# 个人住房贷款的风险防范及对策

来源：网络 作者：心旷神怡 更新时间：2024-01-07

*摘要：住房制度改革的不断深化使得 发展 住房 金融 成为真正启动消费信贷的关键 问题 ，而个人住房贷款作为住房金融重点支柱部分也已成为 社会 各界关注的热点话题。本文从对个人住房贷款的风险特征及隐患的 分析 入手，结合人行最近出台的政策和商...*

摘要：住房制度改革的不断深化使得 发展 住房 金融 成为真正启动消费信贷的关键 问题 ，而个人住房贷款作为住房金融重点支柱部分也已成为 社会 各界关注的热点话题。本文从对个人住房贷款的风险特征及隐患的 分析 入手，结合人行最近出台的政策和商业银行在业务流程中的重点环节阐述了风险防范对策。

关键词：个人住房贷款；风险特征；风险隐患；防范对策

一、个人住房贷款的特点及风险特征

个人住房贷款是指贷款人向借款人发放的用于购买自用普通住房的贷款，与传统的 企业 贷款相比，具有以下特点：

1． 贷款对象特殊。根据人民银行制定的《个人住房贷款管理办法》规定：个人住房贷款的贷款对象是具有完全民事行为能力的 自然 人，对借款人所应具备的条件进行了详细的规定。

2． 贷款用途专一。个人住房贷款设立是为了配合我国住房制度改革，支持城镇居民购买自用普通房，因此贷款只能用于支付所购买住房的房款。

3． 贷款数量较大。对于经办银行而言，个人住房贷款无论是市场需求还是贷款笔数和单笔贷款金额相对于其他个人消费贷款都是较大的。

4． 贷款期限较长。人行的《个人住房贷款管理办法》规定贷款期限最长不能超过30年，因此个人住房贷款多数为中长期贷款。

5． 偿还方式特殊。相对于企业贷款，个人住房贷款偿还方式较为特殊：贷款期限在1年以内（含1年）的，实行到期一次还本付息，利随本清；贷款期限在1年以上的按月归还贷款本息。

个人住房贷款所具有的以上特点，决定了个人住房贷款风险呈现出分散性、隐蔽性和滞后性等特征，给实际管理工作造成困难，一定程度上阻碍了该项业务的进一步发展，因而加强对其风险隐患的分析 研究 就显得尤为重要。

二、个人住房贷款的风险隐患分析

1． 个人信用带来的风险。

这是个人住房贷款风险中比例最高的种类，主要包括借款人偿债能力不足风险及担保人偿付能力风险两类。

对借款申请人进行信用调查是银行开展消费信贷业务的一个重要环节。对于贷款银行来说，一个必须解决的问题是既要获得有关申请人充分的信用资料，又不用投入过多的时间和成本。在国外，贷款银行均通过商业信用机构来完成信用调查工作，但由于我国个人资信制度尚未建立，对个人的资信状况缺乏合理、完整的判定标准，银行只能以借款人所在单位开具的收入证明等材料作为信用评定的依据，其真实性、时效性难以确定，对个人收入的核实成本较高。个人住房贷款年限最长可达30年，在这样长的时间跨度内无法对借款人 经济 状况进行持久的监控，现阶段商品房价格较高，每月的还本付息负担较重，一旦借款人失业或正常收入减少便有可能产生违约风险。

担保人（即开发商）作为借款人从银行获取贷款履行担保的第三方，如果借款人不能在其贷款年限内按时清偿相关债务，按照约定理应由担保人在借款人未取得两证（国有土地使用证、房屋所有权证）之前或贷款终结之前履行其连带责任，但由于房地产开发业也是高风险、高收益行业，开发商的经营状况、支付能力也是很难准确把握的，因此也极易产生风险。

2． 欺诈行为带来的风险。

这里所谓欺诈行为是指违反金融管理法规，捏造事实、隐瞒真相，采取不正当手段套取银行资金，骗取根本无偿还能力或超出其偿还能力的贷款，致使我行信贷资产遭受损失的行为。重复抵押、虚拟抵押、租赁房屋抵押、故意遗漏房屋共有人的抵押，或乱开收入证明、伪造身份证件等，这可能是借款人的欺诈行为，也有可能是开发商为尽快套取银行资金授意借款人的欺诈行为，还有一种可能是开发商与借款人联手制造出的欺诈行为。

