# 银行房地产金融业务风险防范

来源：网络 作者：花开彼岸 更新时间：2024-01-30

*内容 摘要：随着 经济 体制改革的不断深入，国家有关部门就加强 金融 宏观调控作用、促进房地产市场持续健康 发展 出台了一系列措施。因此，在房地产投资风险 分析 和风险防范方面作一些思考，具有特定的现实意义。本文分析了房地产投资的风险，揭示...*

内容 摘要：随着 经济 体制改革的不断深入，国家有关部门就加强 金融 宏观调控作用、促进房地产市场持续健康 发展 出台了一系列措施。因此，在房地产投资风险 分析 和风险防范方面作一些思考，具有特定的现实意义。本文分析了房地产投资的风险，揭示了房地产金融投资风险的成因，并提出了银行房地产信贷的风险防范措施。以期在房地产金融风险防范方面能引以借鉴。

关键词：房地产投资 风险 信贷 防范

金融业是国民经济中一个十分重要的行业，通过它的融资和支持功能，一直产生着加速各行各业和国民经济发展的巨大作用。房地产业 目前 是我国国民经济中的一个重要的支柱产业。它的发展，对于发展经济和提高生活，拉动相关行业发展，扩大内需，促进国民经济的发展，都产生着极为重要的作用。房地产业是资金密集型的产业，房地产的发展离不开金融业的支持和投入，而房地产业存在着资金需求量大和自我积累有限的局限性，给金融投资带来巨大风险，因此如何规避金融风险，积极促进房地产业持续健康地向前发展将是我国当前十分重要的任务。

房地产投资现状及存在的 问题

中国 房地产业经过十多年的发展已逐步走向理性，但是房地产投资的收益与风险并存。在房地产投资过程中， 政治 环境风险、经济体制改革风险、产业政策风险、房地产制度变革风险、金融政策变化风险、环保政策变化风险和 法律 风险等，均对房地产投资者收益目标的实现产生巨大的 影响 ，从而给投资者带来风险。

房地产业的发展需要金融业的支持。房地产开发投资数额巨大。投资回收周期较长。占用的资金及支付的利息多， 企业 的自我积累根本不可能保证连续投入资金的需要，如果没有金融支持，企业就会发生资金周转困难甚至发生财务危机。房地产个人住房消费也需要金融业的大力支持。国际上房价收入比约为三比一至六比一，而我国这个比率要更高一些，平均大约为八比一至十二比一，个别城市有的甚至更高。这意味着，我国城市一个家庭要在禁绝一切消费的情况下，积累至少8-12年才能买得起一套住房。但是借助于住房消费信贷，家庭的积累过程就会大大缩短，住房消费可以提前实现。对于房地产企业来说，这无异于缩短了销售时间加快了资金周转，减少了资金占用和利息支付，从而增加了利润。

房地产信贷是金融业的一项重要内容。房地产金融一般可分为开发信贷和消费信贷，据世界各国统计，住房金融有两个“三七开”之说，一个“三七开”是国内各项贷款中大约有30%是给房地产业，另一个“三七开”是房地产业贷款中的70%是贷给个人买房的，另外30%是贷给开发商。中国房地产金融从无到有，从小到大，发展十分迅速，而且发展空间非常大。 房地产融资渠道单一，房地产开发资金过多依赖于银行贷款，使房地产投资的市场风险和融资信用风险集中于商业银行。中国房协副会长顾云昌把房地产与银行业过去5年紧密合作的时光比作“蜜月”，他说：“我们和银行之间的这种蜜月太舒服了，所以没有想到第三者或其他更多渠道，银行业也乐意为我们服务，但银行确实也因此承担了巨大风险。”据估算，80％左右的土地购置和房地产开发资金都直接或间接来自商业银行信贷。在目前的房地产市场资金链中，商业银行基本参与了房地产开发的全过程。通过住房消费贷款、房地产开发贷款、建筑企业流动性贷款和土地储备贷款等，商业银行实际上直接或间接地承受了房地产市场运行中各个环节的市场风险和信用风险。有关方面资料表明，四大国有商业银行剥离的1.4万亿不良资产30%是与房地产相关。 对房地产金融市场的监管和调控机制还很不完善。目前，我国房地产金融市场的法规建设相对于房地产市场发展而言还是相当滞后的，除《商业银行法》中有关银行设立和资金运用规定外，还没有专门的房地产金融监管框架，房地产金融业务的有关规范也有待制订。

我国个人征信系统尚未建立，商业银行难以对贷款人的贷款行为和资信状况进行充分严格的调查监控，个人住房消费信贷的发展可能存在违约风险。目前，中国商业性个人住房贷款不良贷款率不到0.5％，住房公积金个人住房贷款的不良贷款率仅为0.24％，这对改善银行资产质量起到了十分重要的作用。但按照国际惯例，个人房贷的风险暴露期通常为3年到8年，而中国的个人住房信贷业务是最近3年才开始发展起来的。一般来讲，个人信贷业务会给银行带来以下风险：一是信用风险，即借款人由于某种原因（如失业或突发事件）而不能按期足额偿还银行贷款的情况；二是流动性风险，即由于银行资金过度集中投放于期限较长的个人房贷业务，从而使商业银行面临流动性危机；三是操作风险，是指由于不完善或失灵的内部程序、人员、系统或外部事件导致损失的风险；四是利率风险，即由于利率的变化而使商业银行遭受损失的情况；五是市场风险，即由于整个房地产市场大幅下滑，从而波及商业银行并给银行造成损失的情况；六是政策风险，即由于有关房地产市场或个人房贷业务相关政策的出台而使商业银行受到影响的情况。

