业用房和其他类商品房。

增幅(VCommercial)、住宅销售价格增幅(VResidence)、办公楼销售价格增幅(VOffice)、商业营业用房销售价格增幅(VOperating)和其他商品房销售价格增幅(VOthers)等5类价格指标,并分别带入模型中进行回归分析。

2. 检验假设2的模型

为分析不同类别商品房的销售价格波动情况下,“四大”会计师事务所审计对银行贷款减值准备的影响,本文将样本分为“四大”审计的银行组(Big4 = 1)和“非四大”审计的银行组(Big4 = 0),并将5类房地产价格指标带入模型(1)中进行进一步的回归分析。

3. 检验假设3的模型

本文采用第一大股东是否具有国有背景来衡量产权性质(State)。为分析不同类别商品房的销售价格波动情况下,产权性质对银行贷款减值准备的影响,本文将样本分为国有银行组(State = 1)和非国有银行组(State = 0)分别进行检验,并将5类房地产价格指标带入模型(1)中进行分析。

本文还借鉴祝继高等(2015)的做法,在模型中引入贷款总额(Loan)、资本充足率(CAR)、银行规模(Size)、总资产收益率(ROA)、资产负债率(Lev)作为控制变量。同时,本文还在回归模型中控制了省份效应和年度效应,并按银行和年份聚类,以降低内生性影响。各变量的定义见表1。

表1 变量定义

变量	变量定义
LLR	贷款拨备率:贷款损失准备余额/贷款总额(单位:%)
VPrice	代表各类商品房销售价格增幅
VCommercial	(T期商品房销售价格-T-1期商品房销售价格)/T-1期商品房销售价格
VResidence	(T期住宅销售价格-T-1期住宅销售价格)/T-1期住宅销售价格
VOffice	(T期办公楼销售价格-T-1期办公楼销售价格)/T-1期办公楼销售价格
VOperating	(T期商业营业用房销售价格-T-1期商业营业用房销售价格)/T-1期商业营业用房销售价格
VOthers	(T期其他类型商品房销售价格-T-1期其他类型商品房销售价格)/T-1期其他类型商品房销售价格
Loan	贷款总额/总资产
CAR	资本充足率
Size	log(总资产)
ROA	总资产收益率=净利润/总资产
Lev	资产负债率=总负债/总资产
Big4	如果审计城市商业银行的会计师事务所是“四大”,则取值为1,否则为0
State	如果第一大股东的产权性质为国有,则取值为1,否则为0

(三)描述性统计

表 2 为主要变量的描述性统计。由表 2 可知,LLR 的均值和中位数均为 0.025。根据银监会 2011 年 7 月颁布的《商业银行贷款损失准备管理办法》,自 2012 年起对商业银行的贷款拨备率以 2.5% 为基本标准进行综合考核,说明有一部分城市商业银行还没有达到标准。Big4 的均值为 0.300,说明有 30% 的城市商业银行选择了“四大”会计师事务所进行审计。State 的均值为 0.718,说明所选样本中 71.8% 的城市商业银行为国有商业银行。VCommercial 的均值为 0.147,说明商品房销售价格平均增长率为 14.7%。

表 2 样本的描述性统计

变量	样本	均值	标准差	最小值	中位数	最大值
LLR	383	0.025	0.011	0.000	0.025	0.080
VCommercial	383	0.147	0.247	-0.692	0.107	3.506
VResidence	383	0.145	0.263	-0.706	0.107	3.709
VOffice	383	0.183	0.388	-0.565	0.090	3.187
VOperating	383	0.180	0.356	-0.561	0.116	2.849
VOthers	371	0.144	0.352	-0.648	0.089	1.773
Loan	383	0.491	0.291	0.000	0.491	5.730
CAR	383	0.137	0.049	0.031	0.128	0.596
ROA	383	0.011	0.007	0.000	0.011	0.094
Size	383	7.731	0.539	6.428	7.709	10.500
Lev	383	0.945	0.507	0.001	0.936	9.067
Big4	383	0.300	0.459	0.000	0.000	1.000
State	383	0.718	0.451	0.000	1.000	1.000

