

个人住房贷款风险分析及防范策略的研究

陈秋贤, 杜有黄百
(西北大学, 陕西 西安 710069)

[摘要] 随着中国金融业的迅速发展, 商业银行所面临的竞争压力越来越大。作为资产质量较好的个人住房贷款业务, 已经成为各个商业银行积极发展的一项业务。研究分析对个人住房抵押贷款风险, 提出一些个人住房贷款风险的防范策略。

[关键词] 个人住房贷款; 风险分析; 防范策略

[中图分类号] F832.45 **文献标识码:** A **文章编号:** 1001-8182(2008)增-0175-01

2000年之后中国个人住房贷款的超常规发展速度, 一是源于人民住房需求的快速膨胀和消费观念的迅速改变; 二是源于银行普遍把个人住房贷款看成优良资产而不遗余力地大力发展。按照国际惯例, 个人住房贷款的风险暴露期通常为3-8年^[1-3], 这就意味着国内银行个人住房贷款可能已经步入了违约高风险期。从实际情况看, 一些银行个人住房不良贷款绝对额与其在不良贷款中所占的比例两项指标均处于上升期。可以预计, 由于业务开展早期的粗放型管理埋下的隐患, 个人住房贷款的风险还将持续暴露。

一、当前中国住房贷款现状

(一) 银行方面风险。对借款人情况审查不严; 对开发商销售情况、工程进度、保证金账户的资金流向情况控制不够; 缺乏与房屋土地部门必要的联系, 抵押登记不落实; 档案管理不严, 造成银行贷款风险。

(二) 借款人方面风险。个人借款后因各种原因不还款, 造成风险, 这种风险的产生的原因有两种: 主观原因和客观原因, 前者是指借款人有意赖帐、诈骗、假借款、恶意不还款; 后者是借款人因失业、伤残、死亡离异等原因导致借款人不能如期换钱。

(三) 开发项目风险。开发商经营不善, 挪用资金, 造成项目不能完工, 合同规定, 无法交出现房, 导致借款人无法按期入住。导致合同失效; 借款人购买的房产存在较大质量问题。这些情况导致个人贷款的相关合同难以履行, 使借款人和贷款行的权益收到侵害。

二、个人住房贷款风险分析

(一) 借款人信用风险。借款人信用风险是指借款人不能按时偿还贷款本息而遭受损失的风险^[4]。从信用风险的角度来看, 一方面, 个人住房贷款的顺利回收与借款人的家庭、工作、收入、健康等因素的变化息息相关, 借款人经济状况严重恶化导致不能按期或无力偿还银行贷款, 或者因借款人死亡、丧失行为能力, 借款人的继承人放弃所购房屋, 不愿还款, 从而给银行利益带来损失的违约风险。另一方面, 借款人还可能故意欺诈, 通过伪造的个人信用资料骗取银行的贷款, 从而产生道德风险。现在有很多借款人根本不具备按期还款的能力, 其通过伪造个人信用资料骗取银行的贷款购买房屋, 再将该房屋出租, 以租金收入还贷, 一旦房屋无法出租, 借款人也无力继续还款, 给银行带来风险。

(二) 抵押物风险。由于开发商的原因导致房屋未能竣工交付的风险^[5]。实际中常有开发商因资金不足, 经营不善或恶意抽逃资金而导致工程“烂尾”, 甚至开发商因资不抵债而破产的情况发生。此时借款人(购房人)在所购房屋不能交付的情况下, 一般不会继续履行还贷义务。而开发商作为保证人显然已无力承担保证责任, 贷款银行要求实现抵押权也会因作为抵押标的房屋无法交付甚至还是空中楼阁而难以实现。

(三) 贷款管理风险。贷前调查和贷后管理是住房贷款管理的重要环节。在贷款审查过程中, 工作人员风险意识不强了扩大市场份额, 采取竞相降低贷款人的首付款比例, 或者放松贷款人的审批条件, 一味简化手续, 埋下了风险隐患。同时由于没有一个完善的社会信用体系, 贷款审查手段单一, 银行间信息沟通不畅, 银行对借款人情况的了解十分有限, 加上全社会没有形成讲信用的风气。这就导致有的借款人伪造收入证明, 或者用一份收入证明在不同的银行同时贷款, 甚至到异地银行贷款, 而银行对这些情况无法核实, 导致贷款风险加大。在贷后管理方面, 大部分商业银行对个人住房贷款的贷后管理参照公司类贷款的贷后管理模式, 要求对每笔贷款定期检查、报告。而个人住房贷款具有客户分散、数量众多等特点^[6]。随着个人住房贷款业务的扩大和飞速发展, 一个基层行往往有成百上千个客户, 客户数量远远大于公司类贷款客户的数量, 如果沿用公司类贷款的贷后管理办法, 根本无法及时了解贷款客户经济及家庭变化的情况。当可能出现风险时, 银行就不能及时采取防范措施避免风险的发生。

