

个人住房贷款业务风险的分析与防范

支睿晗

黑龙江工商学院

DOI:10.12238/ej.v7i2.1320

[摘要] 本文深入剖析了中央银行最近对商业银行自营性个人住房贷款政策调整的背后含义,在风险分析的基础上,本文突出探讨了个人住房贷款业务的前景与发展趋势。通过对市场动态的深入研究,提出了创新性的风险管理策略,以确保个人房贷业务在风险控制的同时保持可持续增长。同时,针对不同经济环境下的变化,进一步完善了防范措施,为相关利益方提供了更为全面和实用的决策参考。这一研究不仅有助于更好地应对当前的风险挑战,也为未来个人住房贷款业务的可持续发展提供了深刻思考。

[关键词] 个人住房贷款; 风险; 防范

中图分类号: F830.58 文献标识码: A

Analysis and prevention of personal housing loan business risk

Ruihan Zhi

Heilongjiang Institute of Technology and Technology

[Abstract] This article thoroughly analyzes the recent policy adjustments made by the central bank regarding commercial banks' proprietary individual housing loans. Building upon a risk analysis, the article prominently discusses the prospects and developmental trends of individual housing loan businesses. Through an in-depth examination of market dynamics, innovative risk management strategies are proposed to ensure the sustainable growth of individual housing loan operations while maintaining effective risk control. Simultaneously, in response to variations in different economic environments, additional preventive measures are outlined, providing stakeholders with a more comprehensive and practical decision-making reference. This study not only contributes to better addressing current risk challenges but also offers profound insights for the sustainable development of individual housing loan businesses in the future.

[Key words] personal housing loan; risk; prevention

引言

改革开放的深入推进和国民经济的迅速发展使得房地产业的角色日益凸显,为社会做出了巨大而积极的贡献。在这一蓬勃发展的背景下,商业银行个人住房按揭贷款业务不仅仅是与房地产业共生共荣的一部分,更是发挥着引领消费、推动经济健康快速发展的关键作用。这项业务不仅仅是商业银行适应市场、贴近市场的体现,更是其开拓新业务、服务广大百姓、提升自身经营管理水平的重要手段。深入研究商业银行个人住房按揭贷款业务的风险及相应对策变得尤为重要。这不仅有助于商业银行更全面、深入地分析潜在的风险因素,同时也有助于制定更为科学和有效的风险防范和化解策略。通过此项研究,商业银行将能够更有针对性地应对市场波动、保障资产安全,进而促进其健康发展。

因此,深入了解商业银行个人住房按揭贷款业务的内在机制,理清其中的风险脉络,并采取相应的对策,对于维护金融体

系的稳健运行、促进经济可持续增长具有不可忽视的现实意义。这不仅有助于确保金融市场的稳定,也为商业银行在竞争激烈的市场中走向更为可持续的发展奠定坚实基础。

1 新政策出台的意义

1.1 实施稳健货币政策的需要

新政策的出台在实施稳健货币政策的背景下具有重要的意义。随着国家经济的不断发展和变化,维持金融体系的稳定成为当务之急。实施稳健货币政策是确保经济平稳运行的一项重要举措。稳健货币政策有助于控制通货膨胀。通货膨胀对经济造成不利影响,可能导致物价上涨、生活成本上升,影响社会稳定。通过制定新政策,可以有效调控货币供应,维持价格稳定,提高人民币的购买力,有利于防范通货膨胀的风险。

新政策的实施有助于平衡金融市场。在复杂多变的金融环境中,保持金融市场的平衡对于防范金融风险至关重要。通过新政策的制定,可以规范金融机构的行为,加强监管,提高金融市

场的透明度和稳定性,减少金融波动对实体经济的冲击。另外,实施稳健货币政策对于促进经济可持续增长也具有积极意义。通过合理控制货币供应和信贷规模,可以防范过度投机和恶性竞争,为实体经济提供更为稳定的金融支持,推动产业结构升级和创新发展,从而促进经济的长期健康增长。

1.2 推进利率市场化改革的重要举措

在新政策的指引下,金融机构将获得更大的自主权,可以更灵活地根据市场状况和风险水平调整贷款利率。这将推动形成更加市场化的利率体系,减少政府干预对市场的影响,有助于实现利率的合理形成和更有效的资源配置。通过让市场更好地反映实际风险和需求,政府旨在提高货币政策的传导效果,使货币政策更加精准地服务实体经济。此外,推进利率市场化改革还将在提升金融市场的稳健性方面发挥关键作用。通过引导金融机构更具风险意识地进行内部定价,政府有望降低金融市场的不稳定性,增强其自身的韧性。这一改革有助于金融市场更好地适应经济的变化,减少因市场波动而引发的金融风险,从而为整个金融体系的稳健发展奠定基础。

