

当前我国商业银行个人住房贷款的风险及对策探析

路君平 糜云

【提要】自1998年国家停止福利分房以来,商业银行个人住房抵押贷款业务已成为我国居民购买住房的主要融资模式,也是我国商业银行贷款业务中重要的项目。近几年来,个人住房抵押贷款业务已逐渐成为各商业银行的核心业务之一,其规模在银行资产中的比重呈现上升趋势。然而近年来银行实际运作情况表明:个人住房贷款业务的安全性不容乐观,贷款风险正在日益增加,正逐步进入风险暴露期。当前在房地产市场调控政策出台的背景下,有必要重新对我国商业银行个人住房抵押贷款的业务现状及风险进行研究,并找出有效的防范措施。

【关键词】房地产调控政策 住房抵押贷款 风险分析

【中图分类号】F830.572 **【文献标识码】**A **【文章编号】**1000-2952(2010)06-0045-05

一、引言

近年来房地产业在我国国民经济的发展中发挥着越来越重要的作用。自从1998年国家停止福利分房以来,商业银行个人住房抵押贷款业务已成为我国居民购买住房的主要融资模式。近几年来,个人住房贷款业务已成为商业银行贷款业务的主要组成部分,其规模在银行资产中的比重也呈现上升趋势,个人住房抵押贷款业务已成为我国商业银行贷款业务中重要的项目。

在过去的10多年间,我国商业银行的个人住房贷款业务在推动住房制度改革的顺利实施和满足居民住房需求等方面,都发挥了重要的作用。根据人民银行公布的统计数据,截至2010年6月底,全国住户中长期消费性贷款余额约为59625.72亿元。防范房价波动带来的信贷风险,仍是当前商业银行所面临的重要问题,因此需要我们对商业银行个人住房贷款业务的风险状况进行认真地分析研究。

二、我国商业银行个人住房抵押贷款的风险状况

(一)我国商业银行个人住房抵押贷款的现状

个人住房抵押贷款又称住房消费信贷,是指借款人由于自有资金不足,以所购买的住房为抵押物,向金融机构申请的长期贷款,并承诺按期偿付贷款本息。自1998年以来,随着住房制度改革的深化和居民住房需求的增长,我国个人住房抵押贷款业务得到迅速的发展,因其具有收益稳定、风险低等特点,在满足居民个人住房需求的同时,也在商业银行调整信贷结构、增加经营利润和降低整体风险等方面发挥了积极的作用。2009年全年所有金融机构个人消费性住房贷款累计新增1.4万亿元,年末余额同比增长47.9%,增速比2008年末加快37.4个百分点。根据人民银行公布的2010年上半年金融统计数据报告:2010年一季度的增量6021.5亿元,第二季度住户中长期消费性贷款比第一季度住户中长期消费性贷款增加4648.43亿元。一直以来我国商业银行个人住房抵押贷款呈现出较高的增长态势。

目前我国上市商业银行个人住房抵押贷款业务占个人贷款业务的比重较高。从表1中可以看出(表1中未包括刚刚上市的中国农业银行),个人住房抵押贷款占银行贷款总额的比重都在10%~20%之间。其中个人住房抵押贷款在中国银行、建设银行所占比重最高,工商

银行和交通银行比重略低。如此高比重的个人住房抵押贷款业务,使得房地产市场波动的风险将会引致商业银行的经营风险,进而会对商业银行的资产质量、财务状况和经营业绩产生不利的影。

表1 四大国有银行个人住房抵押贷款业务占银行贷款总额的比重情况

单位:亿元

银行名称	2006年末		2007年末		2008年末		2009年末	
	个人住房抵押贷款	占比	个人住房抵押贷款	占比	个人住房抵押贷款	占比	个人住房抵押贷款	占比
中国银行	3378.34	16.99	4549.84	19.65	5075.71	19.06	7643.62	18.35
工商银行	4102.27	11.30	5363.31	13.20	5973.74	13.07	8742.44	15.26
建设银行	4280.39	14.90	5278.88	16.13	6031.47	15.90	8513.97	18.40
交通银行	1050.44	12.81	1393.57	12.62	1519.89	11.44	2249.75	12.23

数据来源:根据上海证券交易所和深圳证券交易所披露银行年报数据整理而得。

(二) 当前我国商业银行个人住房抵押贷款的风险状况

根据《企业全面风险管理框架》的定义,风险被定义为对银行实现目标产生负面影响的事件。^①

个人住房抵押贷款风险指因借款人不能按时还贷付息给银行带来的经济损失的可能性,即商业银行或其他金融机构按期收回其所发放的个人住房贷款本金和利息这一结果的不确定性。^②