三、个人住房贷款风险的防范策略

(一) 尽快建立完善的个人信用体系。政府应将建立完善的信用体系作为当前一项重大工程来抓, 联合金融机构、政法部门、工商部门、司法机关、人事单位、户籍、社会医疗机构、税收部门、公用事业单位、各物业公司等相关企事业单位, 共同完善、健全信用体系, 让信息使用者能对被查询人的资产、信用、健康等涉及还款能力和风险承受能力进行全面评估。逐步建立全社会范围内的完整的个人信用体系。

(二) 规范操作流程, 防范经营风险。香港银行业住房按揭业务的风险防范、控制和化解机制非常完善, 建立了明确、清晰、细化的具体操作流程。如: 在贷前审批环节, 会综合考虑楼盘的各种因素和价格以确定不同的贷款成数限制, 根据借款人的实际条件确定合理的贷款额度、还款方式与担保条件, 根据贷款额度不同建立分层次的审批授权体制, 认真调查借款人的真实收入、过往信用记录等; 在贷后管理上, 建立了较完善的信息管理系统, 按贷款的风险分类状况及时编写风险分析报告; 建立了客户还款和贷款催收提醒制度; 将贷款情况及时录入信贷管理信息系统, 利用信息系统做好贷款的管理工作。因此, 可借鉴香港银行业的作法, 加快实施个人住房贷款操作流程标准化, 并严格执行个人住房贷款的相关制度和操作规程。

(三) 完善个人住房贷款的法律环境。个人住房贷款涉及社会经济的方方面面, 需要有良好的法律环境和立法支持, 但中国目前个人住房贷款的法律制度环境不完善, 使银行在办理个人住房贷款业务中面临着极大的风险。因此, 中国应该加快建立和完善法律制度, 这于个人住房贷款的风险防范有着重要的意义。一是建立健全相关的法律制度, 如《个人破产法》《个人住宅法》以及对个人欺诈方面的法

比较优势理论对我国旅游资源开发的 指导意义及其局限性

务腾飞,姚远,邓小桂
(广西大学商学院,广西南宁 530004)

【摘要】 比较优势理论历经了几百年的发展、扩展和更新,成为了许多新的贸易理论发展和前进的奠基石。旅游业的发展特别是旅游资源的开发同样可以用这一理论来指导,本文就这一问题做出初步的分析研究,指出比较优势理论对旅游资源开发的指导意义及其局限性,以期使该理论在旅游资源开发过程中能够得到更好的应用。

【关键词】 比较优势理论;旅游资源开发;经济效益

【中图分类号】 F590.3 **文献标识码:** A **文章编号:** 1001-8182(2008)增-0176-02

比较优势理论在旅游资源开发中的运用有着突出的表现,在旅游业发展和旅游资源开发的实例中,我们能够看到旅游规划或旅游资源开发都非常注重旅游资源的比较与分析,从资源、市场等为其开发的可行性提供有力的论证。许多地方都不约而同地应用了比较优势理论来指导旅游资源的开发,但是具体用比较优势理论来分析指导旅游资源开发的论述却还远没有,本文就这一问题做初步的分析研究,以期使该理论在旅游资源开发过程中能够得到更好的应用。

一、比较优势理论的发展概述

从比较优势理论的发展轨迹可以看出,现在的比较优势不仅仅指李嘉图-赫克歇尔/俄林的比较优势,既包括新贸易理论的比较优势,也包括波特的竞争优势;既包括成本价格意义的比较优势,也包括非成本价格意义的比较优势,还包括产业或企业意义的比较优势。如果仍然沿袭李嘉图时代比较优势的内涵,已经很难容纳围绕比较优势而生的系列理论,势必限制比较优势理论的发展。比较优势理论的核心在于“比较”,根据比较对象的不同,可以区分为不同的阶段。

(一)绝对优势理论阶段。比较优势理论的起点应归于亚当·斯密,虽然其理论被称为绝对优势理论而提出,但多数经济学家都把它当作比较优势理论的特例,因为有绝对优势的产品一定具有比较优

