

Research on risk prevention of housing loan

Zhao Xie

Guangxi University of Finance and Economics, Nanning

Abstract: with the continuous expansion of China's real estate market, the balance of housing loan is also growing, so it is more and more important to prevent the risk of housing loan. Based on the analysis of the credit risk, interest rate risk, market risk and liquidity risk contained in the housing loan in China and their causes, this paper puts forward some countermeasures to prevent the risk of the housing loan in China, and points out that we should earnestly implement the new policy of housing loan, restrain the investment and speculative purchase of housing, strive to regulate the supply and demand of the real estate market and stabilize the housing price, and strictly check the commercial banks; Try to transfer and eliminate risks.

Key words: housing; loan; risk; prevention

Received: 2019-10-10; Accepted: 2019-11-02; Published: 2019-11-19

住房贷款的风险防范对策研究

赵 榭

广西财经学院，南宁

邮箱: xiezhao259991@163.com

摘 要: 随着我国房地产市场的不断扩张, 住房贷款余额也在不断增长, 防范住房贷款风险显得越来越重要。在分析我国住房贷款中蕴含的信用风险、利率风险、市场风险和流动性风险及其成因的基础上, 对防范我国住房贷款的风险提出若干对策, 认为应认真贯彻落实房贷新政策, 抑制投资、投机性购房; 努力调控房地产市场供求, 稳定房价; 商业银行严格把好审核关; 设法转移和化解风险等。

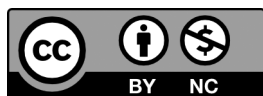
关键词: 住房; 贷款; 风险; 防范

收稿日期: 2019-10-10; 录用日期: 2019-11-02; 发表日期: 2019-11-19

Copyright © 2019 by author(s) and SciScan Publishing Limited

This article is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>



1 我国住房贷款的现状概述

住房是一种高价耐用消费品，长期来的低工资制度使我国普通工薪阶层的多数购房人购房时都离不开银行贷款的支持，这就推动了商业银行住房贷款业务的迅速扩张。

（一）住房贷款的规模增长快

近几年，房地产市场快速发展，使商业银行住房贷款规模的增长取得了明显的效果。据我国三大上市银行（中国工商银行、中国银行和中国建设银行）2009 年年度财务报告统计，三大行 2008、2009 年度贷款余额分别为 113 2886 亿元、153319 亿元，同比增长 34.62%；其中，住房贷款余额分别为 18389 亿元、26346 亿元，同比增长 43.27%。可见，住房贷款余额的增长幅度大于贷款总余额的增长幅度，住房贷款在贷款总余额中所占比重也由 2008 年的 16.15% 增大到 2009 年的 17.18%。

在住房贷款业务快速增长的同时，也暴露出一些问题，一是房价上涨速度大大超过了城乡居民收入增长的速度；二是在一些地区，假按揭、以虚假资料骗贷、开发商与购房人之间的房产交易纠纷影响到住房贷款安全等各种案例屡屡出现，这就向我们发出了警示：我国住房贷款中存在风险。

（二）我国住房贷款存在风险

我国住房贷款存在的风险主要包括：信用风险、利率风险、市场风险和流动性风险。

1. 信用风险。住房贷款的信用风险主要指由于借款人违约而导致贷款银行损失的可能性。它往往使贷款银行不能如期收回贷款本金和利息。若借款人属于购房自住的，违约的可能性相对较小；若购房目的是投资或投机的，在房价波动较大时，违约概率则大大上升；若因开发商弄虚作假，骗取银行信贷资金或由于房屋质量有严重问题而引起的风险，则比较集中，一旦爆发，难以控制。

[1]

2. 利率风险。住房贷款的利率风险主要指由于利率水平变动而使商业银行遭受损失的可能性。贷款利率下降将减少金融机构的贷款收益，却可能吸引更多

多的借款人；若国家统一调高贷款利率，将会加重借款人的还款负担，而增大其违约的可能性，由此引发信用风险。当然，由于利率调整的幅度一般不大，这种风险虽然影响面较广，但力度不至于很大。[2]

3. 市场风险。住房贷款的市场风险是指由于房地产价格的波动而导致贷款银行遭受损失的可能性。当房地产市场过热时，房价上涨过快，则风险不断积聚；当周期性的调整来临、经济危机影响或由于房地产市场调控政策措施出台时，房价急剧下跌，部分房地产开发商资金周转困难、预售的房产不能如期交房，或房产市值下降使得部分借款人不愿履行还本付息义务而“断供”，贷款银行无法及时收回贷款本息，则遭受损失。当住房市场中以投资或投机为目的的购房交易占比重较大时，市场风险对贷款银行的打击尤为剧烈。

