

文章编号:1006-7329(2000)02-0007-04

个人住房贷款风险测度与对策研究*

②
7-10, 19

傅鸿源, 洪志伟, 钟小伟

(重庆建筑大学 管理学院, 重庆 400045)

F=293.3
F=832.44

摘要:论证了制约我国个人住房抵押贷款业务发展的主要原因,对个人住房贷款所面临的诸多金融风险进行了分析识别,并由此而介绍两种风险测度方法,最后提出了风险对策及建立个人住房抵押贷款风险管理体系的设想。

关键词:个人住房贷款; 风险; 对策 *风险测度方法*

中图分类号:F293.31

文献标识码:A

为扩大内需以刺激经济,引导住房消费拉动国民经济增长是一条行之有效的措施;让老百姓拥有自己的住房从而安居乐业,更是我们社会主义国家力求的目标。然而,现实购买力与高昂的房价之间的差距却又制约了多数人的购房欲望。面对这种窘境,积极发展个人住房贷款无疑是切合实际的选择办法。发展个人住房贷款有种种好处,一是让老百姓提前享受住房,引导其转向住房消费;二是有助消化大量的空置房;三是有利于调节住房市场的供求状况,防止出现“房地产泡沫”。

目前全国各商业银行发放个人住房贷款的额度占房地产信贷总额的6%,占贷款总额的1%左右,远远低于国际上20%~40%的水平;虽然人民银行已将个人住房贷款最长期限延长到30年,但许多商业银行的作法仍是期限5年,首期付款50%,这与国际上住宅金融发达国家相比还是有一定差距的。而从银行资金方面看,几年来各商业银行非常乐于把资金投向购买国债上,今年以来发行的几期国债,银行都是大买家。目前的事实是:银行有钱,但是怕担风险,因而不愿大力发展个人住房贷款业务。因此,进行个人住房贷款风险测度与对策的研究,就显得十分必要。

1 住房贷款风险识别

制约我国个人住房贷款业务发展的主要原因,是商业银行在开展此项业务中,面临着诸多金融风险,尤其是在前期大力强调风险约束,商业银行当然更是个个惜贷。当然还有其它许多制约因素,比如,老百姓住房观念陈旧,害怕背上借贷包袱,贷款担保难落实等等。商业银行在开展个人住房贷款业务中,面临的金融风险主要有:

1) 信用风险。又称违约风险,是指贷款人不能或不愿按约偿还贷款本息而使银行遭受损失。产生信用风险的原因主要有两个方面:一是借款人缺乏偿债能力,如借款人病故、失踪、家庭发生意外事故、或在还贷期间可能出现收入下降、下岗失业等情况;贷款审查时,借款人提供的稳定收入资料不真实;借款人的首期付款并非自有资金而是公款私存或民间借贷等;借款人与开发商或银行内部人员相勾结等;二是借款人信用低劣,有意骗取银行贷款或赖帐不还。

2) 流动性风险。是指银行没有足够的现金和可随时用于支付的存款货币以满足流动性需求而使银行信誉受损的可能性。个人住房贷款是流动性较差的长期贷款,而且若是借款人不能按时还款,银行又不易及时拍卖所抵押的房产。

* 收稿日期:2000-01-31

基金项目:国家自然科学基金资助项目(79770104)

傅鸿源(1946-),男,重庆人,教授,博士生导师,主要从事技术经济与管理研究。

3) 利率风险。当利率调高时就会增加借款人每月还本付息的金額,就有可能影响借款人正常还款,加大信用风险,而当利率下调时又有可能影响银行的收益。

4) 政策风险。我国个人住房贷款尚处于初级阶段,其外部环境尚不完善,政府对中低收入居民住房的保障政策尚未全部到位,特别是对如何通过提供政府信用担保来保证支持居民的消费贷款,还只是处于研究阶段。并且,国家经济政策的变化会影响部分人的收入,会影响现有房地产的价格,这些都可能影响借款人履行贷款合同或抵押房产的价格。

