

浅谈商业银行房地产贷款统计与集中度风险

刘俊峰

北京仁达房地产土地资产评估有限公司厦门分公司 福建厦门 361000

摘要: 随着我国经济的不断发展,我国房地产市场快速发展,由于近年来房地产投资交易行为越来越多,房地产抵押贷款业务也随之增多。专业评估人员的技术水平;职业道德;法律素养和评估机构自身管理等很多因素导致房地产抵押评估环节容易存在风险。所以,全面分析房地产抵押贷款评估业务风险的可能根源以及相关防范措施,对有效降低商业银行抵押贷款风险,促进房地产抵押贷款评估行业稳定;健康;有序的发展至关重要。

关键词: 商业银行; 房地产; 贷款统计; 同风险

On the statistics and concentration risk of real estate loans of commercial banks

Liu Junfeng

Beijing Renda Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd. Xiamen Branch Fujian Xiamen 361000

Abstract: With the continuous development of China's economy and the rapid development of China's real estate market, due to the more and more real estate investment transactions in recent years, the mortgage business of real estate has also increased. Many factors, such as the technical level, professional ethics, legal literacy, and the management of the appraisal agency, of professional appraisers, lead to risks in the real estate mortgage appraisal process. Therefore, a comprehensive analysis of the root causes of real estate loan evaluation business risks and related preventive measures can effectively reduce the mortgage loan risks of commercial banks and promote their stable, healthy, and orderly development.

Keywords: Commercial Bank; real estate; Loan statistics; Same risk

引言:

随着中国房地产业的飞速发展,房地产经纪和房地产估价等相关中介服务行业得到了带动,同样发展迅速。大量房地产中介服务机构如雨后春笋般新起,这些城市房地产中介机构的广泛存在和快速发展,也是我国房地产业快速发展的首要条件。由于我国房地产中介服务行业发展起步较晚,缺乏科学完善的机构化运营管理,不可避免的会出现一些不规范现象。针对此类风险和问题探讨具体的探讨。

1、浅谈商业银行房地产贷款集中度风险概述与性质

房地产抵押评估是基于银行贷款的需要。在实践中,为了有效降低抵押贷款风险,商业银行通常要求客户提供抵押物作为担保。就房地产而言,它因保值增值的经济属性而成为最佳抵押品。对银行来说,他们希望选择无风险或风险最小的评估公司,即评估公司给出的评估价格尽可能与银行一致。所以,大多数银行都指定了自

己抵押贷款的评估公司。因此,这种任命评估机构的模式垄断了评估行业,也存在很大的风险和弊端^[1]。

集中度风险的一个重要特性是具有很大的隐蔽性。在风险逐步集聚的过程中,它不会像别的风险那样,边集聚、边暴露,边有损失。集中度风险在集聚过程中,不仅不会出现损失,而且还会带来收益,往往是集中度风险越高收益也会越高。所以当集中度风险集聚时,银行的收益是在逐渐增加的,而收益的增加通常会模糊人们的视线,会使人们感觉不到风险的增大、风险暴露可能带来的损失。由于集中度风险的这个特性,会直接影响到对集中度风险管理的有效性,人们往往会为了短期收益而存有侥幸心理。即使在风险监测中发现了也不会引起重视,因为它不像贷款出现逾期欠息等违约风险马上就会反映为不良贷款,甚至出现损失,也不像市场风险即刻就表现为当期收益的减少^[2]。集中度风险在爆发导致银行巨额损失之前,除了收益较高外,并没有其他

不良的表现,很容易被决策者所容忍,这是集中度风险最具危害性的一个特性。

集中度风险暴露通常是受某一或某些因素的影响,使风险敞口突然增大到超过自身的风险承受能力、资本覆盖能力。此外,集中度风险暴露不仅表现为直接的资产损失,而且还表现为资产收益率的大幅度下降。如发放过多的固定利率贷款,就会使银行的利率风险敞口显著增大,虽然不会出现信用违约风险,但会出现利率风险。当利率处于上升预期时,银行就会面临巨大的利率风险,使银行资产的预期收益率下降。在很多情况下,集中度风险暴露带来的损失,银行是很难把握和控制的,只能做好事先的防范^[3]。

2、房地产贷款占比统计规则

2.1 目前房地产贷款定义及统计范围

根据《商业银行房地产贷款风险管理指引》,房地产贷款是指为金融机构发放的与房产开发或地产开发、经营、消费活动有关的贷款。目前,我国房地产贷款统计主要有两套规则,分别是中国人民银行的“大集中”报表和银保监会1104报表,具体为各银行机构定期报送的1460和S67报表。

2.2 统计存在的差异及问题

房地产贷款占比涉及房地产贷款余额和贷款余额,而中国人民银行和银保监会报表对应的分子、分母均不相同,导致两个口径房地产占比区别较大^[1]。人民银行口径贷款余额包括同业借款,贷款余额一般大于银保口径贷款余额。同时,区别更大的则为分子——房地产贷款余额。具体分析如下:一是两套报表口径主要在于银保监报表增加了“保障性安居工程贷款”和“经营性物业贷款”。二是人民银行口径增加了机关团体购房贷款、证券化的房地产贷款。三是均未将企业购买工业厂房贷款列为统计项目。人民银行和银保监会房地产贷款统计项目有待进一步优化和统一。

