# 住房信贷风险的形成途径及防范措施

来源：网络 作者：雾凇晨曦 更新时间：2024-02-04

*近年来，我国房地产投资额年平均增长率达到20％以上，房地产销售额以每年27％的速度增长。据专家估算，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 的房地产资金链中，商业银行基本上参与了房地产开发的全过程。在房...*

近年来，我国房地产投资额年平均增长率达到20％以上，房地产销售额以每年27％的速度增长。据专家估算，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 的房地产资金链中，商业银行基本上参与了房地产开发的全过程。在房地产信贷业务迅猛 发展 的同时，也使住房信贷风险逐步成为商业银行经营风险的一个重要方面。目前，各家商业银行都十分重视住房信贷风险防范工作，积极采取有效措施，改善经营策略，以风险控制为核心，加强住房信贷管理，建立全方位风险制衡机制，力争把住房信贷风险消灭在萌芽状态。

一、住房信贷风险的形成途径

住房信贷风险是指商业银行发放的住房贷款中隐含损失的可能性。住房信贷风险的形成途径是多方面的，除宏观 经济 政策调整变化、法制法规不配套、房地产市场体系不健全、产权登记制度不规范、 社会 监督不力等因素外，主要还表现在以下几个方面：

1、借款人引发的风险。即由于借款人不遵守合同约定导致银行利益亏损。引发借方违约的原因十分复杂，主要有：一是借款人由于家庭、工作、收入、健康等因素的变化，不能按期或无力偿还贷款，被迫放弃所购房屋从而给商业银行利益带来损失。随着市场经济的发展、劳动用工制度的改革、职工工作频繁变动、 企业 经营状况不断改变等，都会 影响 借款人收入的稳定，影响还款计划的顺利执行；同时，由于目前商业银行无法对借款人的财务状况进行持续有限的监督，商业银行对楼市的预测也相当困难，并且我国目前还没有对职工个人的资信状况调查、评估的机构，商业银行较难对借款人资信的真实状况做出准确判断。虽然借款合同订立时，信贷资产表面上是安全的，担保也靠得住，但随着借款人资信状况的变化，尤其是房地产产权登记制度的不完善、不健全，私下的房产交易盛行，使银行贷款担保失效或悬空，造成商业银行的信贷风险；二是借款人在通过按揭方式购置房屋并发生一段按揭期后，市场环境发生变化，以致借款人在权衡利弊后，放弃原来的按揭购房行为，利用尚需偿还商业银行的借款，再重新购置其他房屋，造成商业银行贷款不能收回；三是借款人还款状况差，尤其是借款人在申请住房贷款时就存在诈骗动机，导致到期不归还贷款；四是由于不可预见的 自然 灾害等不可抗力因素，导致借款人丧失履行合同的能力，而形成贷款风险。

2、开发商引发的风险。由于开发商不能按约定准时将楼房交付使用，导致银行被迫陷入债务纠纷、利益受到损失。表现为：一是善意违约。开发商将购房款入账后，因经济、地价、建筑材料、施工技术、自筹资金等情况的影响造成不能按时交楼或所交楼盘不符合购房人和开发商签订的契约标准，由此引发购房人停还银行借款，使银行被迫陷入纠纷。二是恶意诈骗。一些开发商利用当前法制不健全的空隙和一些工作人员执行制度不严的机会，以其关联企业或有特殊关系的个人名义“购买”其开发的房产，用以筹措资金，甚至伪造购房人诈骗银行资金，行按揭贷款之名，作套取乃至诈骗银行资金之实，一旦资金到手，就挪作它用，甚至携款潜逃。

3、银行自身引发的风险。商业银行作为贷方当事人，在群体上通过内部分工进行相互协作，任何一个环节管理不善都可能使潜在的风险变为现实，引起资产损失。贷方引发信贷风险的特点是银行自身因素形成，可以避免、减轻和防范，是信贷风险防范工作的重点。一是信贷管理规定不健全，形成信贷风险。如目前对如何避免重复担保 问题 没有具体管理 方法 ；二是制度执行不严，落实不到位，违章不纠，极易形成信贷风险。按揭贷款涉及对象广泛、工作量大、期限长，商业银行需花费较大人力、物力对借款人的还款情况和抵押权证进行管理。按揭期间，若抵押物在管理、移交保管等过程损失或丢失，银行需赔偿，以至对货款回收造成风险。此外，还可能由于银行监控和催收不利，造成借款人赖帐或拖欠不还的情况发生；三是信息不灵带来的信贷风险。即在审批发放时，对贷款相关资料了解不及时，不全面造成判断错误带来的风险；四是对房地产开发商的经营状况和政府房地产管理部门新的政策、法规没有及时了解，影响了对信贷风险的防范和应急处理。