5) 第三方保证风险。无论保证方是自然人或法人,都很难预测其长时间的担保能力,而个人住房贷款却要求第三方提供长期的连带责任保证。

6) 抵押物处置风险。虽然个人住房贷款有规定,借款人如连续6个月不能如期偿还贷款本息,银行有权处置抵押物,但需经借款人同意,否则就只能通过法院强制执行。而银行牵动大量精力,常常是得不偿失。我国是社会主义国家,拍卖住宅致使违约的借款人露宿街头,很难为社会所认同。即使法官作出对银行有利的判决,执行起来也是困难重重。此外抵押物的价值也有可能降至不足以弥补银行损失;对抵押房产的拍卖变现往往需要1~2年的时间,无形中又增加了银行资产的风险。

7) 提前偿还风险。每一份住房抵押贷款合同都给予借款人提前偿还本息的权利,借款人可能因为出售所购房产或市场利率比借款利率低等原因,提前偿还贷款,从而造成贷款银行的现金流出现非预期变化,导致其信贷计划遭到破坏,造成一定的收益损失。

8) 保险的局限性。银行要求借款人将抵押房产投保财产险,但由于保险公司条款中的众多“除外责任”(如地震、海啸等),使得保险难以名符其实。

2 风险评价方法

这里介绍两种简单易行的风险评价方法。

2.1 打分加权平均法

1) 由专门人员分别为信用风险、流动性风险、利率风险、政策风险、第三方保证风险、抵押物处置风险、提前偿还风险及保险的局限性等风险因素打分评价,满分为10分,表示此种风险必定发生(但对于流动性风险而言,则表示该贷款流动性特差),分数越高,则风险越大,并作出分数表。举例如表1:

2) 由分数表列出风险矩阵,各元素为分数表中对应的分数除以满分10分。

$$\text{本例中风险矩阵 } R = \begin{pmatrix} 0.2 & 0.1 & 0.2 & 0.3 & 0.1 \\ 0.5 & 0.6 & 0.6 & 0.5 & 0.4 \\ 0.1 & 0.1 & 0.2 & 0.1 & 0.2 \\ 0.2 & 0.1 & 0.1 & 0.1 & 0.2 \\ 0.4 & 0.3 & 0.4 & 0.4 & 0.3 \\ 0.5 & 0.7 & 0.5 & 0.6 & 0.6 \\ 0.2 & 0.1 & 0.1 & 0.1 & 0.2 \\ 0.1 & 0 & 0.1 & 0.1 & 0 \end{pmatrix}$$

3) 确定权重集 $W = (w_1, w_2, \dots, w_8)$, 各分量是对应风险的权重。本例取 $W = (0.7, 0.1, 0.05, 0.01, 0.07, 0.05, 0.01, 0.01)$ 。

4) 综合评价。结论集 $P = W \cdot R = (P_1, \dots, P_n)$ 。

本例中计算结果为 $P = (0.253, 0.193, 0.266, 0.326, 0.175)$

5) 对结论集的各分量进行算术平均运算的 $\bar{P} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n P_i$, 即为所求的该笔个人住房贷款业务综

合风险度,并以此作为贷款银行决策的重要依据。本例中 $\bar{P}=0.2426$ 。

表1 各类风险评分

风险因素	专 家				
	A	B	C	D	E
信用风险	2	1	2	3	1
流动性风险	5	6	6	5	4
利率风险	1	1	2	1	2
政策风险	2	1	1	1	2
第三方保证风险	4	3	4	4	3
抵押的处置风险	5	7	5	6	6
提前偿还风险	2	1	1	1	2
保险局限性	1	0	1	1	0

2.2 模糊综合评判法

1) 确定评价因素(指标)集 $Y=\{y_1, y_2, \dots, y_9\}$, 各分量分别为信用风险、流动性风险、利率风险、政策风险、第三方保证风险、抵押物处置风险、提前偿还风险及保险的局限性。