3． 由银行自身操作带来的风险。

随着个人住房贷款业务量的急剧上升，各银行在“简化信贷手续”的呼声中提高了办理个人住房贷款的速度，这种服务上的改进，无疑带来了住房信贷消费群的扩大，直接促进了住房市场购买力的提高。但是，如果在办理贷款的过程中过于追求效率而忽视了贷款操作的严谨性，将会造成相关 法律 手续及文本的缺漏，从而直接导致贷款的损失。

4． 抵押物产权带来的风险。

这是抵押物产权问题所造成的风险。如在个人住房贷款尚未清偿期间，由于城市建设规划，拆迁等因素而产生产权风险，尽管政府出台了相关办法对此予以保障，但银行仍面临着两种风险：一是拆迁补偿后，其补偿价格远远低于住房市场价格，即使货币化补偿金全部用于还贷，也可能难以清偿全部贷款。二是抵押权人（银行）无法实施抵押权的物上代位权，即可能产生产权替代风险。

5． 抵押物处分引起的风险。 6． 贷款条件风险。

这是指个人住房贷款的按揭成数、利率、还款方式、贷款期限等贷款条件因借款人经济状况的变化而对贷款产生的 影响 。如目前银行一般所采用的还款方式有3种，3种方式偿还贷款本金的速度有所差别。如发生借款人无力还贷的情况，采用到期一次性还本付息的方式与按月还款方式相比，由于按月还款本金余额在不断降低，相对而言贷款风险要小得多。此外，个人住房贷款属于中长期贷款流动性差，相对于短期借款亦具有较大的风险。

7． 其他不可抗力风险。

其他不可抗风险：其一，为自然灾害及人为伤害风险，如水灾、火灾、地震及战争等使房屋毁坏，贷款无法收回；其二，房地产业因客观经济大气候影响，行业萧条，造成银行贷款风险；其三，借款人意外地丧失劳动力或突然死亡也应划作此种风险。

三、个人住房贷款风险防范对策

1． 狠抓项目审查关，严格按揭贷款额度审批制度。

为了在个人住房贷款领域既大力开展业务、拓展市场份额，又确保银行信贷资金安全，必须狠抓开发商项目审查环节，严格完善按揭贷款额度审批的各项规章制度，在源头上努力把握风险，力争做到3个万无一失：即开发商资质信誉万无一失；按揭项目各项必备手续万无一失；抵押登记程序万无一失。

首先，必须仔细查验开发商提供按揭项目土地、房屋有无设置第三者抵押权，如：已经在其他银行做了土地抵押、在建工程抵押或房屋抵押便不能再对此项目叙作按揭贷款。其次，在进行项目初审时，尚须对客户提供的营业执照、开发资质证书（须经省市建委年检）、财务报表、法人证明（或授权委托书）等相关材料进行严格审查、避免信誉不好、无开发资质、经营状况不佳、法人有 政治 经济问题的开发 企业 混迹其间，有效防止可能产生的担保人偿付能力风险。最后，还须对进入销售环节的楼盘项目材料进行审查，包括国有土地使用证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、开工许可证及商品房销售许可证，即我们通常所说的“5证”，以确保项目资料的完整性与合法性。

人民银行于近期发布了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》，今后房地产及房地产 金融 市场将进一步趋于规范，自有资金少、负债率高、开发手续不全的房地产开发企业很可能因无法获得贷款而导致资金链断裂形成项目烂尾，从而最终被淘汰出局。因此，按揭银行对开发商及项目的审查是抵押能否最终得以落实的关键，也是决定银行信贷资产质量能否得以保证的重要环节。

2．加强内部管理，努力防范金融风险。 3． 加强房屋交易价格的监督与管理，减少抵押物价格风险，健全抵押物处理制度。

在房屋交易价格管理中，不仅要对商品房实行价格管理，而且对二手房交易价格，上市后房改房的交易价格进行监督与管理。通过建立 科学 的定价、估价管理制度使各类房屋成交价格最大限度地接近市场实际价值，以达到规避个人住房贷款业务价格风险的作用。

此外，完善社会保障体制和房地产二级市场、建立个人诚信制度及 发展 个人住房贷款证券化等均是防范个人住房贷款风险的有力措施。

参考 文献 ： 2．沈丽．创新风险防范机制，拓展消费信贷业务．商业 研究 ，202\_，

（7）．

3．孙从海．消费信用 理论 研究与经验考查．西南财经大学出版社，202\_，

（5）．

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！