1.3 促进房地产业持续健康发展的需要

最新的统计数据显示,2022年全年新建商品房平均销售价格上涨14.4%,住宅更是上涨15.2%,这种房价的急剧上升引发了社会对房地产市场的广泛关切。这种过快的房价上涨不仅超过了其他物价指数的涨幅,而且直接催生了一系列对房地产市场不稳定的担忧。在这一背景下,新政策的出台旨在通过调控手段,防范房价过快增长所可能带来的经济和社会的不良影响,着力促进房地产业的持续健康发展。这一调控的需要首先在于维护社会的经济稳定。房价的过快上涨可能导致居民购房成本的迅速上升,加大了居民的经济负担,从而对整体社会的消费能力和社会和谐产生负面影响。为防范潜在的社会不安定因素,政府需要通过制定合理的政策来抑制过快的房价增长,保障居民的购房需求得到适当满足。新政策的制定也是为了促进房地产业的可持续健康发展。在过去的一段时间里,房地产行业的盈利水平大幅增长,房地产上市公司的净利润平均增长超过30%。然而,过快的房价上涨往往带来市场的不稳定,不利于房地产市场的长期发展。

2 关注个人房贷背后的风险

2.1 借款人信用风险

与城镇居民收入相比,购房需求正逐渐脱离居民的实际支付能力。这意味着许多购房者可能依赖过度的借款,进而增加了个人住房贷款违约的风险。个人住房贷款的违约风险进一步加大可能引发房地产开发贷款违约的连锁效应。房地产开发商通常依赖于销售收入和个人住房贷款,来偿还其开发贷款。如果购房者的违约率上升,房地产开发商将面临销售困难和融资紧张,可能无法按时偿还其贷款,从而使整个房地产开发贷款市场面临风险。这种连锁反应可能对整个金融体系产生深远的影响。金融体系的健康运行依赖于各个环节的相互关联,一旦某一环节出现问题,将牵动整个金融链条。

2.2 银行内部管理风险

随着个人房贷业务的蓬勃发展,银行内部管理风险凸显出其对于金融体系的重要性。不同银行在管理水平和风险防范措施上存在差异,这可能导致不同程度的信用风险暴露,对整个金融系统产生潜在影响。为有效应对这一问题,银行应该加强内部管理,提升对风险的识别和控制能力。在强化内部管理方面,银行可以通过建立更为健全的风险管理体系,包括明确的风险评估流程、科学的内控机制以及完备的风险管理团队。通过全面梳理业务流程,强调风险防范的重要性,银行能够更好地发现并及时应对潜在的内部管理风险。另外,银行还可以通过加强内部培训,提高员工的风险意识和应对能力。培养员工对风险的敏感性,使其在业务运作中更具警觉性,有助于降低因内部管理疏漏而导致的信用风险。

2.3 房地产商融资风险

随着房地产商面临的融资风险逐渐升高,尤其是个人住房贷款违约可能对房地产商销售产生直接影响的情况下。这使得房地产商的融资变得更加困难,可能影响其项目的顺利推进,从而对整个房地产市场和金融体系造成潜在的不利影响。要有效应对房地产商融资风险,政府和金融机构需要采取积极的监管和风险防范措施。首先,建立健全的融资审查机制,对房地产商的融资项目进行全面评估,确保其项目的可行性和可持续性。其次,对房地产商的融资行为进行监管,防范潜在的过度融资和违规融资行为,确保金融资源的合理利用。同时,鼓励房地产商多元化融资渠道,减少对单一融资来源的依赖。政府可以通过提供税收激励、设立专项基金等方式,引导房地产商寻求更为多样化和稳健的融资途径,降低其融资风险。

2.4 商业银行流动性风险

商业银行流动性风险的迅速崛起成为金融体系稳定运行的一大威胁。国际经验表明,一旦个人住房贷款占比达到18%—20%,商业银行整体流动性和中长期贷款比例的约束将迅速成为突出问题。回望2005年2月底,商业银行自营性个人住房贷款余额已高达16591亿元,占据商业银行中长期贷款的23%。然而,这一数字印证着规模较小、资产结构较为单一的城市商业银行实际上早已步入流动性困境。面对商业银行流动性风险,政府迫切需要密切监测金融机构的流动性状况,并采取有力措施来保障金融体系的稳定运行。应当建立更为精细化的监管机制,对商业银行的流动性风险进行全面评估。政府可以引导商业银行更加注重资产负债管理,提高其对流动性的敏感性。这涉及到商业银行需要更为谨慎地匹配其短期和长期资产负债,以减轻流动性压力。需要鼓励商业银行拓展多元化的融资渠道,减少对单一融资来源的依赖。