4、借款契约引发的风险。一是合同潜伏的风险。由于借贷双方签订的借款合同存在漏洞和缺少重要条款导致贷款风险，这种风险潜伏在合同本身，应全力避免。二是贷款保证形式风险。如借款人不具备抵押和质押的条件，银行则按规定要求贷款人必须有单位作保，表面上看这项规定对保证贷款人的利益有益。但是，如果企业充当担保人，从短期看，规模小或经营不善的单位相当多，让这些企业充当担保者并不能保证贷款人的债权利益；从长期来看，在市场经济中，任何企业充当担保人，贷款人债权利益的实现也不一定有保证。

5、抵押物引发的风险。目前，以房屋产权作为贷款抵押存在以下几个问题：一是产权不清晰，抵押物的归属确定难；二是私宅抵押，一旦不还本付息，银行上诉成立，但执行起来又受民事诉讼法有关条款的限制，难以达到目的；三是价值不实。抵押人在对房产权进行评估时弄虚作假，其评估价值超过实际价值，使银行在实现抵押权时造成部分债权无法实现；四是抵押物的处置难。如借款人违约或不能履约偿还银行贷款，作为抵押物的住房，存在着难以变现的风险。

6、流动性风险。住房抵押货款属中长期贷款，其资金主要来源于居民储蓄存款，属于短借长还的资 金融 通，在一定程度上违背了银行资金使用的对称性原则，一旦发生存款人挤提存款或非正常的集中提取存款，银行就有可能发生资金周转困难。因此，客观上需要有健全的风险转换机制做保险，而我国目前的状况是，缺乏政府担保机构、住房抵押贷款保险尚处于试点阶段，银行还很难通过这种方式转移贷款风险。

二、住房信贷风险的防范措施

目前 ，住房信贷业务受 经济 体制诸多方面的限制，在经营管理指导思想和消费者观念上还存有一些待解决的 问题 ，使住房信贷业务存在较大的风险。但是，因为过度追求无风险的“保险”经营，已不适应 现代 金融 业的 发展 。这不仅会束缚新型信贷业务的开展，也会使商业银行因此失去市场，在激烈的竞争中处于不利地位。因此，除需要深化改革、建立有效的与市场经济相适应的住房融资体系、完善住房抵押贷款的 法律 体系、建立 社会 化的抵押贷款保险机制、培育和发展房地产二级市场外，我们只有积极发展住房信贷业务，在信贷管理中强化风险控制，完善住房融资工作规程，推动住房信贷业务向良性发展。

一、商业银行应提高认识，理性地开展房地产信贷业务

一是商业银行要提高认识，克服把房地产信贷作为一种“优良资产”大力发展、经营上急功近利的不良倾向，高度重视房地产信贷风险及其危害性，增强防范金融风险的意识。要改变把住房信贷当作低风险品种开发的观点，让房地产信贷业务步入理性运行的轨道。既要支持好的有前景的房地产项目和个人购房，又要谨防房地产泡沫积聚的潜在风险。对目前出现的房地产虚热要适当降温，不要忽视风险，唯利润而利润，相互间大打房地产信贷“争夺战”，让不良开发商和购房者钻空子。二是按照有关规定，严格审批手续，杜绝不符合规定的开发商和购房者套取贷款。严格控制不具备房地产开发资格的 企业 或个人开发房地产项目。对资本金达不到规定标准、行为不规范的开发商和个人购房者，不得审批和发放贷款。三是加强贷款管理，对发放的贷款实行全过程动态监控。对开发商贷款要独立开设账户，视工程进展情况，分期拨付。当开发商卖楼所得款项超过了贷款额时，再把全部贷款拨付给开发商。这样可以避免“烂尾楼盘”的出现。同时，适当提高个人购房首付款，抑制开发商利用假按揭套取贷款，使消费者更为理智地进行住房投资消费，防止投机行为。四是运用利率杠杆，调整楼房开发结构。对高档住宅适当上浮利率，对广大群众需要的经济适用房采取下浮利率，以此来促进开发商开发适销对路的中、低档住宅，抑制房地产泡沫的出现。五是商业银行要进一步完善房地产抵押贷款风险的措施，形成有效的金融风险化解机制。

