# “次贷危机”对我国银行房产抵押贷款风险管理的启示

来源：网络 作者：烟雨蒙蒙 更新时间：2024-01-07

*论文关键词：“次贷危机”；抵押贷款；风险 管理 论文摘要：由美国“次贷危机”引发的 金融 海啸已经对世界 经济 造成了巨大影响， 银行 业更是首当其冲。以往被视为安全系数相对较高的房产抵押贷款成为了本次危机的导火索。文章拟从“次贷危机”产生...*

论文关键词：“次贷危机”；抵押贷款；风险 管理

论文摘要：由美国“次贷危机”引发的 金融 海啸已经对世界 经济 造成了巨大影响， 银行 业更是首当其冲。以往被视为安全系数相对较高的房产抵押贷款成为了本次危机的导火索。文章拟从“次贷危机”产生的根源入手，对我国银行房产抵押贷款风险管理的思路和方法进行研究探讨。

一、“次贷危机”的产生

引起美国次级抵押贷款 市场 风暴的直接原因是美国的利率上升和住房市场持续降温。次级抵押贷款是指一些贷款机构向信用程度较差和收入不高的借款人提供的贷款。利息上升，导致还款压力增大，很多本来信用不好的用户感觉还款压力大，出现违约的可能，对银行贷款的收回造成影响的危机。

在美国，贷款是非常普遍的现象，从房子到汽车，从信用卡到电话账单，贷款无处不在。当地人很少全款买房，通常都是长时间贷款。可是我们也知道，在这里失业和再就业是很常见的现象。这些收入并不稳定甚至根本没有收入的人，他们怎么买房呢？因为信用等级达不到标准，他们就被定义为次级信用贷款者，简称次级贷款者。由于之前的房价很高，银行认为尽管贷款给了次级信用贷款者，如果贷款者无法偿还贷款，则可以利用抵押的房屋来还，拍卖或者出售后收回银行贷款。但是由于房价突然走低，贷款者无力偿还时，银行把房屋出售，但却发现得到的资金不能弥补当时的贷款和利息，甚至都无法弥补贷款额本身，这样银行就会在这个贷款上出现亏损。一个两个贷款者出现这样的问题还好，但由于分期付款的利息上升，加上这些贷款者本身就是次级信用贷款者，这样就导致了大量的无法还贷的贷款者。正如上面所说，银行收回房屋，却卖不到高价，大面积亏损，引发

了“次贷危机”。

二、“次贷危机”给我国银行房产抵押贷款风险管理的启示

在“次贷”风波爆发之前，美国经济已经在高增长率、低通胀率和低失业率的平台上运行了5年多，有关美国房市“高烧不退”的话题更是持续数年。中国与美国房市降温前的经济图景存在一定相似性。美国“次贷”风波中首当其冲遭遇打击的就是银行业，重视住房抵押贷款背后隐藏的风险，同样是我国银行业当前应该特别关注的问题。在房地产市场整体上升的时期，住房抵押贷款对银行而言是优质资产，贷款收益率相对较高、违约率较低、一旦出现违约还可以通过拍卖抵押房地产获得补偿。目前房地产抵押贷款在银行信贷资产中占有相当大比重，也是贷款收入的主要来源之一。

（一）改变“住房抵押贷款有抵押无风险”的错误观念

房产抵押物作为借款人最重要的不动产，对于 银行 来说，在逾期贷款清收过程中，很大程度上发挥着增加客户压力、督促客户还款的作用。通过拍卖房产回收贷款，只是贷款最后的解决措施，因此必须强化评级、评估、抵押登记等岗位的业务水平，认真做好客户第一还款来源的 调查 核实和第二还款来源权属的落实工作。因此，要高度重视客户经理面谈、面签工作，高度重视评级工作，高度重视评估和抵押登记的落实工作，把好贷款质量第一关。

（二）加强个人住房抵押贷款操作性风险的 管理 工作

个人住房抵押贷款在办理过程中涉及到信用记录查询、房屋产权确认、抵押权属办理等多方面的外部相关部门协调合作，同时在银行业务办理过程中又存在着评级、估价、审查、审批、放款等多个部门的流程安排，一旦某个环节出现了问题，有可能导致整个贷款链条的风险增加。因此，银行要在操作环节上下大功夫，强化制度执行力，将防范操作风险作为当前信贷业务管理中头等大事来抓。要求客户经理在进一步加强制度执行力的同时，在贷款操作过程中应着重做到以下几点：一是对到期贷款多次转贷或延期的情况要重点关注。对于到期贷款，银行要谨慎办理转贷或延期的方式，特别防止多次转贷、延期，掩盖资产质量真实性，影响信贷资金的流动性；二是关注抵押不实或担保手续不规范等情况。银行在办理抵押贷款时，在严防高估抵押品价格的同时，重点防范将不易变现、后期处置贬值率高的专用设备用作贷款的抵押物的情况。坚决制止先发放贷款后办理抵押登记的逆程序操作行为；三是注重贷后管理。在贷款发放后，要按照规定要求及时对抵押物的保管、储存情况进行定期检查，同时密切关注 市场 上与抵押物同类产品的价格走势，发现价格贬值时应立即要求抵押人追加抵押物，如无法追加抵押物应要求借款人提前归还贷款或提前对抵押物变现，防止银行信贷资产受到损失。

（三）结合市场状况和政策导向，有效降低贷款产品的违约风险

此次美国次级抵押贷款危机的源头就是美国房地产 金融 机构 在市场繁荣时期放松了贷款条件并推出了前两年先还利息、第三年开始才还本金的“先松后紧”的贷款产品，并且多为浮动利率。而在加息周期里，这种还款方式显然加重了客户的负担，其中信用、收入情况不好的客户过度负债，导致大量违约事件的发生。我国银行应该认真吸取这个教训，在房地产市场和宏观 经济 政策运行的不同时期，通过开发与其相符合的贷款产品规避风险。提高贷款质量。

（四）实行差异化 营销 策略，以首付比率和利率等手段引导客户

由于借款人家庭可支配收入、实际购买力等情况都有所不同，因而要针对借款人不同特点制定与其相适宜的信贷营销策略。例如对收入状况良好、资信实力强的借款人，可以在保证贷款质量的前提下，适当发放一些高额信贷；而对于经济实力较弱的借款人，则可以重点支持一些小户型房屋抵押贷款；对于单一客户的过度负债，应给予适当的风险提示，适度提高首付比率和贷款利率，增大其交易 成本 ，防止客户的短期投机 心理 为以后带来沉重的经济负担。

美国次级抵押贷款危机对全球经济的影响还在蔓延，各国经济金融体系均受到了不同程度的冲击。只有多方面吸取此次危机的经验教训，理性看待市场繁荣，充分做好多方面的风险防范工作，才能保证我国银行业信贷业务持续稳健地发展。

参考文献

[2]孟辉，伍旭川．美国次贷危机与金融稳定[J]．金融研究，202\_，（18）．

[3]陈颖玫，张靖峰．美国次级抵押贷款风险对我国住房抵押贷款市场的启示[J]．西南金融，202\_，（12）．

[4]胡红星．我国商业银行个人住房抵押贷款风险及防范[J]．经济师，202\_，（6）．

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！