五、主要结果分析

(一)银行贷款损失准备与房地产价格

在表 3 中,我们主要分析了不同类型房地产价格波动对城市商业银行贷款拨备率的影响。模型 1 为商品房销售价格波动对城市商业银行贷款拨备率的影响,由回归结果可知,VPrice 的回归系数为 0.008,并在 1% 的水平上显著。模型 2-5 分别是对商品房进行分类后,其销售价格增幅与城市商业银行贷款拨备率的回归结果。其中,模型 2 中的住宅销售价格增幅的回归系数为 0.007,并在 1% 的水平上显著,其余的回归系数不显著。

表 3 贷款损失准备与房地产价格的回归结果

因变量 = LLR					
Vprice =	(1) VCommercial	(2) VResidence	(3) VOffice	(4) VOperating	(5) VOthers
VPrice	0. 008 *** (4. 58)	0. 007 *** (3. 78)	0. 001 (0. 60)	0. 002 (0. 74)	0. 001 (1. 11)
Loan	-0. 004 (- 1. 07)	-0. 004 (- 1. 04)	-0. 004 (- 1. 13)	-0. 004 (- 1. 18)	-0. 005 (- 1. 27)
CAR	-0. 021 ** (- 2. 11)	-0. 021 ** (- 2. 12)	-0. 021 ** (- 2. 04)	-0. 020 ** (- 1. 97)	-0. 020 ** (- 1. 99)
ROA	-0. 043 (- 0. 24)	-0. 045 (- 0. 25)	-0. 024 (- 0. 13)	-0. 018 (- 0. 10)	-0. 011 (- 0. 06)
Size	-0. 008 *** (- 3. 31)	-0. 008 *** (- 3. 27)	-0. 008 *** (- 3. 34)	-0. 007 *** (- 3. 37)	-0. 007 *** (- 3. 17)
Lev	0. 003 * (1. 79)	0. 003 * (1. 77)	0. 003 * (1. 73)	0. 003 * (1. 78)	0. 003 * (1. 83)
Big4	0. 003 ** (2. 38)	0. 003 ** (2. 37)	0. 004 ** (2. 47)	0. 003 ** (2. 50)	0. 003 * (1. 86)
State	0. 003 *** (2. 74)	0. 003 *** (2. 76)	0. 003 *** (2. 83)	0. 003 *** (2. 85)	0. 003 *** (2. 70)
Constant	0. 075 *** (4. 90)	0. 075 *** (4. 87)	0. 082 *** (5. 22)	0. 081 *** (5. 08)	0. 080 *** (5. 04)
Province	Controlled				
Year	Controlled				
Obs.	383	383	383	383	371
R ² - adj	0. 298	0. 295	0. 273	0. 274	0. 295

注:1. 模型(5)的样本量为 371,因为部分年份的《中国房地产统计年鉴》中没有此类型商品房的价格数据;
2. 括号内是 T 值,所有模型按银行和年份进行标准误差聚类;*、**和***分别代表在 10%、5% 和 1% 的水平上显著(下同)

表 3 的研究结论支持了假设 1,即房地产价格增幅与银行贷款损失准备正相关。当房地产价格的增幅扩大时,城市商业银行会计提更多的贷款损失准备;且当住宅销售价格增幅扩大时,相比其他类型商品房销售价格增幅扩大,城市商业银行会倾向于计提更多的贷款损失准备。

在研究商品房销售价格对贷款拨备率的影响时(模型 1),我们还发现,State 的回归系数为 0. 003,且在 1% 的水平上显著,说明国有城市商业银行的贷款拨备率比非国有城市商业银行的贷款拨备率要高 0. 3%;Size 的回归系数为 -0. 008,且在 1% 的水平上显著,说明规模越小的城市商业银行倾向于计提越多的贷款损失准备。