二、大力拓宽房地产融资渠道，实现资金来源多元化

目前国内房地产开发和个人购房的资金主要来源于银行间接融资方式，在房地产信贷占款规模居高不下、金融风险增大的情况下，应大力拓宽房地产直接融资渠道，实现资金来源多元化，以分散日趋严重的房地产信贷风险。一是大力推动房地产证券化，向社会大众筹集开发资金。目前，我国4万余家的房地产企业中只有70多家实现了在证券市场上市融资，其数量同其在国民经济中的地位极不相称。因此，有关监管部门应该适当放松对房地产公司上市的严格限制，扩大融资渠道，积极推进房地产投资权益证券化和房地产抵押贷款证券化，吸收社会上大量小规模闲散资金。二是建立房地产投资基金组织，吸收长期资金投资于住宅产业。房地产投资基金属于股权投资，要逐渐把房地产投资变成大众化的投资工具。三是将保险资金引入住宅融资市场。保险资金比较稳定、数额巨大、运用周期长，比较适合投资于住宅产业开发，有利于提高投资规模。四是引导国外资金进入房地产融资市场，加大力度引进外资来提高国内房地产的投资。五是鼓励发行公司债券，吸引社会剩余资金投资房地产业。六是积极发展住房公积金贷款。利用公积金贷款具有政策补贴、利息低的特点，以满足部分居民的购房需要。

三、加强住房贷款的风险管理，将防范工作前置

贷款风险管理主要从接受借款人申请住房贷款开始，到银行放贷给借款人为止的风险管理。主要包括对贷款人资信的调查、确定申请人的还款能力和信誉状况，对抵押物的价值、签订住房贷款合同、办理抵押登记手续，对担保单位的资信情况进行调查等。其中关键环节，一是加强对借款人还款能力的审查。可以考虑建立借款人资信管理系统，掌握借款人的年龄、身体健康状况、就业情况、收入情况、偿债记录、购房动机、家庭成员等，特别需要注意的是借款人的职业和购房动机的调查，根据借款人的资信状况，还款能力决定借款人的可贷成数、期限。二是严格审查房地产开发商的开发资质、信用等级，特别是资金审查。期房按揭项目审查时，开发商必须提供合法、有效、完备的项目资料（如《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《商品房预售许可证》等）证实其用地、售房等行为合法，避免银行陷入不必要的纠纷。要注重对开发商的工程进度、房产质量、资金流向的实地调查、严格监督其信贷资金的运用，避免烂尾楼的发生。三是加强对抵押物的评估工作。要注重人才的培养，做好交易房屋的价值评估工作，为银行贷款提供准确 科学 的依据，防止借款人的实际成交价低于货款额，造成贷款风险。四是细化和完善合同文本，促使借款双方行为的契约化。契约是法律仲裁的依据，是银行保证信贷资产安全的重要手段。住房抵押贷款的有关契约，要明确规定各方的责任、权利和义务。要详细推敲每一条款，既不能有对于银行不利的措词，也不要遗漏有关重要条款，如：要增补抵押违约后制裁的法律依据；在商定的其他条款内要明确：抵押房产必须办理保险，如有意外，抵押权人银行为第一受益人等。总之，以规范、完善的契约来约束借款人、担保人履约行事，从而保障银行信贷资金的安全。五是及时办理抵押登记和公证，确保每一笔住房抵押贷款业务的真实性和合法性。六是适度提高组合贷款比重，转移住房贷款风险。提高组合贷款比重的目的，是提高个人住房委托贷款的比重、建议政府加大使用房改资金的数量和速度，减轻人们对银行自营性住房贷款需求压力，相对减少银行承担的贷款风险，此外，还应积极争取政府的支持，把发放自营性贷款与个人房改资金挂钩，强化回收手段，把风险转移出去。