根据国际经验,个人住房贷款风险暴露期通常为3~5年。目前国内个人住房贷款基本上属于中长期贷款,这种贷款的风险在短期内是不会暴露的,因而一直以来商业银行把个人住房贷款视为低风险高收益的贷款。2001年以来,商业银行个人住房贷款连续多年成倍增长,个人住房贷款已经成为目前商业银行最为优质的信贷资产。随着时间的推移,我国银行业已开始进入房贷风险初步显现时期。截至2009年末,我国四大国有商业银行(包括工商银行、中国银行、建设银行及交通银行)的个人住房抵押贷款不良率为1.8%。^③

1. 我国商业银行个人住房抵押贷款所面临主要风险的分类

(1) 市场风险。^①利率风险。住房抵押贷款的利率风险是由其业务“短存长贷”的资产结构所决定的。利率风险指由于利率变动而给银行收益带来的损失。由于个人住房贷款期限较长,一般在5~20年左右,最长可达30年。在这样长的时间内,可能经历几个经济周期,市场利率也可能发生多次波动。我国个人房产抵押分为固定利率贷款和浮动利率贷款。在固定利率贷款方式下,当银行对未来实际利率走势估计错误时,就会出现利率风险。当市场利率上升超过预期时,银行由于无法调高住房贷款利率而导致利息收益的减少;当利率下降

时,借款人可能提前还款甚至违约不还款,也会造成银行利益损失。^②通货膨胀风险。通货膨胀风险也称购买力风险,是由于通货膨胀货币贬值导致购买力下降,实际利率高于名义利率从而使商业银行个人住房贷款业务遭受损失的可能性。^④也就是说即使借款人按时还款,但由于通货膨胀引起货币贬值,银行也会遭受损失。

(2) 信用风险。信用风险是指债务人因主客观原因所引起的不能或不愿按合同约定按期偿还到期贷款本息而使银行蒙受损失的可能性,即银行不能按时或足额地收回贷款本息的风险。

(3) 流动性风险。目前,我国个人住房抵押贷款期限大多为10~20年,最长可达30年,而银行吸收存款负债的期限大多为2~5年,也就是说商业银行要以短期的资金来源发放长期的个人住房贷款,这就不可避免会出现“短存长贷”现象,资金结构的这种“短存长贷”的期限不匹配的矛盾使得商业银行会面临相当大的流动性风险。^⑤

(4) 操作性风险。操作性风险是指由于不完善的系统、流程、人员和外部事件因素给银行造成损失的可能性。操作性风险主要是贷前调查形式化,贷后管理没有形成有效的跟踪和监控机制。

(5) 抵押物风险。目前,商业银行发放的个人住房贷款中绝大部分都是抵押贷款,抵押物的价格是影响风

①④ 张雯主编《中国房地产信贷风险度量与控制》,中国金融出版社2010年版,第72、75页。

② 汤艳玲:《浅谈我国商业银行个人住房贷款的风险及其防范》,《中国集体经济》2009年第10期下。

③ 中国银行业监督管理委员会官方网站 <http://www.cbrc.gov.cn/>。

⑤ 付玉丹:《商业银行个人住房贷款风险管理》,《商业经济》2009年第3期下。

险的重要因素，房地产价格波动使抵押物风险表现较为突出。对抵押物的处置、评估、登记的不当操作或抵押物的贬值，都会使商业银行蒙受损失。^①

2. 当前调控背景下我国商业银行个人住房抵押贷款风险现状

国务院2010年4月17日发出《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，提出十条举措，被业内称为房地产“新国十条”。

中国银行业监督管理委员会在2009年年报中指出：随着房地产市场不确定性逐步增加，2010年个人住房按揭贷款业务中的不审慎行为可能加剧，信用风险隐患可能上升。以下我们对房价下降与贷款规模两个因素可能对商业银行个人住房贷款的风险产生的影响进行分析。

(1) 房价下降对商业银行个人住房贷款风险的影响。近年来我国商业银行个人住房贷款的风险之所以尚未完全释放出来，很大程度上与房价的持续上涨有关。但一旦房价下跌，人们对买房获利的预期降低，累积的风险就容易被释放出来。如果房价下跌20%甚至超过30%，会导致银行信贷资产质量恶化和盈利能力降低。因为当房地产价值大幅贬值，超出借款人所承担的购房款比重时，借款者有可能放弃还贷，银行则面临客户“断供”的违约风险，从而影响商业银行贷款资金的按期回收，导致银行会出现大量的不良资产。