(二)房地产价格、商业银行审计师特征与银行贷款损失准备

表 4 报告了按审计师特征进行分组的回归结果。在模型 1 和 2(商品房销售价格模

型)中,“四大”审计银行组的 VPrice 回归系数为 0.007,且在 1% 水平上显著;“非四大”审计银行组的 VPrice 回归系数不显著,这一结果说明,相对于“非四大”会计师事务所审计的城市商业银行,“四大”会计师事务所审计的城市商业银行在商品房销售价格增幅扩大时,会计提更多的贷款损失准备,支持本文的假设 2。

本文将商品房类型进行细分后,模型 3 和 4(住宅销售价格)与模型 7 和 8(商业营业用房销售价格)中,“四大”审计银行组(Big4 = 1)和“非四大”审计银行组(Big4 = 0)的 VPrice 回归系数具有显著差异:在“四大”审计银行组中,VPrice 回归系数均显著为正;在“非四大”审计银行组中,VPrice 回归系数不显著。以上回归结果表明,当住宅和商业营业用房销售价格的增幅扩大时,“四大”会计师事务所审计的城市商业银行会比“非四大”会计师事务所审计的城市商业银行计提更多的贷款损失准备。

表 4 “四大”会计师事务所对房地产价格与贷款损失准备相关性的影响

因变量 = LLR											
VPrice =	VCommercial		VResidence		VOffice		VOperating		VOthers		
Big4	(1) = 1	(2) = 0	(3) = 1	(4) = 0	(5) = 1	(6) = 0	(7) = 1	(8) = 0	(9) = 1	(10) = 0	
VPrice	0.007***	0.003	0.006***	0.002	0.002	-0.000	0.009**	-0.001	0.002	-0.000	
	(4.44)	(1.37)	(3.58)	(0.77)	(0.41)	(-0.95)	(2.54)	(-1.12)	(1.22)	(-0.45)	
Loan	0.042	-0.009***	0.043	-0.009***	0.043	-0.009***	0.044	-0.009***	0.033	-0.009***	
	(1.56)	(-3.79)	(1.56)	(-3.59)	(1.57)	(-3.79)	(1.66)	(-3.80)	(1.07)	(-3.28)	
CAR	-0.029	-0.038***	-0.028	-0.038***	-0.021	-0.038***	-0.028	-0.038***	-0.025	-0.040***	
	(-0.71)	(-3.69)	(-0.69)	(-3.70)	(-0.48)	(-3.55)	(-0.72)	(-3.66)	(-0.56)	(-3.69)	
ROA	-0.722*	0.128	-0.723*	0.128	-0.721	0.138	-0.658**	0.136	-0.623	0.122	
	(-1.73)	(1.09)	(-1.69)	(1.05)	(-1.63)	(1.17)	(-2.07)	(1.13)	(-1.39)	(0.89)	
Size	0.002	-0.012***	0.002	-0.012***	0.002	-0.012***	0.003	-0.012***	0.001	-0.012***	
	(0.55)	(-4.24)	(0.55)	(-4.21)	(0.54)	(-4.22)	(0.66)	(-4.23)	(0.27)	(-4.28)	
Lev	0.001	0.004***	0.001	0.004***	-0.000	0.004***	0.001	0.004***	0.001	0.004***	
	(0.13)	(3.19)	(0.16)	(3.15)	(-0.02)	(3.14)	(0.13)	(3.08)	(0.11)	(2.89)	
State	0.002	0.005***	0.002	0.005***	0.002	0.005***	0.002	0.005***	0.002	0.005***	
	(0.94)	(3.17)	(0.91)	(3.19)	(1.04)	(3.18)	(1.07)	(3.19)	(0.98)	(3.08)	
Constant	-0.001	0.106***	0.000	0.106***	0.007	0.105***	-0.002	0.105***	0.009	0.109***	
	(-0.02)	(5.62)	(0.00)	(5.58)	(0.17)	(5.58)	(-0.05)	(5.59)	(0.23)	(5.47)	
Province	Controlled										
Year	Controlled										
Obs.	115	268	115	268	115	268	115	268	110	261	
R ² - adj	0.427	0.323	0.414	0.323	0.374	0.322	0.459	0.323	0.428	0.310	

