# 论我国住房抵押贷款风险的防范

来源：网络 作者：落霞与孤鹜齐 更新时间：2024-01-30

*内容 摘要：在我国住房抵押贷款业务快速 发展 的过程中，其 金融 风险隐患也不断地暴露出来。为防范于未然，避免住房抵押贷款风险给房地产市场造成的损害，对住房抵押贷款的风险因素进行 分析 和探讨防范风险的措施是必要的。关键词：住房抵押贷款 风...*

内容 摘要：在我国住房抵押贷款业务快速 发展 的过程中，其 金融 风险隐患也不断地暴露出来。为防范于未然，避免住房抵押贷款风险给房地产市场造成的损害，对住房抵押贷款的风险因素进行 分析 和探讨防范风险的措施是必要的。

关键词：住房抵押贷款 风险因素 防范

近年来，我国住房抵押贷款业务广泛发展，为改善居民居住条件、推动居民住房投资、扩大内需、拉动 经济 增长做出了重要贡献。但是，在住房抵押贷款业务快速发展的同时，也暴露出不少 问题 ，诱发了金融风险隐患的产生。为此，本文在对我国住房抵押贷款的风险因素进行分析的基础上，提出防范风险的对策建议。

住房抵押贷款的风险因素分析

（一）信用风险

信用风险具有综合性、扩散性、积累性、隐蔽性和突发性的特点，既是一种不可测量和难以把握的风险，也是银行抵押贷款面临的最大风险。因为住房抵押贷款期限都很长，在贷款期间贷款人对借款人的经济状况既难以预测又无法保持持续的监控，对借款人的信誉、品德、工作状况难以做到全面准确的掌握，对抵押物在贷款期间的价格损益难以准确评估等，这种潜在的信用风险随时都可能触发，从而造成违约行为。

借款人的违约行为可分为理性违约和被迫违约两种。理性违约主要是因为借款人在利益驱动下，停止继续还款或由于住房市场价格变动等因素引起的主动违约行为。被迫违约是因为借款人发生财力困难，无法偿还贷款本息的一种违约行为。无论是借款人的被迫违约还是理性违约，都会对发放住房贷款的银行产生不良 影响 。违约行为发生后，即使银行能将抵押物变卖，但由于住房市场的价格波动，也可能使其收回的资金额少于贷款余额，使银行资产受损。同时，银行将不得不面对突然改变的资金流量，要重新安排资金使用计划，而这时资金市场可能发生利率下降等情况，对银行构成不利影响。

(二)流动性风险

住房抵押贷款的流动性风险表现在两个方面。一是 目前 我国的住房贷款资金来源主要是公积金存款与储蓄存款，商业银行吸收的居民储蓄存款, 一般都不超过五年,大都是短期性的，而住房抵押贷款期限少则

三、五年，多则十年、二十年。这种在发放长期抵押贷款时的短存长贷行为，会降低商业银行资产的流动性，产生流动性风险，进而影响银行的兑付能力。二是商业银行持有的住房抵押贷款债权或抵押资产债权不易变现而可能产生两个方面的严重后果。其一丧失了在金融市场上更有利可图的投资机会,增加机会成本带来的损失；其二当存款人挤提存款或债权人要求贷款人清偿债务时，出现资金周转困难，进而直接导致银行的破产或倒闭。

流动性风险与信用风险以及经济周期有着密切的联系。因为购房者的个人收入是还款的保证，而其收入同一国的经济发展周期有着密切关系。当经济周期处于扩张阶段时，购房者有着良好的收入，旺盛的购房需求也使房屋的变现不成问题，不论银行还是个人都对未来充满着乐观的预期，银行的住房抵押贷款余额大量增加。当经济周期处于衰退阶段时，失业现象大量增加，购房者的收入水平下降，还款能力得不到保证，于是借款人的风险转为抵押风险，同时经济衰退使得房价急速下跌造成房屋的变现能力下降，抵押风险进一步转变为银行的不良债权或损失。当这种现象大量出现时,巨额的住房抵押贷款演变成巨额的银行不良贷款，银行开始出现流动性风险。