银行房地产信贷风险防范措施

政府要增强对房地产宏观调控的前瞻性和 科学 性，改善对房地产市场的监督管理，完善调控手段，提高调控能力，促使房地产业稳定、健康、有序地均衡 发展 ，防止大起大落，防范房地产泡沫的产生。为此必须首先加强房地产市场统计工作，完善全国房地产市场信息系统，建立健全房地产市场预警预报体系。通过全面、准确、及时地采集房地产市场运行中的相关数据，并对 影响 市场发展的相关数据进行 分析 、公布，政府可以全面、及时、准确地掌握我国房地产市场运行情况，加强对房地产市场的监控和指导，以实现对我国房地产市场运行情况的预警和对房地产投资、消费的引导。其次政府要设计合理、严密的房地产税制，引导土地持有者合理提高土地使用效益，抑制土地的过度投机。比如对土地空（闲）置征税，以鼓励持有人积极投资开发，提高囤积投机的成本；征收土地增值税，土地增值税能有效地抑制土地投机，且能将由 社会 引起的土地增值通过增值税的形式部分返还给社会，体现了社会公正；征收土地保有税，以刺激土地供给等。

银监会应加快发挥在社会信用基础和市场诚信制度建设中的重要作用，完善监管手段，提高监管能力，充分发挥其监管作用和服务功能。激励诚信行为，促使各 经济 主体在日常信用活动中养成守信习惯，彼此建立起互信、互利的信用关系，确立失信成本递增的违约制裁机制，严惩欺骗和违约行为，在全社会范围内营造起诚实守信的氛围和环境，促进 金融 稳定。

我国应当大力发展多元化的房地产金融市场，形成具有多种金融资产和金融工具的房地产二级金融市场，以达到分散银行信贷风险的目的。房地产对于银行依赖性过大，不利于自身发展，同时商业银行过度的房地产贷款，有悖于商业银行的“三性”原则。因为商业银行的资金主要是吸收社会存款，投向期限较长的房地产项目，不符合银行资产的流动性、安全性的要求，容易造成清偿危机，产生金融风险。在成熟规范的市场中，房地产开发和经营的融资不仅应有债权融资和股权融资两种基本形式，在一级市场以外，还应存在着发达的证券化二级市场。在这个二级市场上，各种房地产金融工具同时存在，包括投资基金、信托证券、指数化证券等等。房地产证券化可以促使房地产经营专业化，导致资源的合理配置。

加快住房按揭贷款证券化进程，降低银行按揭贷款风险。随着我国住房商品化加快，个人住房贷款将迅速增加。当到一定规模时，商业银行会面临较大的资金缺口，以及资金来源的短期性与住房贷款资金需求长期性矛盾，这无疑会带来新的金融风险。从国际经验看，一旦经济不景气，呆坏帐比例容易升高，而实施住房贷款证券化，可以分散该业务面临的金融风险。通过实施住房贷款证券化，使整个住房金融市场与资本市场有机互动，可以扩大商业银行的融资规模，同时还会带来良性的连锁效应，提高银行资产的流动性、降低银行开展住房贷款业务成本。

房地产 企业 自身应苦练内功，做强作大，增强管理能力、市场竞争能力、风险控制能力和诚信度，提高抗风险能力。作为资金密集型产业，房地产业的规模经济效应较其它行业尤为明显。规模小，开发商的单位成本居高不下，在广告策划、营销推广、环境改造、配套设施、物业管理等方面规模较大的公司占有明显优势。此外，规模大，尤其是具有较强现金实力的开发商在选择项目最佳开发时间上也具有主动权。因此房地产业内部适度的资本集中，能有效地节约房地产开发和经营成本，提高抗风险能力。

商业银行自身应加强管理，提高风险防范能力。首先商业银行要建立和完善房地产市场分析、预测和监测指标体系，建立和扩大房地产市场信息来源，及时关注各地房地产市场的发展变化情况，提高对房地产市场发展形势的分析预测能力；要加强产业政策 研究 ，制订与产业政策相互协调的房地产信贷政策；要加强对房地产行业周期波动的研究，防范市场风险于未然。其次信贷从业人员必须牢固树立风险意识和良好的职业道德意识，在调查环节尽职尽责，认真做好贷前调查工作，及时分析信贷业务的客户风险和经营风险，研究信贷风险防范措施。信贷审批人员应在审批环节严格把关：首先要分析项目是否符合国家宏观政策。其次要分析项目投资资金组成的合理性和来源的可靠性；项目资本金比例是否达到国家规定的比例，自有资金是否到位，部分销（预）售收入作为投资来源是否可行等。三是要分析项目总投资的合理性；如建安成本是否过高等。四是分析项目的合法合规性；结合“四证”分析有无超规划、超容积率等情况。五是分析项目抗风险能力；结合成本、净现金流量、投资收益率、敏感性因素分析等指标进行分析。六是分析项目的市场前景及其竞争力；要结合产品价格、项目所在地的位置、规划布局和建筑设计、开发商的品牌等因素分析。七是分析担保措施；抵押物是否足值、变现能力是否强，保证人保证能力如何等。八是分析企业的财务状况、资信状况、开发经验、经营管理能力和风险意识及风险控制能力。

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！