(三) 房地产价格、商业银行产权性质与银行贷款损失准备

在表 5 中,我们主要分析城市商业银行产权性质对房地产价格与贷款损失准备正相关性的影响。由表 5 的结果可知,在模型 1 和 2(商品房销售价格模型)中,国有银行组

(State = 1) 的 VPrice 回归系数为 0.008,且在 1% 水平上显著;非国有银行组(State = 0)的 VPrice 回归系数不显著,这一结果说明,相比非国有城市商业银行,国有城市商业银行在商品房销售价格增幅扩大时,会计提更多的贷款损失准备,支持本文的假设 3。

表 5 产权性质对房地产价格与贷款损失准备正相关性的影响

因变量 = LLR										
VPrice =	VCommercial		VResidence		VOffice		VOperating		VOthers	
State	(1) = 1	(2) = 0	(3) = 1	(4) = 0	(5) = 1	(6) = 0	(7) = 1	(8) = 0	(9) = 1	(10) = 0
VPrice	0.008 ***	-0.006	0.007 ***	-0.005	0.001	-0.001	0.003	-0.003	0.002 ***	0.000
	(7.92)	(-0.68)	(5.21)	(-0.59)	(0.66)	(-0.90)	(1.37)	(-1.41)	(2.73)	(0.17)
Loan	-0.003	0.011	-0.003	0.011	-0.004	0.011	-0.004	0.016	-0.005	0.011
	(-0.79)	(0.79)	(-0.79)	(0.78)	(-0.87)	(0.75)	(-0.86)	(1.11)	(-1.13)	(0.73)
CAR	0.002	-0.014	0.002	-0.014	0.005	-0.014	0.005	-0.012	0.001	-0.015
	(0.15)	(-0.59)	(0.16)	(-0.58)	(0.31)	(-0.59)	(0.31)	(-0.55)	(0.05)	(-0.63)
ROA	-0.060	-0.132	-0.058	-0.130	-0.046	-0.145	-0.036	-0.168	-0.002	-0.146
	(-0.30)	(-0.73)	(-0.29)	(-0.72)	(-0.23)	(-0.77)	(-0.19)	(-0.95)	(-0.01)	(-0.77)
Size	-0.007 **	0.003	-0.007 **	0.003	-0.007 ***	0.003	-0.007 ***	0.004	-0.007 **	0.003
	(-2.53)	(0.45)	(-2.51)	(0.48)	(-2.61)	(0.41)	(-2.60)	(0.51)	(-2.41)	(0.42)
Lev	0.003 **	-0.001	0.003 **	-0.002	0.003 **	-0.001	0.003 **	-0.001	0.003 **	-0.002
	(2.07)	(-0.23)	(2.06)	(-0.30)	(2.15)	(-0.16)	(2.04)	(-0.25)	(2.46)	(-0.27)
Big4	0.003 *	-0.002	0.003 *	-0.002	0.003 *	-0.001	0.003 *	-0.002	0.002	-0.001
	(1.74)	(-0.27)	(1.70)	(-0.31)	(1.91)	(-0.24)	(1.86)	(-0.30)	(1.13)	(-0.25)
Constant	0.064 ***	0.017	0.065 ***	0.016	0.070 ***	0.019	0.069 ***	0.012	0.080 ***	-0.002
	(2.96)	(0.38)	(2.98)	(0.35)	(3.34)	(0.42)	(3.21)	(0.27)	(4.06)	(-0.03)
Province	Controlled									
Year	Controlled									
Obs.	275	108	275	108	275	108	275	108	264	107
R ² - adj	0.288	0.463	0.284	0.462	0.255	0.461	0.262	0.473	0.287	0.456