2) 由专门人员就各因素进行评议,取评语(等级)论域: $X=\{\text{高、较高、中、较低、低}\}$ 一组,于是对每个因素的评议结果都是 Y 上的一个模糊子集,并构成模糊集,组成 Y 到 X 上的模糊关系。例如有 10 位专门人员进行上述的评议,单就“信用风险”(A)考虑,有 6 位认为低,3 位认为较低,1 位认为是中,则 $A=(0, 0, 0.1, 0.3, 0.6)$, 同理有 $B=(0, 0.2, 0.6, 0.2, 0)$, $C=(0, 0, 0.1, 0.1, 0.8)$, $D=(0, 0, 0.1, 0.2, 0.7)$, $E=(0.1, 0.1, 0.2, 0.2, 0.4)$, $F=(0.1, 0.2, 0.5, 0.2, 0)$, $G=(0, 0, 0.1, 0.2, 0.7)$, $H=(0, 0, 0, 0.1, 0.9)$, 分别表示信用高、流动性一般、利率风险小、政策风险小、第三方保证能力较强、抵押物处置不易、提前还款可能性小、保险可靠,由此可构成模糊集

$$\tilde{R} = \begin{pmatrix} 0 & 0 & 0.1 & 0.3 & 0.6 \\ 0 & 0.2 & 0.6 & 0.2 & 0 \\ 0 & 0 & 0.1 & 0.1 & 0.8 \\ 0 & 0 & 0.1 & 0.2 & 0.7 \\ 0.1 & 0.1 & 0.2 & 0.2 & 0.4 \\ 0.1 & 0.2 & 0.5 & 0.2 & 0 \\ 0 & 0 & 0.1 & 0.2 & 0.7 \\ 0 & 0 & 0 & 0.1 & 0.9 \end{pmatrix}$$

3) 确定权重集,即按评判目标在因素集上选取一个模糊集 $W=(w_1, w_2, \dots, w_9)$, 各分量是对应因素的权重。如本例取 $W=(0.7, 0.1, 0.05, 0.01, 0.07, 0.05, 0.01, 0.01)$ 。

4) 综合评判。结论集 $\tilde{P}=W \cdot \tilde{R}=(P_1, P_2, \dots, P_5)$, 则 $\max\{P_1, P_2, \dots, P_5\}=P_h$ 对应的 X_h 为相对最优越的评语(等级)。如本例 $\tilde{P}=(0.006, 0.019, 0.176, 0.309, 0.511)$, 其中 $P(X_5)=0.511$ 最大,对应于评语“低”,即专门人员倾向于认为此笔个人住房贷款的综合风险低,但偏向并不特别明显。

打分加权平均法和模糊综合评判法,虽然都可以对个人住房贷款的风险做一个比较完整的评价,但其数据来源是靠主观推测,不同的评价人员的推测结果是不一样的,因此评价结论不可避免地欠缺客观性和可靠性。打分加权平均法,所需评价人员较少,其评价结果综合风险度作为决策依据时更为简洁清晰,但专门人员打分评价时难度较大,而模糊综合评判法的评价结果是评语,带有较大模糊性,而且所需的评价人员较多,但在对各风险作评价时只需作定性分析,难度较低。不管是用哪种方法进行风险评价,各贷款行都应根据自己的情况和战略目标对各种风险及其权重作出相

应的选择和推测。

3 风险对策

1) 风险防范机制。加强对个人住房贷款项目的可行性研究,建立严密科学的贷款项目评估论证体系,全面推行贷款审贷分离制度,实行贷款责任人风险资金制度,建立贷款人的风险约束与风险激励相结合的权责利对称的管理制度。尤其要重视“贷前调查,贷时审查,贷后检查”的三查制度。贷款时应对借款人的还款能力、贷款用途、保证人的保证能力、抵押物及贷款项目严格审查,避免埋下隐患;贷款发放后,要做好跟踪检查工作,督促小业主按计划偿还贷款本息。