(三)抵押物风险

抵押物风险主要表现为抵押物处置风险和抵押物价格风险。抵押物处置风险表现在两个方面。一是借款人欺诈行为构成的风险，包括：虚拟抵押、多头或重复抵押、旧契约抵押等。由于借款人的欺诈行为，使得借款人违约后导致对抵押物处分的纠纷，由此造成花费高昂的处分费用，给贷款人造成损失。二是房地产交易市场不完善构成的风险。目前，在我国贷款人通过拍卖抵押房产所得价款来清偿贷款，在实践中的阻力很大、困难重重，难以实施。抵押物价格风险也有两个方面的表现。一是抵押物价格的市场风险。抵押房屋随着经济环境、房地产市场供求关系的变化和 自然 磨损而导致市场价格下跌，会给银行带来损失。二是抵押物价格的人为风险。借款人在其抵押期限内对房屋的损坏，造成抵押物价格下降，使银行贷款遭受风险。此外，由于估价人员的过失或故意过高估价以使借款人获取更多的贷款行为等，这些人为因素都会给银行贷款造成风险隐患。

(四)利率风险

住房抵押贷款的利率风险是由其业务短存长贷的资本结构所决定的。只要利率发生波动，无论是涨还是跌，商业银行都会遭受损失。如果利率上涨，对借款人来说，借款额度越高，借款期限越长，其影响度也就越大。因为在借款人本来的收入就比较吃紧的情况下，增加的每月还款额无疑会加大借款人的还款压力，从而使银行的风险加大。如果利率下降，借款人又有可能从当前资本市场融资或以低利率重新借款来提前偿还贷款，从而使银行预期的利息收入无法实现。

（五）提前还款风险

个人住房抵押贷款的额度一般都比较大，期限也较长，个人要支付大量的利息，且年限越长，这个比例越大。因此，只要个人多余资金的期望投资收益率小于银行的贷款利率,他就会选择提前还款。这种借款人在合约到期之前偿付其所有借款的行为，之所以会给银行带来风险，是因为该行为的发生使得住房贷款的现金流量产生不确定性，给银行的集约化资产负债带来一定的困难。提前偿付会使债权人的库存现金增加，从而使其总体资产的流动性大大超过其利润最大化和基本风险防范的要求，一定市场收益的损失在所难免。

（六）政策性风险

政策性风险主要表现在三个方面。一是住房金融部分地承担了财政分配的职能。过去的个人收入中住房消费部分以实物的形式体现，在停止实物分房之后，这部分收入还未在所有消费者的收入中以货币的形式及时体现出来，房价与收入之间存在着巨大的差额。这一差额的弥补，在当前的个人购房消费中过分依赖于金融机构的贷款，购房金融部分地代替了财政的分配职能，直接加重了金融机构的经营风险。二是住宅产业政策长期目标的短期化。住宅产业之所以对经济有较强的拉动作用，是因为住房消费是居民的大额消费，强制储蓄性高，投资乘数大。通过促进住房消费带动经济的增长应是一个长期的过程，而我国目前与个人消费能力严重脱节的高房价，使部分商品房有行无市，这种供需不平衡却被片面理解为个人住房“有效”需求不足，单纯依靠扩张性的金融政策来扩大住房需求。这样在短期提高住房需求的同时，不可避免地增加了金融机构的政策风险。三是不可预见的政策变动。如在办理抵押时，抵押权人一般难以确定或预测在未来较长时期内住房因国防建设、城市规划、市政建设等政策因素产生变动的情况。一旦因这些建设需要而征用或拆迁抵押住房时，对被征用人或被拆迁人的补偿是根据城市房屋拆迁管理等有关规定协商确定，其补偿价格往往低于房地产市场价格，使贷款人面临着相应的风险。