将商品房类型进行细分后,模型 3 和 4(住宅销售价格)与模型 9 和 10(其他类型商品房销售价格)中,国有银行组(State = 1)和非国有银行组(State = 0)的 VPrice 回归系数具有显著差异:在国有银行组中,VPrice 回归系数均显著为正;在非国有银行组中,VPrice 回归系数不显著。以上回归结果表明,当住宅和其他类型商品房销售价格的增幅扩大时,国有城市商业银行会比非国有城市商业银行计提更多的贷款损失准备。

六、稳健性检验

(一) 商业银行本期计提的贷款损失准备

贷款拨备率是商业银行计提贷款损失准备的累积效应。作为稳健性检验,本文还采

用商业银行本期计提的贷款损失准备金来反映银行的贷款损失准备水平(张敏等, 2015)。我们定义了商业银行贷款损失准备本期计提占贷款总额的比率(LLP),具体回归模型如下(由于篇幅限制,我们仅将商品房销售价格指标带入模型):

$$LLP = \delta_0 + \delta_1 VCommercial + \text{控制变量} + \text{省份效应} + \text{年度效应} + \varepsilon$$

(2)

表 6 报告了房地产价格波动对城市商业银行当期计提贷款损失准备的影响。模型 1 为商品房总体销售价格波动对城市商业银行本期计提贷款损失准备的影响,VCommercial 的回归系数为 0.002,并在 5% 的水平上显著,支持了假设 1,即当商品房价格的增幅扩大时,城市商业银行本期会计提更多的贷款损失准备。

表 6 中的模型 2 和模型 3 报告了按审计师特征进行分组的回归结果。其中,VCommercial 的回归系数在“四大”审计银行组(模型 2)中为 0.004,并在 1% 的水平上显著;而在“非四大”审计银行组(模型 3)中不显著。这一结果说明,相对于“非四大”会计师事务所审计的城市商业银行,“四大”会计师事务所审计的城市商业银行在商品房销售价格增幅扩大时,本期会计提更多的贷款损失准备,支持了本文的假设 2。

表 6 房地产价格与商业银行本期计提的贷款损失准备的回归结果

因变量 = LLP					
	(1)	(2) Big4 = 1	(3) Big4 = 0	(4) State = 1	(5) State = 0
VCommercial	0.002 ** (2.32)	0.004 *** (5.75)	-0.001 (-0.63)	0.002 * (1.96)	0.001 (1.01)
Constant	0.047 *** (7.07)	0.048 * (1.70)	0.060 *** (6.51)	0.035 *** (7.77)	0.034 (1.26)
Province			Controlled		
Year			Controlled		
Obs.	365	112	253	261	104
R ² - adj	0.257	0.130	0.283	0.297	0.204

注:限于篇幅,本表格仅保留主要变量,控制变量与表 3 中的控制变量一致。

表 6 中的模型 4 和 5 报告了按产权性质分组后的回归结果。在模型 4 中,国有银行组的 VCommercial 的回归系数为 0.002,且在 10% 的水平上显著;在模型 5 中,非国有银行组的 VCommercial 的回归系数不显著。这说明,相比非国有城市商业银行,国有城市商业银行在商品房销售价格增幅扩大时,本期会计提更多的贷款损失准备,支持了假设 3。

(二)城市商业银行的跨区域经营

中国银监会 2009 年 4 月发布的《中小商业银行分支机构市场准入政策的调整意见(试行)》规定:“股份制商业银行和城市商业银行跨省(自治区、直辖市)设立分行和支行,仍由银监会根据监管评级和优化布局等要求进行审批。支持城市商业银行按照“三