4. 流动性风险。住房贷款的流动性风险指商业银行由于将资金过度集中投放于期限较长的住房贷款业务，从而面临无法满足到期负债的偿还和新的合理贷款及其他融资需要的境况，给银行带来损失的可能性。根据国际经验，当个人住房贷款在贷款总额中所占比重接近或达到 18%–20% 时，商业银行整体流动性和中长期贷款比例的约束就会成为非常突出的问题。

2 我国住房贷款风险成因分析

认真分析我国住房贷款风险的成因，对于防范和控制风险，至关重要。我国住房贷款风险主要由开发商诚信缺失、借款人还款能力下降、利率变动、房价波动以及投机性活动等原因造成。

（一）开发商诚信缺失造成

在房地产交易过程中，一些开发商办虚假按揭骗取银行贷款、或先抵押再出售等行为严重损害了购房者的合法权益，也破坏了信贷市场秩序，损害了贷款银行的利益。此种情况在商品房预售制度下尤为突出，产生了大量的纠纷和诉讼。即使是开发商为了解决资金周转困难而违规操作，事后积极补救，也败坏了其声誉；若是开发商预售商品房不开具正式发票，将房屋重复出售后卷款而逃或将款项挥霍殆尽，无力偿债，则造成的后果更为严重。还有的开发商仓促开发房地产项目，预售房屋，后因资金不足而骑虎难下，不能履约及时交房，

也可能造成购房人或贷款银行的损失。凡此种种,其根本原因在于这些开发商诚信缺失,为牟取暴利而置法律于不顾,应当追究其法律责任。

当然,若审批房地产业预售许可证把关不严、对预售监管不力,也是造成以上恶果的间接原因,房管部门若违规发放预售许可证,或对未办证而预售住房行为视而不见,也负有不可推卸的责任。

(二) 借款人还款能力下降所致

购房人在办理住房按揭贷款手续后,由于家庭成员失业、重大疾病、灾害、婚变或意外事故等原因,造成收入下降、支出增加,或是由于签订合同时贷款期限选定不合理,后来无力履约按期归还贷款本息,也可能导致住房贷款的信用风险。这种风险源较难预测,主要靠宣传、指导提高借款人的风险意识,慎重决策。

若是由于购房人以虚假资料(如伪造收入证明、虚报还款能力等)骗取银行贷款,则购房人的诚信是主要问题。银行在发放贷款前的审核和调查便成为防范风险的关键环节。

(三) 借款利率变动的影响

住房贷款属中长期贷款,一般是实行浮动利率制。若借款利率上调幅度较大,则可能导致借款人提前归还全部或部分贷款,甚至可能导致部分借款人(尤其是投资、投机购房人)因无力归还借款本息而违约,这就对贷款银行造成较大的信用风险。务必注意防范。借款利率上调还可能影响开发商的借款成本,增大其违约的概率,从而间接增大住房贷款的信用风险。

利率变动主要受经济发展状况影响,经济增长时期资金需求将增加,以满足新的投资和消费需要,或通货膨胀时期为控制社会货币流通量,利率可能上调;反之,经济衰退时期,为了刺激消费和经济复苏,可能下调利率。国家货币政策的调整也影响利率,当中央银行推出扩张性的货币政策,银行贷款利率通常下降;当中央银行推出紧缩性货币政策,银行贷款利率通常上升。国家的房地产调控政策也可能直接影响到住房贷款利率。如今年四月推出的住房贷款新政策,虽然是对自住性购房和投资、投机性购房区别对待,但住房贷款总体利率水平是上升了。

（四）房价波动酿就

我国房地产市场价格波动的原因何在？应该说，是住房制度的改革、城市化进程的加快以及政府“让房地产业成为新兴支柱产业支撑国民经济高速增长”的良好愿望，加上城乡居民收入增长和“先富起来”的一批人的投资、投机行为推动了房地产价格的大幅度持续上涨，房地产泡沫越吹越大，住房贷款的风险不断积聚；2008 年，在经济、金融危机冲击之下，迫于保经济增长的巨大压力，国家又将已实施三年的对房地产调控的从紧政策改为放宽（如减税、降低首付款比例等），导致 2009 年以来由恢复性上涨过渡到暴涨。结果是，一大批国人沦为“房奴”，不得不勒紧腰带；一大批人在房地产市场之外“望房兴叹”；还有一些人因投资买房、投机炒房享受到了房产增值带来的好处；当然，我们还应看到，也有一些人因享受到社会保障房建设和分配的成果而圆了多年的住房梦。

