



热门文章

用多元线性

间借贷利率

何加强会计

国外汇储备

国次贷危机

章

章

品市场竞争

业银行走混

国存款保险

国创业板市

华夏并购案

[2009年2月]我国个人住房信贷发展过程中存在的问题及解决对策

【字体 大 中 小】

作者: [肖海霞] 来源: [本站] 浏览:

一、我国发展住房信贷的潜力

(一) 城市化进程的加快加剧了居民对住房的需求

根据国际经验, 当一国经济进入持续稳步增长的时期, 城市化的步伐也将加快。世界银行对国家的统计资料表明, 人均GDP低于300美元的国家, 城市化水平仅为20%; 当人均GDP从700到1500美元、经济步入中等发达国家行列时。城市化进程加快, 城市人口占总人口比重将达到而当经济发达, 城市化水平达到70%以后, 城市化发展的速度将趋缓; 1980年, 我国城镇人口比重为19.4%, 1995年上升至29%, 2001年进一步提高到36.2%, 城镇人口达到4.5亿。据有关估计到2010年, 我国城镇人口占总人口比重将达到46%, 城市人口将达到6.4亿。城市人口的增加, 无疑加剧了居民对住房的需求。

(二) 居民消费结构调整带动住房消费的发展

中国社科院经济研究员汪丽娜指出, “居民消费结构的调整带动住房消费的升级换代, 是今房地产业发展势头强劲的首要原因”。1978-2001年, 我国GDP年均增长率为9.6%, 人均GDP增长8.2%。城镇居民人均可支配收入从343元上升至6860元。城镇居民作为二元经济中的消费主体的增长无疑为消费水平的提高和生活质量的改善奠定了坚实的基础; 调查显示, 居民对现在意率不足20%, 约有48%的居民提出在未来3-5年内愿意换购住房, 已购福利房的有67%希望通房改善居住环境。显而易见, 居民有很大的潜在住房需求。

(三) 家庭购买力不足, 迫切需要住房消费信贷的支持

由于我国实行计划生育政策, 家庭越来越趋于小型化, 而与家庭小型化的趋势相对应的是社趋势越来越明显。今后, 我国家庭将呈现“4-2-1”, “4-2-2”模式, 即一对夫妇要抚养4个孩子或一对夫妇要抚养4个来人和2个孩子。一方面, 我国居民绝大多数家庭都是工薪阶层, 有限, 工资增长速度远跟不上房价的飙升速度, 但另一方面, 他们家庭经济负担较重, 因此足, 需要住房消费信贷的支持。

二、我国个人住房信贷发展过程中存在的问题

(一) 消费者方面

1. 观念问题。由于过去传统的福利分房体制的长期影响, 使得居民心理上对住房商品化存在绪。究其原因, 一是几十年来我国一直实行福利性分房, 职工对低租金住房、优惠价购房心理上在短期内难以克服“自己掏钱买房”的障碍; 二是我国居民历来崇尚节俭, 多年“量的传统观念妨碍负债购房; 三是目前的住房租金较低, 许多低收入居民宁肯租房也不愿意买部分职工对国家的房改政策心存疑虑, 住房的解决和改善仍寄希望于福利分房等。

2. 高房价与低收入之间的矛盾, 成为制约我国住房消费信贷发展的主要因素。对比国外住房抵押贷款, 合理的房价收入比应在3-6倍之间, 否则就会因为居民的承受力不足而导致住房信贷风险。我国的这一比例高达10倍以上, 即使按“安居工程”房价计算也大致为12倍, 一些大城市甚至倍。房价居高不下的原因: 一是城市拆迁安置费用过多, 地皮炒卖情况严重; 二是政府干预策不稳定, 对房地产业采取限制措施, 各种税费偏高, 税种较多; 三是房地产商追求高额回

(二) 银行方面

1. 贷款手续过于繁杂, 令消费者望而却步。根据个人住房贷款的操作程序, 办理过程涉及银产商、房地产交易所、房地产评估所、公证处、本人工作单位等多个部门。在支付利息之外高额费用, 如保险费每年按房价1%, 房地产评估费按房价的5%, 抵押物登记费按房价的3%, 贷款额的0.5%-2%计算, 贷款10万元大约要承担4000元左右的费用, 如此这般无疑增加了购负担, 影响了住房贷款人的积极性。

