# 区域特征与商业银行住房抵押贷款决策

来源：网络 作者：落花人独立 更新时间：2024-01-01

*一、城区特征的涵义 城区特征或多或少以相同方式 影响 一个城区住房抵押贷款的风险。因此，商业银行可以根据城区特征判断一个城区的住房抵押贷款违约风险，进而确定对该城区的住房抵押贷款决策(例如最低首付款比例和拒贷率)。 二、城区特征对商业银行...*

一、城区特征的涵义

城区特征或多或少以相同方式 影响 一个城区住房抵押贷款的风险。因此，商业银行可以根据城区特征判断一个城区的住房抵押贷款违约风险，进而确定对该城区的住房抵押贷款决策(例如最低首付款比例和拒贷率)。

二、城区特征对商业银行住房抵押贷款决策的影响机制

关于城区特征对商业银行住房抵押贷款决策影响机制的 研究 主要有违约 理论 、理性歧视理论、信息外部性理论和内部信息效应理论。其中，违约理论可以解释哪些城区特征影响贷款风险；理性歧视理论主要解释商业银行根据城区特征进行贷款决策的合理性；信息外部性理论和内部信息效应理论解释城区特征对商业银行贷款决策的影响会导致中低收入城区的贷款供给不足。信息外部性理论与内部信息效应理论的主要区别在于研究角度不同：前者认为，当前住房交易提供的城区信息使该城区的所有贷款者受益；后者认为，单个贷款者在从事住房抵押贷款业务过程中搜集到的某些城区信息只使该贷款者受益。

1.违约理论

住房抵押贷款违约理论有两种：支付能力理论和权益理论，分别解释被迫违约和理性违约。

有关住房抵押贷款违约的研究成果是：城区住房价格波动是导致违约损失的最重要因素；城区失业率有助于解释违约率；城区中位家庭收入水平与违约率高度负相关，城区失业率和离婚率与违约率高度正相关。可见，住房价格波动率、失业率或离婚率高以及中位家庭收入低的城区违约风险大。

2.理性歧视理论

这方面的研究成果表明， 金融 机构对低收入城区比对其它城区的拒贷率高，但在控制了城区风险之后，拒贷率的城区差别消失，这表明理性歧视是存在的。对住房价格波动率较大的城区，贷款者要求较高首付款比例的概率较大。

3.信息外部性理论

有关学者经研究发现，住房交易规模与拒贷率显著负相关，表明信息外部性是存在的。

4.内部信息效应理论

有关学者研究发现，单个贷款者的住房抵押贷款业务规模与其拒贷率显著负相关，表明内部信息效应是存在的。内部信息效应在低收入城区比在中高收入城区大，可以解释中低收入城区之间1/4的拒贷率差别。

我们基于有关 文献 综述，发现城区特征对商业银行住房抵押贷款决策的 影响 机制有三种：

(1)违约 理论 和理性歧视理论：城区预期住房价格波动率↑、城区中位家庭收入水平↓、城区离婚率↑或城区失业率↑→违约风险↑→首付款比例↑或拒贷率↑

(2)信息外部性理论：城区预期住房价格波动率↑或城区住房交易规模↓→住房估价精确性↓→违约风险↑→首付款比例↑或拒贷率↑

(3)内部信息效应理论：单个贷款者收到的住房抵押贷款申请数量↓→该贷款者获得的城区信息↓→违约风险↑→首付款比例↑或拒贷率↑

三、城区特征对我国商业银行住房抵押贷款决策的影响现状

当前城区特征对我国商业银行住房抵押贷款决策的影响已经显现。一方面，使商业银行对不同城区规定不同的最低首付款比例，甚至对一些城区拒贷；另一方面，使中低收入城区的住房融资难度明显加大。

202\_年下半年，上海多家银行在二手房抵押贷款方面出台了新的限制条件——城区和环线概念，停止了向奉贤、金山、南汇、川沙、崇明五个城区发放二手房抵押贷款；内环线以内的二手房抵押贷款首付款比例普遍增至3成，内外环之间的增至4成，外环线以外的增至5成。

202\_年9月， 中国 农业银行总行下发《关于积极稳健 发展 二手房贷款业务的通知》规定：二手房贷款业务的重点发展区域仅限于长三角、珠三角和环渤海 经济 圈直辖市、省会城市、地级城市及经济强县(市)。据统计，我国中西部所有城区的住房抵押贷款余额只占全国的23.9%，所占比例明显偏低。

四、结论及建议

1.商业银行根据城区特征进行住房抵押贷款决策具有合理性。 目前 ，我国个人信用查询系统处于起步阶段，尚不完善；住房估价技术的 科学 性、客观性较差，并且委托代理 问题 使房价高估的现象比较突出。这导致商业银行搜集单个贷款申请者特征和单个住房特征的成本高、准确性低。相对而言，城区特征的获取成本较低、较准确。城区预期住房价格波动率、中位家庭收入水平和住房交易规模等城区特征都显著影响住房抵押贷款违约率。所以，商业银行会根据城区特征判断一个城区的住房抵押贷款违约风险，对违约风险较大的城区规定较高的最低首付款比例或者拒贷率较高。

2.商业银行应与品牌房地产中介公司和物业管理公司合作。目前我国已经有了一些品牌房地产中介公司和物业管理公司，它们在城区特征方面比商业银行具有信息优势，商业银行通过与其合作可以降低城区特征的信息搜集成本。

3.商业银行应密切关注城区住房价格波动率。城区住房价格波动是导致违约损失的最重要因素，一个城区的住房价格波动性越大，则住房估价的精确性越低，进而住房抵押贷款的风险越大。因此商业银行对该城区的贷款申请应该规定较高的最低首付款比例或者拒贷率。

4.政府应对中低收入城区征收较低的房地产营业税，甚至免征。我国202\_年以来的房价调控政策之一——开征或提高房地产营业税，通过抑制住房交易稳定房价，实践证明起到了一定效果。但需要注意的是，开征或提高房地产营业税也会通过抑制住房交易降低住房估价的精确性，进而使商业银行提高首付款比例或拒贷率。因此，为解决中低收入者的住房融资困难，建议政府对中低收入城区征收较低的房地产营业税，甚至免征。应采取抑制住房交易以外的其它措施(例如增加住房供给)调控中低收入城区的房价。

5.应限制中低收入城区的商业银行数量。中低收入城区的住房交易规模通常较小，所以住房抵押贷款申请总量较小。如果一个中低收入城区的商业银行多，则可能没有任何一家能收到足够的住房抵押贷款申请数量以获得足够的城区信息，贷款风险或单位贷款成本会比较高。因此，政府应该限制中低收入城区的商业银行数量，或者帮助中低收入城区的商业银行分支机构组成住房抵押贷款银团，以使商业银行获得更多的城区信息，进而减小中低收入城区居民的住房融资难度。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！