然而，“高处不胜寒”，泡沫终将破灭，迟破不如早破。随着今年四月份以来一系列房地调控政策措施的出台，房地产市场现已面临一场缩量下跌的严峻考验，中短期内，商业银行的巨额住房贷款中蕴含的风险也将开始释放。

（五）投机性活动促成

我国房地产市场存在大量投机行为。与大多数行业利润水平相比，近几年，我国房地产业一直保持了较高的投资收益率，过去的几年中，各地的房地产价格均不同程度地成倍增长。过热的市场吸引了大批企业和个人参与到房地产投资和投机活动中，使得房地产价格与价值背离，形成房地产泡沫。尽管近几年我国曾针对房地产市场状况出台了一系列宏观调控措施，但在大多数地区市场过热势头依然存在。[3]

一方面，随着经济的发展，人口的增多，城市化进程步伐的加快，人们对土地不断增长的需求与土地的稀缺之间矛盾不断加剧，使地价持续升高，而土地价格是房价的重要组成部分，地价推升了房价，一些地方政府出于追求土地出让金和比政绩的需要，在抑制地价、房价方面往往是不愿“动真格”，或是措施不力，这也是房价居高不下的原因之一；另一方面，一些购房人的预期也随着价格的上升而上升，这正好对了投机者的胃口，促进了泡沫的产生，也增

大了住房贷款的风险。

3 防范我国住房贷款风险的对策

防范住房贷款风险，既是维护金融市场安全的需要，也是促进房地产市场稳健发展的需要。防范住房贷款风险，可以从四个方面着手：

（一）认真贯彻落实房贷新政策，抑制投机性购房

2009 年，我国的房地产市场由恢复性上涨逐渐转变为快速上涨，住房和城乡建设部于年底推出了“国四条”，2010 年 1 月

10 日，国务院办公厅又发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（即“国十一条”），强调在继续支持居民首次贷款购买普通自住房的同时，要严格二套住房购房贷款管理，合理引导住房消费，抑制投资投机性购房。各地方政府、各商业银行推出一系列措施，开始收紧房贷政策，将购买二套房的首付款比例提高到 50%，并提高其房贷利率。

目前，各商业银行，尤其是房价上涨过快的热点城市的商业银行，应积极贯彻落实中央关于房地产调控的政策精神，制定实施细则，明确审批权限，严格执行差别化住房信贷政策，坚决抑制投资、投机性购房需求，并加大管理力度，以防范住房按揭贷款风险。

（二）努力调控房地产市场供需，稳定房价

首先，要努力促进市场供需总量和结构上的平衡。一是加大经济适用房、廉租房和限价房（统称社会保障房）的建设和投放量。近几年的高房价明显超过了广大中低收入群体的承受能力，而他们的自住性购房需求是我国房地产市场需求的主体，应该得到支持和保证。增加社会保障房的供应量既可缓解市场供需总量上的矛盾，又可促进市场供需结构上的平衡。要合理限制社会保障房的套型面积和开发的利润空间，严格禁止挪用社会保障房计划指标从事商品房开发；要制定严格的社会保障房供应对象标准，切实解决中低收入家庭的住房困难，杜绝在社会保障房申请、分配环节出现的腐败和寻租行为。二是调控住房开发的土地投放量。政府作为土地供给的垄断者，不应以获利最大化为目标，要完善土地出让管理制度，根据地价涨幅调控供给量，提高土地供应和开发利

用效率, 严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为, 以免高地价推动房价的进一步上涨。

其次, 要鼓励和支持自住性普通住房的购房需求。在抑制商品房投资和投机需求的同时, 要采取措施刺激自住性普通住房的有效需求。目前, 可以鼓励房产开发商在综合成本和供求因素基础上, 主动降价促销。我国的房地产业需要缴纳的税费种类多、负担重, 这也是房价高的原因之一, 可以对各税费环节进行适当调整和清理, 不合理的取消, 也可适当降低税率和收费标准, 通过完善房地产财税政策, 促进房地产流通和消费。