2. 商业银行住房贷款品种单一, 实际贷款期限较短。目前商业银行的住房消费贷款基本上实行固定利率的等额偿还方式, 无法满足不同收入、不同年龄和不同偏好的居民需求, 从而缺乏足够的吸引力。个人住房贷款期限最初规定最长为20年, 1999年, 人民银行进一步放宽贷款条件, 规定最长为30年。在实际操作中, 由于种种原因银行贷款期限多在10年左右, 期限的缩短使部分消费者还贷压力增大, 有些家庭难以承受。比如, 10万元贷款, 期限10年的月均还款额为1089.2元, 30年的月均还款额为572.82元, 后者仅为前者的一半, 居民每月的还款负担有较为明显的差别。(最近贷款利率不断提高, 这一数字还在增大)

3. 银行的个人住房信贷风险难以得到有效控制, 从而影响银行运营能力和经济效益。(1) 银行难以对借款人的资信状况作出准确的评估以及借款人的未来收入的不确定性。一般来说, 银行方面只了解贷款申请人的一些普通资料, 如在什么地方工作、从事什么职业、性别、年龄等, 对于申请人的实际收入、信用状况就不那么容易了解了。按照国外消费信贷通行的规则, 为了保证家庭住房贷款的偿还能力, 住房支出与收入比率一般控制在28%-33%之间。由于我国居民收入中包含着许多非货币化收入和“灰色收入”, 并且普遍存在国营企事业单位开出的收入证明往往偏低, 私营企业开出的收入证明偏高, 银行无法确切计算和查证贷款申请人的实际收入水平。由于没有建立与个人信用制度相配套的个人信用评估、个人资信调查及个人破产制度, 银行也无法调查确定申请人目前是否负债, 过去是否有不良信用记录, 个人信用难以准确把握。此外, 随着市场经济改革的深入, 出现宏观经济波动、企业兴衰变化是正常现象, 借款人在还贷期间可能出现收入或下岗失业等情况, 也会导致贷款本息不能如期偿还。对于贷款申请人的信用调查的种种不确定性因素以及借款人未来收入的不确定性, 迫使银行

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell. Meet face-to-face with top investment experts. Acquire a global market perspective. Discover profitable investment insights...

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell. Meet face-to-face with top investment experts. Acquire a global market perspective. Discover profitable investment insights...

在发放住房消费贷款时不得不谨慎行事，个人住房贷款无论是事前的抵押物和借款人的资信评估审核，还是事后贷款的建档、监测、债务催缴和不良贷款的处置，都会加大银行的经营管理成本，这些对于追逐利润最大化的银行来说是一个很强的制约因素，无形中影响了个人住房贷款的发展步伐。

(2) 抵押物处置令银行倍感头疼。虽然个人住房贷款规定借款人如发生违约。连续6个月不能按期还贷款本息，银行有权处置抵押物，但需经借款人同意，否则只能通过法院强制执行，银行需耗费大量人力、财力和物力，有时甚至得不偿失。对此，法院首先进行调解，调解不成，才进行判决。而法院在判决时考虑的问题很多，并不是纯法律问题，债权人银行只是其中的一个方面。特别是因客观原因导致职工下岗、失业、疾病或收入下降等因素影响还款的，法官作出的判决往往对银行不利。即使银行费九牛二虎之力，通过种种途径取得抵押物的处置权，最令银行头疼的就是抵押物的处置问题。因为现阶段我国房地产二级市场还不完善，处置抵押物的执行机构也不明确。可以想象，如果没有一个较好的法律环境，银行不可能把抵押物收回；如果没有完善的住房二级市场，收回的房子也较难变现。