势,反之则不一定成立。

(二)相对比较优势理论阶段。李嘉图被公认为是比较优势理论的创始者,比较优势的思想可以概括为“两优取其重、两劣取其轻”。斯密和李嘉图的理论在经济学界被称为古典贸易理论,他们是建立在单一生产要素劳动的假定之上的,其基础是劳动价值论,其核心是“比较的比较”。

(三)要素禀赋理论阶段。在李嘉图模型的基础上,瑞典经济学家伊莱·赫克歇尔和伯尔蒂尔·俄林的要素禀赋理论把国际贸易理论推进到了一个新的发展阶段,从新的角度说明了比较优势产生的原因,标志着比较优势理论的最后形成,在国际贸易领域取代了李嘉图模型,占据了主流地位。赫克歇尔-俄林要素禀赋理论(简称H-O理论)考察了在技术和偏好一定的条件下,驱动贸易产生的要素差异问题。该理论的主要思想是各国应该出口自己相对丰富、价格相对便宜的生产要素生产的产品,进口自己相对短缺、价格高的生产要素生产的产品。H-O理论构成了要素禀赋理论的核心,但是作为完整的要素禀赋理论,它还应当包括要素价格均等化定理、斯托尔珀-萨缪尔森定理、雷布钦斯基定理这三个有机的部分,它们和H-O理论一起被归纳为新古典国际贸易纯理论的四个基本命题。

律规定等,使个人住房贷款业务中的相关环节有法可依,使社会公众以及商业银行的根本利益都受到保护。二是尝试建立专门处置银行抵押资产的小额债权审判庭,减少繁杂的手续和环节,增加其公平度和透明度,杜绝法院暗箱操作,提高处置抵押物的效率。

(四)把好贷款项目关,做好贷前风险防范工作。搞好个人住房贷款的前期评估,判断项目是否具备条件。支持市场前景好的项目,避免项目选择风险。加强开发者的贷款申请审查主要包括:1. 资信审查。如开发商是否依法设立,是否具有相应的资质等级,公司的资金是否到位,公司以往的经营情况及商业信誉等。2. 开发项目的审查。如要求开发商提供开发项目的设计、项目开发资金情况、商品房预售业绩情况以及开发项目的进度等严格审查开发者的资信状况和按揭项目,建立对开发者的动态跟踪系统,及时掌握开发者的工程进度、资金运用等重大行为,避免出现不能完工的项目或“假个贷”的产生;同时对贷款档案资料和抵押物权证,要做好登记造册,专人保管,交接制度健全,交接手续清楚,避免档案和抵押物资料凭证的遗失。

(五)发展住房抵押贷款二级市场以完善风险转移措施。住房抵押贷款证券化是指房地产抵押贷款机构将其所持有的抵押债权汇集,按同质性重组为抵押贷款库,然后出售给特定目的公司,该公司对贷款库中的资产进行重新包装组合,经政府机构或私人机构的担保后,以证券的形式出售给投资者的融资过程,由此而形成的资

金流通市场就是抵押贷款二级市场。商业银行通过住房抵押贷款证券化可以将风险分散、转移给社会投资者,从而降低风险。2005年3月,经国务院批准中国的信贷资产证券化试点工作正式启动,中国建设银行成为住房抵押贷款证券化的试点单位。但目前中国尚未建立起住房抵押贷款二级市场,住房抵押贷款证券化还处于试点阶段,因此,应尽快建立住房抵押贷款二级市场,加快住房抵押贷款证券化的进程,尽可能地分散和转移个人住房贷款信用风险。

参考文献

- [1] 项志芬,何孝贵. 房地产金融分析[J]. 石家庄经济学院学报, 2001(5): 500.
- [2] 张智瑞,陈静. 谈个人住房贷款风险的防范[J]. 财政金融, 2006(22): 19.
- [3] 孙德春,田淑华. 个人住房贷款操作风险防范要点[J]. 金融理论与实践, 2006(12): 79-80.
- [4] 谭霞. 房地产金融风险浅析[J]. 时代财会, 2003(11): 61.
- [5] 陈向东. 当前个人住房贷款风险分析及防范对策[J]. 济南金融, 2006(2): 22-24.
- [6] 兰永新. 青岛房地产金融业务发展方向及风险控制[J]. 中国房地产金融, 2004(7): 39.

(责任编辑:胡春燕)

作者简介:务腾飞(1983-),男,河南开封市人,广西大学商学院2006级旅游管理专业研究生。