住房抵押贷款风险的防范

（一）完善住房抵押贷款的 法律 法规

我国现在迫切需要一套完善而严密的法律法规体系来规范住房抵押贷款的运作和发展。虽然我国已经制定了诸如《担保法》、《贷款通则》、《个人住房贷款管理办法》等相关法律法规，构成了个人住房抵押贷款的法律框架，但也存在着有些法律法规已经不符合当前我国房地产金融发展的现实条件，有些法律条款内容抽象、缺乏可操作性等问题。因此，当前应从房屋交易、估价、保险等方面，加快推进住房抵押贷款法律法规的制定和完善，以形成对市场主体和市场行为的硬约束。例如:针对各种违法抵押房屋的现象,可在《商业银行法》中的法律责任部分增设贷款欺诈罪的条款；在《城市房地产管理法》中对评估行业做出明确处罚规定，以此来规范金融秩序，防止个人住房抵押贷款欺诈行为；通过健全抵押物产权审查登记机制，完备发放程序和合同内容，以遏制无权抵押、多头抵押、重复抵押等违法行为；通过建立弹性利率体系的住房抵押贷款制度，针对不同经济状况的抵押人实行不同的利率标准，打破我国长期来固定不变的贷款利率制度，适应以市场为主调控经济的经济增长方式。

（二）发展住房抵押贷款证券化

住房抵押贷款证券化在对银行的资产进行分解的同时，将由银行独自承担的风险进行分散和转移：即由银行一家承担发放抵押贷款和回收贷款本息等业务，转化为多家金融机构和机构投资者共同参与的活动；将传统的由“借款人-金融中介机构-储蓄者” 形成的信用链条，延长为由众多金融机构、投资者参与的信用链，从而将银行体系内的风险转移到证券市场上。由于在证券市场上存在着大量的投资者，当证券化的资产在这些投资者之间自由转让时，证券化资产就可以被合理定价，并且由接受定价的投资者自己承担投资风险，这样就极大地减弱了风险过度集中的可能性。因此，在证券市场上住房抵押贷款证券化的金融风险是派生的、分散的，演化为系统性风险的可能性不大。由于住房抵押贷款具有稳定的现金流入、低违约率、贷款契约标准、易组合等特点，被认为是最适合于证券化的信贷资产。如果抵押贷款证券化了，贷款银行将期限、利率相近的个人住房贷款组合成资产组，经信用增级后发行住房抵押支持债券，实现债权转移风险证券化，银行利润来源由存贷款利息差变为手续费，提前还款的风险就转移给了投资者。可见，信贷资产证券化是一个完善和调整制度的系统过程。

（三）推进个人信用制度的建设

个人信用制度是指为掌握个人资信、约束个人信用行为而建立的登记、评估以及管理利用等方面的总称。有了完善的个人信用制度，一方面可使银行用比较低的成本准确地获取贷款申请者的信用资料；另一方面个人信用体系的建立，使违约者及时曝光，得到相应惩罚，让人自觉守信，以降低住房抵押贷款风险。

个人信用制度的建立包括四个方面：第一，建立个人信用档案制度。利用银行 计算 机联网技术,分阶段地将居民个人信用资料全部汇集记录存档。第二，建立多层次的个人信用调查与评估制度。建立起以政府部门为主,银行系统利用其有关技术和信息相协助, 社会 中介机构相辅助的多层次个人信用调查体系，是我国现阶段最为紧迫的任务。因为它使政府、个人信用调查机构与银行各方在系统资源上实现信息的共享。第三，逐步建立和扩展个人基本账户制度。个人基本账户的建立，使居民个人的存储支出等情况在基本账户中得以体现，既加强了对资金的监管和信息的反馈，又可以改变信息采集的被动局面，保证信贷双方的共有利益。第四，建立个人信用监控体系。通过该系统设置不同规模和方向的条件，使居民在不良信用行为之后，不仅在银行的监控机制上会对其做出反映，而且在个人信用记录方面也会有负面评价。这种负面评价对其择业、求职、提薪以及使用信用消费等方面都会产生不利 影响 。这就会促使使用者珍惜自己的信用，也促使了从单位信用和道德约束逐步过渡到以个人信用保证为主的 法律 制约的信用中来,有利于完善个人信用的法律环境和技术手段。