(3) 第三方担保形同虚设。目前，办理个人住房贷款，银行要求提供第三方担保，以此来承担连带责任，但这往往是形同虚设。提供第三方担保的自然人或法人，很难预测其长时间的担保能力。在提供担保的形式上，银行一般采取由房地产开发商提供全程担保方式。与其他企业相比，房地产受政策等因素制约更大，自身的负债率较高，其发展也呈明显的波浪型，往往几个项目失误，就会面临亏损甚至倒闭的风险。因此，在个人住房贷款过程中，第三方为借款人提供担保，对银行贷款风险的防范与控制效果不佳。

(4) 银行还面临首期付款虚假的风险。依据个人住房贷款的规定，借款人一所购房全部价款的30%获40%作为首期付款，银行工作人员在发放贷款时往往注重借款人的还款能力，而忽视了对首期付款的审查，如果借款人的首期付款不是自由资金，而是民间借贷，肯定会严重影响借款人的还款能力，结果导致风险增大。

(5) 个人住房消费信贷的期限长、资金周转速度慢，各种意外事故等增加了收益的不确定性。个人住房贷款的平均违约率需要经过一两个经济周期的调整才能有充分的数据加以估算，而目前我国个人住房贷款的发展时间还较短，不能确定中长期违约率，从而影响银行运营能力和经济效益，增加风险。

4. 银行面临流动性风险和成本高、利润低的资产问题。个人住房贷款的资金来源主要以银行的活期负债为主，期限较短，而住房贷款的期限一般较长，最长达到30年，变现能力差，银行存在短期资金与长期资金占用的矛盾。随着个人住房贷款的迅速发展，在信贷资产中的比率逐步提高，商业银行将面临较高的流动性风险。另一方面，我国推出的个人住房信贷是根据人民银行《个人住房贷款管理办法》办理的，其利率要比同一期限的其他贷款利率低一个档次，且无政府财政贴息。对于银行来说。虽然个人贷款是按月还本付息，比公司贷款要快，但实际上开展个人住房贷款业务等于一种零售业务，其成本高、利润低、手续繁杂。银行只能获得微利。

### (三) 社会法律方面

现行金融法律、法规对消费信贷缺乏明确的规定，现行的金融法规信贷基本上都是针对企业法人规定的，很少有针对居民个人贷款的条款，使得银行开展消费信贷业务缺乏法律保障，对出现的问题往往无所适从。

## 三、发展我国个人住房信贷业务的对策

### (一) 更新观念、完善政策制度

1. 观念方面。加大宣传力度，引导居民转变传统观念。根据国外的经验，个人消费观念的转变是发展信贷消费的重要因素。计划经济体制遗留的“低收入，低消费”的决策思想和“有多少钱办多少事”的传统消费观念必须改变，否则将成为制约消费信贷发展的瓶颈，由于受我国城乡二元经济格局、地区差异和收入分配差距的影响，我国消费者对于信贷消费的观念转变将经历一个从大城市——中小城市——农村、从东部——中部——西部、从高收入户——中等收入户——低收入户的一个发展过程。有关部门、金融机构和宣传媒体要加大信贷消费的宣传力度，通过各种宣传方式，普及信贷消费知识，逐步转变广大消费者先积累、后消费的传统习惯，引导广大居民树立借助信贷工具，适度超前消费的新观念，以有效增加即期消费。

2. 制度方面。制定合理、透明的住房消费政策，使居民改变传统思想，并在了解住房政策和规定的基础上，逐步树立起住房信贷消费意识。同时要加快城镇住房制度由实物分配完全转为货币分配，停止福利分房，彻底改变旧有的住房福利分配体制，扩大住房政策的透明度和稳定性，彻底改变人们传统的消费观念和对福利分房的依赖心理，创造出一个好的、全新的住房消费风气和氛围，促进住房消费心理机制的生成。

3. 政策方面。制定优惠政策引导住房消费群体。针对我国存在的高收入阶层和政府大部分官员已有住房与低收入阶层住房消费能力不足的客观现实，个人住房信贷政策应注重引导既具有强烈住房消费欲望又具备一定经济实力的中等收入阶层，既具有较好预期经济发展潜力和负债住房心理，又急需住房的青年消费群体上，有针对性制定一些配套优惠激励政策，如赋予商业应行一定的住房贷款定价空间，有利于他们按照风险与效益对称的原则，区分不同的产品和客户，建立科学的利率定价水平和利率风险管理体系，不断提高金融机构自我积累、自我发展的能力，符合利率市场化改革的方向，以启动和促进这些中等收入阶层和青年群体的住房消费行为。