此外，我国投机性购房也拥有一定的比例，投机性购房者往往借助贷款一次性购买多套住房，当对房价上涨的预期发生转变时，炒房者就可能大批量抛售房屋，导致房价加剧下跌。如果炒房者囤积的房屋销售不畅，又可能出现违约的现象，从而引致更大的风险。

上述事实说明：随着政府对房地产调控力度的增强，房地产调控的效果将逐渐显现。房地产市场的调整将对商业银行个人住房贷款资产质量产生重要的影响，一旦房价下跌幅度过大导致住房市值低于贷款额时，抵押给银行的房产有可能成为负资产，违约率将会大幅增加，占比过大的个人住房贷款将成为银行减值拨备的重大隐患，^②则银行信贷风险将会集中显现。

(2) 贷款规模对商业银行个人住房贷款风险的影响。截至2010年3月末，我国银行业与房地产相关的贷款已达到20万亿元左右。据测算与住房价格变化有关的银行资产大约在7万亿元左右，这些银行信贷资产占整个商业银行贷款的23%左右。一般在信贷规模扩大的情况下，商业银行信贷扩张的冲动也会随之增强，个人住房贷款的供给也随之扩大，购房者可获得的信贷资金数量也会增加，住房的投资规模会扩大，销售的数量会上升，此时个人住房贷款交易中的信用风险并不明显。众所周知，规模与风险是相伴而生的，伴随着时间的推移，信用风险会逐渐积聚起来，操作风险也会因管

理手段和管理方式的滞后而逐渐增多。^③2009年以来房价之所以会快速飙升，住房销售之所以会快速增长，与国内银行不断扩大的信贷规模有密切的关系。据统计，2009年个人住房信贷规模为2.46万亿元（同比增长4倍多），2009年个人购买住房贷款增加1.4万亿元，为2008年的5倍，这些贷款通过不同方式进入了房地产市场。

根据人民银行2010年7月23日公布的《2010年上半年金融机构贷款投向统计报告》数据，2010年上半年涉及个人住房贷款在金融机构的所有贷款中占比约为30%，2010年上半年个人购房贷款新增9323亿元，较2010年一季度末降低3.8%，房地产贷款增速明显回落。北京市金融机构2010年6月末个人住房贷款余额3363.4亿元，比年初增加359.2亿元；5月、6月单月新增额比4月分别下降46.1%、69.1%。根据上述的分析，在当前商业银行个人住房中长期贷款新增量下降的情况下，我们要警惕由此可能会引发的商业银行的信用风险和操作风险。

三、当前我国商业银行防范个人住房抵押贷款风险的对策建议

(一) 进一步提高银行内控管理水平，形成有效的风险防范机制

银监会多次强调：坚持房地产贷款的调控力度不放松，同时要求各大中型银行业金融机构按季度持续深入开展房地产及相关行业贷款压力测试工作，房贷压力测试从2010年年初的可承受30%的压力普遍提高到当前的50%左右，即要求银行在今后的“压力测试”中将最坏的可能情况考虑在内（即房价可能下跌约一半的情况），这是商业银行对当前房地产贷款风险承受能力和未来是否进行贷款结构调整的评估。银监会要求要继续加大对房贷政策执行情况的检查力度，及时严厉查处各类违法违规行为，并建议各家商业银行暂停发放北京、上海、深圳、杭州的第三套房贷。商业银行根据“国十条”规定，可自主决定是否暂停其他地区的第三套房贷，确保国家宏观调控政策得到严格执行。

加强银行内部管理是有效抵御信贷风险的重要环节。目前各商业银行已经意识到风险控制的紧迫性和必要性，已严格执行明确的调控政策，严控房价波动带来的信贷风

① 谭丽华：《我国商业银行住房贷款中的抵押物风险及其对策分析》，《中国商界》2008年第4期下。

② 孟扬：《二季度房贷增量回落 银行严守信贷风险防范底线》，《金融时报》2010年7月20日。

③ 张雯主编《中国房地产信贷风险度量与控制》，中国金融出版社2010年版，第84页。

险。在实际操作中商业银行都把防范风险当作个人住房贷款业务的一个重要环节,加强银行系统内部的自身监控,不断提高商业银行内控管理水平。针对房地产信贷风险,积极贯彻国家调控政策,实行动态、差别化管理的个人住房贷款政策,严格限制各种名目的炒房和投机性购房行为,力争为房地产行业及宏观经济的稳健运行做出积极的贡献。