步走”原则建立分支机构网络,即先省内、后省外,先本经济区域、后跨经济区域,最后向全国辐射;并对符合监管导向的相关申请予以优先支持。”这意味着城市商业银行跨省经营逐渐放开,但跨省(自治区、直辖市)设立分行和支行时,仍需要银监会进行审批。上述制度背景给本文的研究提供了一个准自然实验的机会,能够有效缓解内生性问题。本文利用手工收集的银行设立异省分支机构的数据,分析了当城市商业银行新设异省分支机构后,其贷款损失拨备是否会受到异省房价波动的影响。本文选择存在异省分支机构的城商行作为研究样本,并在式(1)的回归模型中加入反映了异省与本地房价波动差异的变量(Out_Price)。Out_Price是城商行当年的所有分支机构所处异省城市的商品房价格增幅与本地商品房价格增幅的差值的平均值。在表7的模型1中,VPrice在5%水平上显著为正,说明当本地商品房销售价格增幅扩大时,银行会计提更多的贷款损失准备;Out_Price在5%水平上显著为正,说明当城市商业银行在房价涨幅更高的省份设有异地分支机构时,银行会计提更多的贷款损失准备。以上结论进一步支持了我们的研究假设。

表7 贷款损失准备与异地房地产价格

因变量 = LLR					
VPrice =	(1) VCommercial	(2) VResidence	(3) VOffice	(4) VOperating	(5) VOthers
VPrice	0.011 ** (2.35)	0.009 * (1.95)	0.000 (0.00)	0.003 (1.15)	0.003 (1.02)
Out_Price	0.010 ** (2.40)	0.010 ** (2.24)	0.000 (0.22)	0.002 (1.38)	0.001 (0.87)
Constant	0.102 ** (2.63)	0.102 ** (2.62)	0.102 ** (2.55)	0.101 ** (2.58)	0.100 ** (2.63)
Province	Controlled				
Year	Controlled				
Obs.	139	139	139	139	137
R ² - adj	0.559	0.557	0.548	0.553	0.550

注:限于篇幅,本表格仅保留主要变量,控制变量与表3中的控制变量一致。

(三)防范风险还是平滑利润?

已有研究还发现商业银行存在通过计提贷款损失准备来平滑利润的行为(Kanagaretnam et al., 2004),即当经营成果较好时,商业银行会计提较多的贷款损失准备,而当经营成果较差时,商业银行则会计提较少的贷款损失准备。因此,为检验城市商业银行在商品房销售价格增幅扩大时多计提贷款损失准备不是为了平滑利润,而是为了防范风险,本文区分了商业银行在不同业绩水平下的贷款损失准备计提行为。

本文将商业银行根据每年ROA的中值分组,将商业银行ROA大于或等于中值的样

本定义为“ $ROA_Good = 1$ ”,将商业银行 ROA 小于年度 ROA 中值的样本定义为“ $ROA_Good = 0$ ”,并对式(1)的模型进行分组回归。回归结果显示(限于篇幅未报告结果),当 VPrice 分别为商品房和住宅销售价格增幅时,业绩差的银行组中 VPrice 系数显著为正;业绩好的银行组中 VPrice 系数不显著。这一结果说明,相比业绩好的城市商业银行,业绩差的城市商业银行在商品房销售价格增幅扩大时,会计提更多的贷款损失准备,即商业银行在房价增幅扩大时计提更多的贷款损失准备是为了防范风险,而不是平滑利润。

七、结 论

本文利用中国城市商业银行的数据,分析了房地产价格(商品房销售价格)波动与城市商业银行贷款损失准备之间的关系。本文研究发现,当房地产价格增幅扩大时,城市商业银行倾向于计提更多的贷款损失准备。本文将商品房销售价格细分为住宅、办公楼、商业营业用房以及其他销售价格,并分别与城市商业银行贷款拨备率进行回归,研究发现,相比于办公楼、商业营业用房和其他类商品房销售价格的增幅扩大而言,当住宅商品房销售价格增幅扩大时,城市商业银行会计提更多的贷款损失准备。本文还检验了银行审计师特征和产权性质对房地产价格与贷款拨备率相关关系的调节作用。本文研究结果表明,在审计师特征方面,相比于“非四大”会计师事务所审计的城市商业银行,“四大”会计师事务所审计的城市商业银行在商品房销售价格增幅扩大时会计提更多的贷款损失准备;在产权性质方面,相比于非国有城市商业银行,国有城市商业银行当房地产价格增幅扩大时会计提更多的贷款损失准备。