### (二) 促进经济发展，增进居民收入

经济发展水平决定了家庭人均收入水平，这是衡量一个家庭信贷消费承受能力的主要指标。只有具备相当的信贷承受能力，居民才有扩大消费需求的能力，变消费意愿为有效消费需求。经济发展水平决定了居民消费结构，也决定了对相关商品的需求量，对住房消费信贷的需求实际上是居民消费需求的一种反映，一般居民消费需求升级换代之时，对住房消费信贷的需求也将提高一个新台阶。

一国经济发展水平影响居民的收入预期，最终影响居民的消费倾向，当一国经济发展呈现持续健康发展态势时，居民基于对未来前景的良好预期，将会增加消费支出，对信贷消费的需求也会上升。因此我们要通过加快改革步伐，促进经济发展，通过各种途径增加居民收入，缩小收入差距，提高住房信贷消费的信心，使我国信贷消费走上顺利发展的轨道。提高城乡居民收入，调整收入分配结构，会在短期内有助于缓解最终消费需求的转换问题，但不足以根本解决潜在最终消费需求的现实问题，要从根本上解决该问题，还需要加快市场化转轨进程，健全社会保障制度，明确居民对住房、医疗、子女教育、就业和养老保险支出的预期。

### (三) 有效提高风险防范能力

要逐步建立个人信贷消费信用登记制度。个人信用制度是金融机构评估借款人实施信贷监管以及控制信贷风险的基本制度，它是开展信用消费的基础。建立全国统一的、健全的个人信用制度，是发展信贷消费的一项十分重要和紧迫的任务。同时金融机构对开发商的信贷支持也应该谨慎。一般来说，我们难以从开发商的注册资金和经营管理方面准确评估其资信，则银行完全可以推后贷款发放，在建筑施工开发的后期介入，也可以通过了解开发商楼盘的销售情况来判断其市场运作能力。

### (四) 健全配套制度，完善信贷体系



虽然我国已经制订了一些相关的管理条例，但仍然不能满足信贷消费业务发展的需要。有关部门应针对现阶段信贷消费过程中出现的问题，借鉴国际先进经验，研究制订与消费信贷相关的法律、法规和管理条例，建立健全担保、评估、保险、公证等一系列制度，以规范和统一各商业银行的操作行为，加大对违反消费信用行为的处罚力度，使信贷消费业务做到有法可依；完善消费信贷政策体系，加快利率市场化进程；完善有关信贷消费的担保制度，发展信贷消费信用保险业务，降低贷款风险。除此以外金融机构还应简化贷款操作程序，适当降低贷款利率水平，不断进行个人住房信贷业务的创新。

参考文献：

- 【1】汪利娜 法律制度不应该淡化社会信誉和交易责任 [J] 中国房地产金融 2005，（2）： 14-18
- 【2】陈洪波 王震 我国房地产宏观金融风险研究 [J] 中国市场 2006，（5）： 35-38
- 【3】曹振良 高晓惠 中国房地产发展与管理研究 [M] 北京：北京大学出版社 2002  
(作者单位：陕西理工学院经济贸易系)

【 评论 】 【 推荐 】

评一评

正在读取…



笔名：



评论：

发表评论

重写评论

[评论将在5分钟内被审核，请耐心等待]

【注】 发表评论必需遵守以下条例：

- 尊重网上道德，遵守中华人民共和国的各项有关法律法规
- 承担一切因您的行为而直接或间接导致的民事或刑事责任
- 本站管理人员有权保留或删除其管辖留言中的任意内容
- 本站有权在网站内转载或引用您的评论
- 参与本评论即表明您已经阅读并接受上述条款

Copyright ©2007-2008 时代金融

XML RSS 2.0



EliteArticle System Version 3.00 Beta2

当前风格：经典风格

云南省昆明市正义路69号金融大厦