1. 加强贷前审查,切实发挥贷前审查在控制个人住房贷款风险中的作用

贷前调查主要考察借款人贷款的真实用途,对借款人的资金来源、收入与贷款后月偿还比率、借款人社会信用等严格审查,考察借款人的信用情况、还款能力和还款意愿。以北京市为例具体说明:除了加强以往对借款人信用程度、职业及家庭情况及收入进行重点调查之外,各商业银行要按照住建委、中国人民银行、银监会等五部门在2010年7月15日联合发布的《关于落实商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准有关问题的通知》(简称《通知》)的规定,在发放贷款时必须严格按照北京市第二套住房的认定标准执行差别化贷款。借款人在申请贷款时应填写《家庭拥有成套住房申报表》申报家庭住房情况,银行则根据借款人的申报情况,通过面测、面谈(必要时家访)、征信查询、房屋交易权属信息查询等五种方式确定借款人家庭住房情况,严格执行差别化住房信贷政策,切实发挥贷前审查在控制个人住房贷款风险中的重要作用。人民银行在2010年8月初再次强调,下半年要继续严格执行差别房贷政策,促进房地产市场健康平稳发展。

2. 加强贷时审查工作,尽量降低信用风险

在个人住房贷款的审查过程中,主要是对借款人提交文件资料的完整性、真实性、准确性及合法性进行复审,加强对借款人的信用等级、贷款的合法性等方面的审查,加强贷款抵押物价值的评估管理。商业银行要坚持贷前审查、贷时审批分离原则,明确划分各个部门的职责和内部岗位分工,实行专业化运作。商业银行应该根据借款人的资信状况、还款能力确定贷款的金额、贷款利率、还款方式,并签订个人住房抵押贷款合同,按合同金额发放贷款。

如前所述,北京市签订购房合同的商业性个人住房贷款审批均须按《通知》的规定执行,若发现借款人在填写申报表时向银行提供虚假信息、虚报瞒报家庭住房情况的,商业银行将依法采取包括资产保全措施在内的相关措施,并经严格审慎程序进行认定后,将借款人的不良记录记载在中国人民银行信用信息基础数据库中。

3. 加强贷后管理,规避偿还风险

贷后管理主要是对发放的个人住房贷款进行贷后监督。重视加强对个人住房贷款进行日常贷后管理和监控;组织个人住房贷款贷后检查;集中催收个人住房违约贷款;组

织清收个人住房不良贷款;对贷后资料进行整理并移交。对借款人进行跟踪调查和分析是监测偿还风险的重要内容,贷后管理中应对个人住房贷款的借款人进行定期回访和跟踪了解,同时还应建立不良贷款催收系统与程序,加大对不良贷款的催收力度,最大限度地降低商业银行的风险损失。

自房地产调控新政出台以来,房屋销量开始下降,自一线城市开始,楼市二手房交易量萎缩达20%~50%不等。商业银行的个人住房贷款数量也随之下降。在这种情况下,商业银行已经做好了房价下跌可能引致风险的准备。华夏银行总行近期向各分行下发通知,要求各分行组织一次对存量房贷业务的压力测试,并将压力测试作为今后房贷风险控制的一项常规工作。各分行要根据压力测试情况,逐笔逐户分析,根据房价波动幅度及可能给房贷业务带来的损失程度,对客户实行分类管理,逐月排查风险客户,制订风险化解预案,提前采取行动,有效排除风险,同时还要加强贷后检查和监督。华夏银行总行要求各分行指定专人跟踪检查房贷客户还款记录,根据逾期期数及违约原因,制订有针对性的催收措施,及时发现并防止房价波动带来的抵押物不足值及断供的违约风险,并要求各分行在每月初的五个工作日内向总行报送上月新增个人违约房贷客户情况。^①目前还有一些银行开始对房地产抵押贷款加强管理,定期对抵押物价值进行重估和动态监测,必要时通过采取追加担保或增加贷款回收力度等措施加强风险控制。

(二) 加快完善社会统一的个人信用制度

建立和完善个人信用制度也是商业银行有效防范个人住房贷款风险的重要方面。2006年1月全国统一的个人信用信息基础数据库进入正式运行。目前人民银行的征信系统已经在部分地区开通使用,银行可以通过征信系统查询借款人在所有银行的信用记录,了解借款人的信用质量。但是我国目前所使用的个人征信系统还不能准确地反映出借款人信用状况,并进而作出信用评价。因此需要建立完善社会统一的个人信用制度,具体包括以下内容:

1. 完善个人信息数据库,丰富个人基础资料的来源和内容

建立完善的个人信息数据库,第一是建立个人信用档案,个人信用档案包含个人身份、固定收入来源、银行账户、额外收入、其他资产的构成和变动、个人保险等个人信用资料,以供银行备查;第二是以税收、财政、审计等部门为主导,对使用信用卡、个人支票的用户进行信用评估,并利用银行系统的技术和信息支持,建立起多层次的个人信用调查制度和信用评级制度;第三是建立个人信用信息共享平台,尽快在全国范围内实