四、加强贷后管理，注重偿还风险的预测

对借款人跟踪调查和 分析 ，是检测偿还风险的重要 内容 。一是要及时发现贷款人在借款周期内的各种不利于银行风险防范的因素。如借款人没有合法继承人或合法馈赠人、抵押人不能维修管理的住宅易加速住宅贬值等，要及时采取补救措施，以最大程度减少偿还风险；二是建立对开发商的动态跟踪系统，及时掌握开发公司的工程进度、资金运用和企业领导更换、产权变化等重大的企业行为，为贷款的发放提供可靠依据；三是对档案及抵押物的保管，要做好登记造册、专人保管、专库储存，交接制度要健全，交接手续要清楚，避免档案和抵押物的遗失。

五、银行监管部门要加强对住房信贷业务的监管

房地产业属于高风险行业，住房信贷业务潜藏着较大的风险。因此，银监部门及其分支机构必须加强对住房信贷业务的监管，确保国内银行业的安全、稳定、高效运行。一是要系统 研究 国内外房地产业的行情和银行房地产信贷风险情况，制定正确的监管方针和策略，以此来指导和约束商业银行的房地产信贷行为，为住房信贷风险的防范、分散和消除创造基本的条件。二是强化对住房信贷业务的监管。要把房地产信贷监管放在重要位置上对待。要定期和不定期地对银行住房信贷业务进行现场和非现场检查。检查重点应放在房地产项目是否符合贷款条件、是否搞“零首付”、降低首付款比例、个人商业用房贷款是否严格执行有关规定、贷款期限最长的规定、是否以流动资金贷款替代住房开发贷款等。发现 问题 要及时督促商业银行整改或采取补救措施，避免酿成大的贷款风险。三是建立房地产信贷风险监测报告制度，定期向各家商业银行通报有关情况，减少银行间的内耗，防止开发商和购房者钻银行的空子。四是严肃查处商业银行房地产信贷违规违法行为，绝不姑息迁就。特别是对于以贷谋私、收受开发商或个人贿赂、帮助开发商和个人骗取贷款的银行内部责任人，一经查出，严惩不贷。造成严重 经济 损失的，应追究其刑事责任。

六、进一步建立健全房地产信贷的 法律 法规体系

一是修改现行的法律法规，确定房地产信贷的法律地位。在《商业银行法》、《合同法》、《建筑法》、《公司法》、《民法》、《反不正当竞争法》等法律法规条文中新增有关房地产信贷和 金融 条款的法律条例，用法规的方式约束规范房地产开发商及个人的金融行为。二是建立健全有关房地产信贷的法律法规，如制定《房地产开发 企业 贷款管理法》、《个人购房贷款管理法》、《违反房地产信贷管理办法处罚条例》等一系列配套法规，明确规定开发商及个人的权利与义务，使企业和个人严格按照法规规范房地产贷款行为，认真履行还款职责，建立良好的银企及银行与个人客户的合作关系，共同促进市场经济的健康 发展 。三是严格执法，依法办事。对于提供假资料、假资信、骗取贷款的开发商或个人，应立即停止贷款，通过法律手段尽量挽回损失，并追究当事人的法律责任。

七、加强 社会 道德和信用建设，完善个人征信管理体系

国家和银行要通过电视、广播、 网络 、报刊、座谈会、咨询会等多种形式，向全社会详细宣传介绍道德和信用的知识，以及宣传房地产信贷有关知识，使各行各业、广大居民对此有深入的了解，走出认识误区，重树道德和信用观念，以严格的道德和信用观念约束房地产借贷行为。房地产开发商和个人购房者一定要彻底改变银行的“钱”是国家的、可以不还的陈腐观念，牢固树立道德和信用观念，按照市场经济的“游戏规则”，从事房地产借贷活动，切实履行合同条款，杜绝在经济活动中抽逃资金、逃废银行债务的行为。开发商要确保财务、统计资料的真实性、准确性和及时性，严格按照国家统一的 会计 制度规定，进行会计核算，不得账外设账；不得授意、指使、强令会计机构、会计人员违法办理会计事项。个人购房者要确保自身信用资料的真实性，杜绝一切弄虚作假行为。

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！