再次, 要及时公布房产信息, 引导公众心理预期。政府应建立和完善房地产市场预警监测体系, 加强数据、信息的统计、处理和公示, 正确引导房地产企业的开发投资方向, 促使消费者形成理性预期。[4]

(三) 商业银行应严格把好审核关

1. 严格控制房地产开发商的信用风险, 并加强贷后管理。银行住房贷款资产的安全性与房产开发企业有着密切的关系, 商业银行必须认真审核房产开发商的资质及财务报表, 并关注开发商主要经营范围及对外担保等或有负债、关联公司情况, 审慎选择开发商, 以控制开发商的信用风险, 并且大力加强贷后管理, 加强银行与企业之间的联系, 经常关注企业动态, 以及贷后资金流向和用途, 防止开发商挪用个人住房贷款资金。

2. 认真审核借款人的综合负债水平。银行除了应认真审核借款人的职业、收入水平, 家庭成员等基本情况之外, 还应注意借款人的其他负债, 如信用卡透支、汽车贷款、装修贷款等。借款人的其他负债直接影响到住房贷款的偿还能力, 特别是在收入情况恶化时, 矛盾更为尖锐。为此, 在审核借款人资料时, 应考虑借款人的综合负债情况, 以有效控制风险。

3. 严格控制业务流程中的操作风险。商业银行在风险识别、评估、分析、控制、监督和报告等业务流程中, 应进一步增强操作风险意识, 健全内部控制制度体系、提高信贷人员的职业操守, 有效识别假合同、虚假收入证明。在实际业务操作中, 各个环节的员工应明确经办业务存在的风险点, 严格业务流程控制, 各负其责, 共同控制操作风险。

（四）通过其他手段转移和化解风险

1. 建立政府担保体系。建立担保公司有利于商业银行转移贷款风险。由政府出面建立的担保公司可提高信誉度，在政府财力允许的情况下，可以国有独资的形式出现，若财力不足，也可以建立国有控股、产权多元化的担保公司，通过兼并、收购地方现有的担保公司，建立一个覆盖全国大中城市的担保网络体系。担保公司的建立，一方面满足我国一部分中、低收入家庭购房需要，另一方面，分散了我国商业银行住房贷款的信用风险和流动性风险，使银行的住房贷款业务快速、稳健发展。

2. 住房贷款证券化探索。住房抵押贷款证券化是商业银行将缺乏流动性，但可预见稳定现金流的住房抵押贷款资产出售给一家独立的特别目的的公司（Special Purpose Vehicle，简称 SPV），然后 SPV 委托承销商对其进行结构性重组和包装，将其变成可以在金融市场上出售和流通的证券发售给投资者，购房者偿付的本息则通过银行及受托机构回报给投资者，据以融通资金的过程。以此解决商业银行资金来源量小与资金投放量大的矛盾，还可以使原本大部分集中在商业银行身上的风险得以分散，同时为居民的住房贷款提供专门的资金通道，解决贷款结构不合理的状况。[5]

目前我国住房贷款证券化还处于探索阶段，应注意从我国的实际情况出发。首先，我国住房贷款证券化需要政府的大力支持，政府出面支持将使其运作变得非常有效，政府作为宏观领导者，可以协调整个过程的方方面面，可提高新证券的信用；其次，在住房贷款证券化中，SPV 机构起着非常重要的作用，应建立面向全国的国有独资的 SPV，这就要求政府发挥主导作用，引导与规范证券化市场，建立住房抵押贷款证券化业务的标准化操作制度等等。同时，有政府背景的 SPV 有助于降低创新成本，增强市场信心。最后，住房抵押贷款证券化宜先在住房贷款较为发达的城市试点，然后再推广到其他城市。防范和化解我国住房贷款的风险，需要中央和各地方政府强有力的领导，商业银行和有关金融服务机构通力协作，众多房地产企业及广大人民群众的理解和积极支持、配合，才能取得良好的效果。

参考文献

- [1] 孙雷 商业银行个人住房贷款风险影响动因分析[J] 经济分析 2009(996): 7-8
- [2] 余灵 贷款利率调整对房地产市场价格影响分析[J] 商业现代化 2009(562): 360-361
- [3] 扈永建 试论房地产投机[J] 生产力研究 2009(19): 8-9
- [4] 杨红旭 2009 年房地产政策大盘点: 前松后紧[J] 城市住房 2010(3): 14-17
- [5] 姜珊 次贷危机与我国住房贷款证券化创新[J] 合作经济与科技 2010(389): 86-87