本文对于防范由房地产价格波动带来的金融风险有着积极的意义。贷款损失准备既是商业银行应对不良贷款的防线,又是管控风险的工具。城市商业银行需要合理计提贷款损失准备来应对金融不稳定性引发的金融风险。同时,政府应进一步完善监管政策,商业银行的监管政策需依据不同地区房地产调控政策以及当地的房地产价格进行调整,以防范商业银行的经营风险。

参 考 文 献

- [1]邓富民和王刚,2012,《货币政策对房地产价格与投资影响的实证分析》,《管理世界》第6期,第177~179页。
- [2]胡晓,2014,《我国房地产价格上涨背后的制度性因素——兼论房地产价格泡沫》,《中央财经大学学报》第7期,第91~99页。
- [3]梁云芳和高铁梅,2007,《中国房地产价格波动区域差异的实证分析》,《经济研究》第8期,第133~142页。
- [4]廖国民和刘巍,2005,《银行体制,破产成本与政府担保——国有银行不良资产形成的一个分析框架》,《管理世界》第3期,第7~14页。
- [5]皮舜和武康平,2004,《房地产市场发展和经济增长间的因果关系——对我国的实证分析》,《管理评论》第16期,第8~12页。
- [6]钱先航、曹廷求和李维安,2011,《晋升压力、官员任期与城市商业银行的贷款行为》,《经济研究》第12期,第72~85页。

- [7] 谭政勋和王聪, 2011, 《中国信贷扩张、房价波动的金融稳定效应研究——动态随机一般均衡模型视角》, 《金融研究》第8期, 第57~71页。
- [8] 王少飞、孙铮和张旭, 2009, 《审计意见、制度环境与融资约束——来自我国上市公司的实证分析》, 《审计研究》第2期, 第63~72页。
- [9] 王咏梅和王鹏, 2006, 《“四大”与“非四大”审计质量市场认同度的差异性研究》, 《审计研究》第5期, 第49~56页。
- [10] 原鹏飞和冯蕾, 2014, 《经济增长、收入分配与贫富分化——基于DSGE模型的房地产价格上涨效应研究》, 《经济研究》第9期, 第77~90页。
- [11] 张健华和王鹏, 2012, 《银行风险、贷款规模与法律保护水平》, 《经济研究》第5期, 第18~30页。
- [12] 张敏、谢露和马黎璐, 2015, 《金融生态环境与商业银行的盈余质量——基于我国商业银行的经验证据》, 《金融研究》第5期, 第117~131页。
- [13] 张双长和李稻葵, 2010, 《“二次房改”的财政基础分析——基于土地财政与房地产价格关系的视角》, 《财政研究》第7期, 第5~11页。
- [14] 祝继高、饶品贵和鲍明明, 2012, 《股权结构、信贷行为与银行绩效》, 《金融研究》第7期, 第31~47页。
- [15] 祝继高, 王春飞和尤可畅, 2015, 《审计师特征与商业银行贷款损失准备——基于中国城市商业银行的实证研究》, 《审计研究》第4期, 第105~112页。
- [16] Acharya, V., T. Philippon, M. Richardson, and N. Roubini, 2009, “The Financial Crisis of 2007–2009: Causes and Remedies,” *Financial Markets, Institutions and Instruments*, 18(2):89~137.
- [17] Aharony, J., C. J. Lee, and T. J. Wong, 2000, “Financial Packaging of IPO Firms in China,” *Journal of Accounting Research*, 38(1):103~126.
- [18] Beatty, A. and S. Liao, 2011, “Do Delays in Expected Loss Recognition Affect Banks’ Willingness to Lend?” *Journal of Accounting and Economics*, 52(1):1~20.
- [19] Beatty, A. and S. Liao, 2014, “Financial Accounting in the Banking Industry: A Review of the Empirical Literature,” *Journal of Accounting and Economics*, 58(2):339~383.
- [20] Beaver, W., C. Eger, S. Ryan, and M. Wolfson, 1989, “Financial Reporting, Supplemental Disclosures, and Bank Share Prices,” *Journal of Accounting Research*, 27(2):157~178.
- [21] Brandt, L. and H. Li, 2003, “Bank Discrimination in Transition Economics: Ideology, Information or Incentives?” *Journal of Comparative Economics*, 31(3):387~413.
- [22] Bushman, R. and C. Williams, 2012, “Accounting Discretion, Loan Loss Provisioning, and Discipline of Banks’ Risk Taking,” *Journal of Accounting and Economics*, 54(1):1~18.
- [23] Bushman, R., and C. Williams, 2015, “Delayed Expected Loss Recognition and the Risk Profile of Banks,” *Journal of Accounting Research*, 53(3):511~553.
- [24] Chaney, T., D. Sraer, and D. Thesmar, 2012, “The Collateral Channel: How Real Estate Shocks Affect Corporate Investment,” *American Economic Review*, 102(6):2381~2409.
- [25] Collins, C., and A. Senhadji, 2002, “Lending Boom, Real Estate Bubbles and the Asian Crisis,” *IMF Working Paper*.
- [26] DeAngelo, L., 1981, “Auditor Size and Audit Quality,” *Journal of Accounting and Economics*, 3(12):183~199.
- [27] Flannery, M. J. and L. Lin, 2014, “House Prices, Bank Balance Sheets, and Bank Credit Supply,” *Working Paper*.
- [28] Gorton, G., and A. Metrick, 2012, “Getting Up to Speed on the Financial Crisis: A One – Weekend – Reader’s Guide,” *Journal of Economic Literature*, 50(1):128~50.
- [29] Griffin, P., A. Wallch, and J. Samoa, 1991, “Latin American Lending by Major U. S. Banks: the Effects of Disclosures about Nonaccrual: Loans and Loan Loss Provisions,” *The Accounting Review*, 66(4):830~846.