（四）建立政府住房抵押贷款担保制度

住房 金融 的政策性决定了建立政府住房金融担保制度的必要性。与 企业 担保和个人担保相比，政府担保信誉高、实力强，尤其在我国当前社会信用基础薄弱且信用体系 发展 滞后的情形下，政府对住房金融担保机制的高度介入具有现实意义。政府参与能够大大提高广大中、低收入阶层获得住房贷款的能力，体现了政府的住房福利政策和住房产业政策。政府参与能够降低贷款成本，提高住房金融效率，促进住房金融发展，减少住房金融风险，对建立一个稳健的住房金融体系发挥重要作用。政府担保制度的建立增强了商业保险机构进入市场的信心，对于发挥市场力量建立我国住房金融担保、保险制度将起到积极的主导和推动作用。总之，以政府强大信誉为后盾的担保机制，对住房金融一级市场的稳健发展将发挥着无可替代的作用。为此，应尽快在我国成立专门性的住房抵押贷款担保机构，该机构不以盈利为目的，主要作用在于鼓励中、低收入家庭进入住房抵押贷款市场，促进住房抵押贷款市场的稳健发展，担保的范围限制在中、低收入居民的住房贷款上。资金来源主要由政府财政注资，并可以考虑利用政府背景通过发行长期债券筹集部分资金，在条件成熟时改组成政府控股的抵押贷款担保公司。政府抵押贷款担保机构的担保条件和范围应根据各地区的实际情况实行按年调整， 内容 包括对贷款的限额、首付款比例、政府担保比例、保费、房屋种类、购房面积、获得政府担保的资格等方面的调整。

（五）建立健全住房贷款保险制度

住房贷款保险制度作为与住房抵押贷款制度相配套的补充制度，其风险转移和损失赔偿机制能有效缓解住房抵押贷款授信业务中银行与客户之间因信息不对称等导致的风险，有利于房地产金融市场的繁荣和金融体系的稳定。我国 目前 的住房抵押贷款保险大致有财产保险、信用人寿保险和保证保险三类。我国的住房抵押贷款保险作为一种新业务、新品种，既需要在实践中不断发展、完善、创新，也需要政府在政策上的大力支持。

建立健全住房贷款保险制度主要应抓好以下三项工作。一是建立保险产品的设计开发系统。要建立新产品的 研究 开发机构，为技术创新提供组织保障；要注意研究国内外保险市场的新动向、新产品、新技术以及市场的需求信息，并在此基础上及时开发出新的产品以适应市场需要；要重视保险人才的引进和培养，制定人才发展战略。二是建立健全保险营销系统。保险业务发展的关键是市场营销能力的提高，我国保险公司首先要更新观念，真正树立“商业保险”理念。要建立健全营销机构体系，形成以公司直销为核心，以社会代理人、保险经纪人为外围的纵横交错的营销结构体系。要创新营销方式，积极开展 网络 营销，提高保险服务水平和质量。三是制定合理的保险费率。 科学 预测 经济 趋势，住房抵押贷款的违约率同经济景气有很大的关系，做好经济预测是制定合理保险费率的前提；尽快建立与完善抵押贷款风险管理制度和评估制度，建立科学的风险评估和 分析 模型；改变不合理的保险金额计算 方法 ，要按实际房屋本身的重置价格来确定房屋的保险金额。