2.3 统计优化相关建议

房地产贷款方面。房地产贷款统计应涵盖地产开发贷款、商业性房产开发贷款、保障性安居工程贷款、购房贷款和经营性物业贷款五大板块。需要进一步明确规定:发放房地产开发贷款只能通过房地产开发贷款品种,必须纳入房地产开发贷款科目核算,严禁向房地产开发企业发放流动资金贷款^[2]。除住房贷款外,房地产贷款的“行业投向一律应为”房地产行业,防止房地产贷款统计遗漏。因此,应尽快出台统一统计标准和规则。贷款余额方面。鉴于两个口径报表的贷款余额不一致,同业

借款本质上为银行间金往来,主要用于弥补金融机构暂时性资金头寸不足,资金实际未流向实体经济。笔者认为,按不含同业借款的银保口径贷款余额作为房地产贷款占比的分母计算更为合理。

3、商业银行房地产开发贷款信用风险

房地产开发贷款是对房地产开发企业发放的用于住房、商业用房和其他房地产开发建设的中长期项目贷款,房地产行业属于高负债的行业,由于资金来源主要是依靠银行的贷款,同时,房地产行业也属于高利润的行业,由于商业银行具有趋利性,所以,在安全的情况下各个银行也十分乐于向房地产行业发放贷款^[3]。房地产企业的高回报率和不断持续攀升的房价,都促使近年来商业银行房地产开发贷款数额不断扩张,同时,房地产贷款的信用风险问题也日益凸显。首先,由于房地产行业的高利润,高收益性使房地产贷款成为了商业银行一项重要的盈利性资产业务。根据相关的资料显示,在我国目前,房地产行业的平均利润高于其他产业的利润,同时,在中国房地产行业的投资利润又远高于国际水平,这说明中国的房地产行业回报率远高于其他途经的投资所获得的回报率。因此,近年来不断上升而且居高不下房价也为商业银行发放房地产开发贷款提供了充足的信心^[1]。

4、商业银行房地产贷款信用风险的防范

4.1 估价制度持续完善,提高估价人员的专业素质

房地产估价师的继续教育制度非常重要。除了按规定学满学时,还应设置专门的警示教育专题,搜集违规的估价行为,警示估价师这些行为不可取,有严重的法律后果。另外课程之余还应加强估价师之间的互动交流,从而丰富自己的经验,了解自己的不足。一名专业的房地产估价师不仅要掌握书本上的基础知识,还要与时俱进,随时学习业务相关的最新法律法规和技术规范,将理论知识和实践经验相结合^[2]。

4.2 根据工程情况分批发放贷款

发放贷款的速度要根据工程实际进行的进度适量发放,避免在工程未开始前或工程刚开始时一次性发放全部贷款。聘请第三方专业人员进行严格的考察评估与检查,确定工程所需贷款数额,保证所发贷款确实得到有效合理的运用。

4.3 加强内部操作风险管理

因为房地产开发贷款的高利润性,所以银行为了增加盈利;多贷款;增加自身在竞争中的优势而降低了贷款的要求,对贷款单位的各项数据审查不严格,忽略了

潜在风险，银行应该加强贷款责任人制度，把责任明确细化到个人，同时制定出明确严格的奖惩制度并确保落实，加强贷前调查；贷中审查；贷后检查^[3]。

4.4 银行提高风险的预警能力

房地产产业链长，关联度大，能直接或间接影响很多相关产业的发展，这是房地产业的重要特征。银行风险控制部门可以聘请一些充分掌握房地产市场行情和房地产估价知识的专业人员。银行发放房地产抵押贷款前，风险管理部工作人员应认真审核房地产评估机构提交的房地产评估报告，判断贷款抵押物的实际价值是否偏离市场价值，从而确定发放贷款的额度。银行应当本着公平；公开；透明的原则选择房地产评估机构，并签订房地产评估合作协议，约定好收费标准，并按约定付费^[1]。银行及其相关工作人员不得以其他任何形式向房地产市场评估服务机构非法收取中间费用或业务费、业务人员合作费、回扣及其他不合理或具有类似业务性质的非法经营费用。另外，银行业在发放贷款时，也要认真分析确定借款人的实际还款能力，以合理的抵押率发

放贷款。

5、结语

房地产抵押贷款评估环节的风险根源有很多，包括商业银行对评估机构的选择和评估机构的自身管理；估价人员的业务操作等等。所有从业人员的自律风险是最根本的。只有商业银行评估机构加强对从业人员的管理，提高从业人员的职业道德水平，以及完善机构自身的规章制度，才能及时发现并有效制止这些风险的发生，或者规避无法制止的风险。从而银行可以及时采取合理的处置措施，及时清偿损失，房地产抵押贷款行业必将健康有序发展。

参考文献：

- [1]黄秋英.房地产抵押贷款评估中的潜在风险及防范解析[J].现代商贸工业, 2021, 42(13): 137-138.
- [2]白利倩.降息降准让理财产品收益率骤降?[J].理财, 2018(03)
- [3]张怡伦.房地产抵押贷款评估存在的风险及防范措施[J].时代金融, 2018(24): 211-212.