- [30] Herring, R. J. and S. Wachter, 1999, “Real Estate Booms and Banking Busts,” *Working Paper*.
- [31] Kanagaretnam, K. , G. J. Lobo, and D. Yang, 2004, “Joint Tests of Signaling and Income Smoothing through Bank Loan Loss Provisions”, *Contemporary Accounting Research*, 21(4) :843 ~ 884.
- [32] Kato, T. and C. Long, 2006, “Executive Turnover and Firm Performance in China,” *American Economic Review*, 96(2) :363 ~ 367.
- [33] Li, L. and X. Wu, 2014, “Housing Price and Entrepreneurship in China,” *Journal of Comparative Economics*, 42(2) : 436 ~ 449.
- [34] Nichols, C. , M. Wieland, and J. Whalen, 2009, “Publicly – traded versus Privately – held: Implications for Conditional Conservatism in Bank Accounting,” *Review of Accounting Studies*, 14(1) :88 ~ 12.
- [35] Ryan, S. , J. Tucker, and P. Zarowin, 2006, “Classification and Market Pricing of the Cash Flows and Accruals on Trading Positions,” *The Accounting Review*, 81(2) :443 ~ 47.

Real Estate Price Fluctuation and Loan Loss Provisions of Commercial Banks: Empirical Research Based on the City Commercial Banks in China

ZHU Jigao LI Tianshi YOU Kechang

(Business School, University of International Business and Economics;
Fujian Branch, China Development Bank Corporation)

Abstract: Using data of city commercial banks in China from 2005 to 2013, this study analyzes the influence of real estate price fluctuation on city commercial banks' loan loss provisions. This study finds that real estate price increasing has a significant positive correlation with city commercial banks' loan loss provisions. This study also finds that banks audited by “Big – Four” audit firms and state – owned banks tend to reserve greater loan loss provisions when real estate price increases. Further analysis shows that banks tend to reserve greater loan loss provisions when they have branches in area with higher real estate growth rate. These findings help city commercial banks to avoid operating risks and financial risks caused by real estate price fluctuation.

Key words: Real Estate Price, City Commercial Banks, Loan Loss Provisions

(责任编辑:林梦瑶)(校对:ZL)