^① 孟扬:《二季度房贷增量回落 银行严守信贷风险防范底线》,《金融时报》2010年7月20日。

施各商业银行个人信用档案联网，实现信息的共享。

前述的商业银行在进行房屋交易权属信息查询时，需要与北京市住建委进行信息共享，按照《通知》的规定，银行在对借款人的信息进行一定的汇总后，可登录“房屋交易权属信息查询系统”，提交查询申请，北京市住房城乡建设委两个工作日内反馈查询结果。《通知》中还规定各地要加快建设城市房屋登记信息系统，2010年年底前各设区城市要基本建立房屋登记信息系统。近期，北京市的商业银行已经陆续拿到能查房贷申请人住房信息的“钥匙盘”，被查实拥有二套房的借款人将执行“首付不低于5成，利率上浮10%”的差别化房贷政策。目前北京为全国范围内首个全面发放房屋交易权属信息查询系统“钥匙盘”的地区。^①

2. 完善个人资信评估指标体系，制定对违背个人消费信用者的制裁措施

配合个人信用制度的实施，应尽快由中国人民银行制定出能够科学地反映出评估对象资信状况全貌的全国统一的个人信用评估标准，完善个人资信评估指标体系。

由于目前我国还缺乏对不良信用借款人有效的约束机制和惩罚手段，未能建立起一个失信成本高于守信成本的惩治机制，使得违约行为容易产生。要通过法律、经济等措施，加大对失信行为的惩罚力度，为完善社会统一的个人信用制度营造良好的外部环境。对于信用恶劣的借款人，银行不予发放个人住房贷款，对情节严重者要运用法律措施进行制裁，以确保银行资产的安全。

(三) 不断进行金融创新，分散和转移个人住房贷款业务风险

在房地产调控政策的持续作用下，2010年下半年房贷业务会明显下滑，面对这种情况，商业银行已开始研究和尝试防范个人住房贷款风险的对策，积极尝试进行战略转型，减少对个人住房信贷业务的依赖。某股份制

商业银行总行在2010年年初就已经调整经营策略，决定不再将个人住房贷款业务作为2010年的业务拓展重点。上海银监局2010年上半年曾对上海市184位银行家就宏观经济与银行业运行状况进行问卷调查，其结果显示：超过一半的受访机构高层不再将推进房贷业务作为2010年下半年的重点经营策略，今后一个阶段，商业银行将尝试重点推进中间业务特别是代理服务业务和资金交易业务。^②

住房抵押贷款业务创新是商业银行有效防范风险的必然要求。商业银行应加快金融产品创新，继续研究实施住房抵押贷款证券化，以银行住房抵押贷款为基础发行证券，将不可流动的金融资产转化为可流通的证券，可以解决商业银行“短存长贷”的期限匹配矛盾，缓解商业银行流动性压力，拓宽融资渠道，从而分散银行的诸多风险，提高资产的流动性，完善银行的资产负债结构，在增强商业银行整体抗风险能力的同时还可提高银行的收益，从而实现风险分散与风险转移。因此近期应加快我国实施住房抵押贷款证券化的相关法律体系的建设，为商业银行实施住房抵押贷款证券化营造良好的金融和法律基础环境。

本文作者：路君平是中国人民大学财政金融学院副教授、硕士研究生导师；糜云是中油财务有限责任公司证券部业务主管
责任编辑：赵俊

① 苏曼丽：《央行重申严格执行差别房贷政策》，《新京报》2010年8月2日。

② 邹靓、苗燕：《房价下跌容忍度或至50% 银行“低调”看房贷》，《上海证券报》2010年5月21日。

Risks and Countermeasures of Current China's Commercial Banks' Individual Housing Mortgage

Lu Junping Mi Yun

Abstract: Since 1998 when our country stopped welfare housing, commercial banks' Individual Housing Mortgage had become the main financing mode for Chinese citizen to purchase houses, also an important project of China's commercial banks' loan business. In Recent years, Individual Housing Mortgage has gradually become one of the core businesses of commercial banks, and its proportion in banks' assets is appearing a raising trend. However, the actual operation of China's commercial banks in recent years shows that the business security of Individual Housing Mortgage isn't optimistic; whose credit risk is increasing and gradually entering the period of exposure. With the implementation of real estate regulation policy, it's necessary for us to study the current situation and risks of China's commercial banks' Individual Housing Mortgage, and suggest effective preventive measures.

Key words: real estate regulation policy; Individual Housing Mortgage; risk analysis