2) 风险转移机制。通过一定的业务手段和交易方式把资产风险部分或全部转移出去,以保证自身利益的安全。不断地金融创新及应用多种金融工具可实现有效的风险转移,如实施最后一次贷款比以前历次都大的飘浮抵押贷款方式便可向借款人转移部分通货膨胀风险;而实施住房抵押贷款的证券化,建立住房抵押贷款二级市场则不仅可将贷款风险通过证券市场转移为社会投资者共同负担,还可解决个人住房贷款流动性差的问题,从而规避流动性风险。此外与其它贷款机构联合发放组合贷款亦能转移部分风险。

3) 补偿机制。要求对将形成的或已有的风险损失,采取相应措施及时处置或补偿,以免风险损失的发生影响银行的正常运行。对此银行应充分发挥呆帐准备金和风险基金的作用。

4) 协商合作机制。个人住房贷款的顺利进行需要银行与开发商的紧密配合,二者有着共同的利益,因此应该协商合作,建立互信互惠的关系。开发商应积极配合银行对购买者进行深入的资信调查;银行应向开发商及时通报住房贷款逾期情况,以便开发商利用对客户较为熟悉的优势,及时配合银行做好催款工作;银行在追究开发商担保责任时也应应以协商为主。

4 结语

如同其它信贷业务一样,个人住房贷款面临的诸多金融风险同样是不可避免的。风险并不可怕,因为市场经济本身蕴含着“风险越大,收益越大”这样的内在联系。关键是如何去防范它,如何去最大限度地化解它,这是一项复杂的系统工程。各风险之间是相互联系的,在防范、化解某种风险的同时就有可能增加其它风险的强度。因此应该努力构建一个体系,一个以上述对策机制为理论基础,由风险主体、风险识别、风险评价、风险防范化解及严格的风险管理程序等组成完善的个人住房贷款风险管理体系,这样才能真正地最大限度地防范化解个人住房贷款所面临的诸多金融风险。当然,个人住房贷款只是银行诸多贷款业务中的一类,个人住房贷款风险管理只是银行风险管理的一部分,对个人住房贷款的管理应服从银行总体的资产负债比例管理和资产风险管理,这是制订个人住房贷款风险管理对策时必须注意之点。

参考文献:

- [1] 娄祖勤. 商业银行信贷管理[M]. 广州: 广东经济出版社, 1999
- [2] 李启明等. 房地产投资风险与政策[M]. 南京: 东南大学出版社, 1998
- [3] 张鹏越. 我国当前房地产金融风险及其防范[J]. 中国房地产, 1999

(下转第 19 页)

参考文献:

- [1] 王青兰等. 物业管理理论与实务[M]. 北京:高等教育出版社,1998
- [2] 宋春华. 近期物业管理的重点工作[J]. 中国房地信息,1999,(9)
- [3] 张维迎. 博弈论与信息经济学[M]. 上海:上海三联书店、上海人民出版社,1996
- [4] 黎诣远. 微观经济分析[M]. 北京:清华大学出版社,1996
- [5] (美)斯蒂格利茨. 经济学[M]. 北京:中国人民大学出版社,1997

An Analysis on the Principal-Agent Model between Client and Property Management Company

YAN Zhe, WEI Feng

(Faculty of Management, Chongqing Jianzhu University, 400045, China)

Abstract: This paper applies economy principle to analyzing the principal-agent model between client and property management company, the model is applied to putting forward three kinds of solutions contributing to solving the problems in present expenses collection of property management company.

Keywords: property management; client; principal-agent model

(上接第10页)

A Study on Measurement and Countermeasure to the Personal Housing Mortgage Loan

FU Hong-yuan, HONG Zhi-wei, ZHONG Xiao-wei

(Faculty of Management, Chongqing Jianzhu University, 400045, China)

Abstract: This paper illustrates that the financial risk is the biggest barrier for development of personal housing mortgage. It discerns these financial risks and introduces two methods for measuring the risks. Finally, it presents the antidotes to the financial risks and gives some ideas for establishing management system of housing mortgage risk.

Keywords: personal housing mortgage loan; risk; countermeasure