(六) 健全抵押物处置制度

健全抵押物处置制度可从四个方面着手。一是积极培育发展资产拍卖市场。目前各家银行都在积极推广实行抵押贷款方式，但由于抵押物的处置缺少相应的中介机构和资产拍卖市场一直没有解决，由此导致债务人不能偿还债务时,债权银行将抵押物直接据为己用或自行处置的不规范现象，使抵押贷款的效用大打折扣。因此,要有效地实施抵押贷款并真正发挥其效用,必须培育和发展有关中介机构与资产拍卖市场,制订房地产拍卖规程，解决好抵押物的合法处分 问题 。二是要健全对房屋使用者的安置制度。当违约行为发生时，要使银行能迅速处分抵押品而收回贷款，政府应通过建设经济适用房和廉租住房，将没有按期归还贷款被法院强制执行而又符合条件的抵押人纳入我国公共住房保障制度的购买和承租对象范围。这样，既保证了法院强制拍卖抵押房产后抵押人有栖身之处，又使银行信贷资产得以保全，同时也启动了部分房地产市场。三是规范房地产评估业务行为，保证抵押物估价真实有效。为此，政府行政主管部门应加强对评估机构的管理，加强职业道德 教育 ，克服单纯的利益驱动行为，切实强化服务职能，提高效率，简化手续，降低收费，最大程度地减轻借款人负担。银行要加强对房地产评估人员的培养，要对外部评估机构提供的评估报告进行严格把关，以避免一些评估机构出于对市场的过高估计或人为因素而高估抵押物价值。四是准确合理地确定抵押率。向银行抵押的房地产经权威评估机构进行价格评估后,银行应根据抵押房屋的实际情况，在充分考虑抵押房地产处分、转让、拍卖所应缴纳的各种税费，以及确保信贷资产安全的前提下，准确合理地确定抵押率。

（七）加强银行内部管理

加强银行内部管理，防范金融风险，主要应抓好以下五项工作。一是加强对按揭贷款项目的审查。包括开发商的资信审查和项目楼盘审查。资信审查主要是加强对开发商信誉、销售情况、工程进度、售房款监管账户和保证金账户的资金流向监督控制，一旦发现异常情况应及时采取补救措施。在对项目楼盘进行审查的同时,要综合分析楼盘在贷款期间的价值变化趋势和各种因素对楼盘价值可能造成的影响。二是加强对借款人资格和偿债能力的审查。抵押人应具有完全民事行为能力，对抵押房地产拥有所有权,并领有所有权凭证；法人应具备独立核算、自负盈亏能力,且具有房地产开发权。同时银行可要求企业提供验资证明、财务报表等资料，审查抵押人的资信状况。三是加强对抵押物的审查。对于抵押房地产的选择和审定，主要着眼于易于保值，易于变现，易于保管以及易于估价的房地产。抵押物要符合国家有关规定，不得抵押的房地产不能用于贷款抵押。金融机构应严格做好对抵押物的管理，并要求借款人提供用作抵押房产的产权证件或能证明其产权的合法性证明文件。从而达到规范抵押活动，遏制无权抵押、多头抵押、重复抵押和当事人作弊等违法行为。四是完善贷款相关手续。在“简化手续”的同时，要完善个人住房抵押贷款的登记、公证、抵押、保险等手续，加强贷款合同及档案等基础管理工作。五是加强贷后监督。重视贷后管理工作，加强贷后管理是防范风险的一项重要措施。银行要经常了解借款人的财务状况，抵押物的使用情况，监督借款人按期归还本息，确保贷款项目发挥效益。

参考 文献 ： 2.田雨.商业银行住房抵押贷款风险及其对策[J].财经科学, 202\_

3.杨笑寒.个人住房抵押贷款风险的控制[J].环渤海经济瞭望，202\_,

(8)

4.乔新霞.住房抵押贷款的风险研究[J].乌鲁木齐职业大学学报,202\_,

(3)

5.蔡天任.对我国发展住宅抵押贷款证券化的探讨[J].学术交流,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！