3 防范对策与建议

3.1 银行应进一步制订严格的内控制度和奖惩制度

为有效防范个人住房贷款业务的潜在风险,银行需深化内部管理,以确保业务操作和管理符合法规和规范。首先,银行应制定更为严格、详细的内控制度,全面涵盖风险评估、贷款审批、

以及监测违规行为等多个方面。这有助于最大限度地减轻信用风险的爆发。内控制度的完善将为银行提供清晰的业务操作指南,规范员工行为,确保业务的透明度和合规性。同时,建立奖惩制度,可以激励员工遵循规定,降低业务操作风险。通过奖惩制度的引入,银行能够更好地塑造员工的责任心和敬业精神,提高内部管理效能,从而保障个人住房贷款业务的可持续健康发展。

3.2完善全社会信用环境

为确保建立更为稳健的个人住房贷款体系,社会信用环境的完善至关重要。政府应加强对信用评估机构的监管,确保其评估标准和手段的科学性、公正性。同时,需要建设更加健全的个人信用体系,推动个人养成良好的信用习惯。在个人住房贷款审批过程中,信用评估结果将成为更为准确的风险参考,有助于降低借款人的信用风险。通过加强对信用体系的建设,整个社会将更加注重信用的重要性,借此推动个人住房贷款市场的良性发展。这不仅有助于金融机构更精准地判断贷款风险,还将推动借款人提升个人信用水平,共同促进个人住房贷款市场的长期稳定。

3.3研究实施住宅抵押贷款证券化

为有效降低银行的风险敞口,深入研究和逐步实施住宅抵押贷款证券化被认为是当前金融体系中一项至关重要的举措。住宅抵押贷款证券化是将个人住房贷款打包成证券进行市场交易的金融工具。通过这一策略,银行可以实现风险的分散,提高市场流动性,降低资产的集中度。这不仅有助于银行更为有效地管理个人住房贷款业务的风险,还能够吸引更多的投资者参与,推动金融市场的发展。证券化将个人住房贷款转化为可交易的证券,为银行提供了额外的融资渠道。这有助于减轻银行在个人住房贷款方面的财务压力,使得整个金融生态更为健康和稳定。通过将这一工具逐步引入金融业务中,银行将更灵活地应对市场波动,提高风险管理水平,为整个金融生态系统注入新的活力。

3.4研究成立个人住房贷款保险机构

为进一步巩固风险防范,政府应深入研究并着手建立专门

的个人住房贷款保险机构。这一机构的任务是为银行提供面向个人住房贷款违约的保险服务,有效减轻银行的信用风险。引入保险机制有助于激发金融机构对个人住房贷款的审慎性和谨慎性。这种保险机构的存在将为整个金融系统提供坚实的安全网,有助于平稳金融市场的波动,确保金融体系的长期稳定。个人住房贷款保险机构的设立为金融系统引入了额外的风险缓冲层。通过提供违约保障,这一机构将帮助银行更好地应对贷款违约风险,提升整体金融体系的稳定性。此外,它还将为借款人和金融机构之间的信任建立提供更为可靠的支持,为个人住房贷款市场创造更加健康和可持续的环境。

4 结语

在当前个人住房贷款业务迅猛发展的背景下,对应的风险日益显露。政府、银行以及整个社会都需要共同努力,采取有效的防范对策,以确保个人住房贷款市场的健康稳定。本文通过对个人住房贷款业务风险的深入分析,提出了一系列应对措施。通过综合采取这些防范对策,可以有效降低个人住房贷款业务所带来的潜在风险,确保金融体系的稳定和社会经济的可持续发展。这不仅有助于保护借款人的权益,也为银行和整个金融市场的长期繁荣奠定了坚实基础。

[参考文献]

- [1]肖利雪.贵州省商业银行个人住房贷款风险分析与防范[J].消费导刊,2021(51):146-147.
- [2]曾伟艳.住房公积金贷款的风险成因及防范措施分析[J].大众商务,2022(9):7-9.
- [3]段兰兰.住房公积金贷款风险及防范策略分析[J].中文科技期刊数据库(全文版)经济管理,2023(4):3.
- [4]吴羽丹.商业银行个人住房贷款业务风险管理体系研究[J].现代营销,2021(023):56-57.

作者简介:

支睿晗(2001--),男,汉族,黑龙江齐齐哈尔人,在读本科生,研究方向:金融。