

# 美国次级债危机对住房按揭贷款业务的风险提示

作者：河南省洛阳市 都爱霞

[摘要] 近期美国次级抵押债危机引发全球资本市场出现了剧烈的动荡。在我国，住房按揭贷款一直被视为优质资产，次级债危机使这种优质性被质疑。检讨国内住房抵押贷款中的潜在风险，以期防患于未然。

[关键词] 次级债；按揭贷款；风险防范

我国近年来房地产市场持续高位运行，银行房贷业务迅速发展，背后蕴藏着极大的风险。与美国次级债券危机出现之前的房价攀高与泛滥过程比较类似，如不全面检讨中国的银行体系按揭贷款，不打破目前国内的银行体系中“住房按揭贷款为优质资产”的神话，那么中国金融体系将可能会面临类似美国次级抵押债券的危机。

## 一、国内房地产投资价值脱离有效需求

根据国家发改委、国家统计局最新公布的数据显示，2008年2月全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨10.9%，涨幅比1月低0.4个百分点；2月新建商品房价格同比上涨11.8%，涨幅比1月低0.4个百分点。对于最近几个月来房价的变动，住房和城乡建设部相关负责人日前在接受媒体采访时强调，不赞同“拐点”的提法，并指出我国房价上涨的压力会在相当一段时间内存在。

业内人士普遍认为，目前交易量的下降以及房价涨幅趋缓，表现出房地产价格在经历2005年以来的持续疯涨后在逐渐回归理性。但长远来看，支撑房地产产业发展以及房屋价格的刚性需求并没有变化，目前房地产市场只是进入了调整期，拐点并没有来。国家宏观调控政策最终还是没能有效遏止住房价持续上涨的势头。虽然巨额外汇储备、人民币升值预期及“流动性过剩”等问题在一定程度上支撑着房地产的“投资价值说”，但伴随着“捂房”等炒作之风的泛滥，房地产投资价值脱离有效需求，长此以往，房地产泡沫的形成就在所难免。

## 二、按揭贷款市场潜在风险分析

房价波动风险高度集中于银行体系。住房抵押贷款因为其广阔的发展前景，日益成为商业银行零售业务发展的重点和市场竞争热点。实施积极、有效的风险防控措施是商业银行住房按揭业务持续、健康发展的基础，是提高经营者风险识别、承担和管理能力的重要手段，商业银行在制定个人住房按揭贷款经营政策时应充分认识房地产价格波动带来的潜在风险。

信贷审查、担保和收入证明等等都是防范信用风险必不可少的环节和根本预防措施。然而，美国次级抵押贷款机构忽视了这些基本的信用风险防范措施。由于美国次级抵押贷款本身收取的利率较一般抵押贷款的利率高，贷款服务机构又没有严格地审查借款人未来的现金流向，次级抵押贷款更容易发生逆向选择。这样，一旦资产价格出现波动或利率出人意料地上升，借款者的偿债负担就很容易



超过临界点，由于没有首付支持，增大了发生道德风险的概率，此时，次级抵押贷款危机就产生了。

我国的房地产贷款规模近几年发展迅速，并对银行业盈利能力和资产安全有较大影响。比较我国房地产市场与美国次级按揭市场，二者存在很大不同。最为主要的是住房抵押贷款人一般都是直接向银行申请贷款，没有复杂的衍生产品。同时，房产首付在 20%，政策上不允许发放零首付贷款。但是，也要看到我国住房抵押贷款存在的风险。

1、贷款首付比例较低及虚假信用，存在大量投机性借贷。按照银监会的个人住房按揭贷款指引，个人按揭贷款的月还款额不得超过个人家庭月可支配收入的 50%。但是，目前国内居民及住房投资者在办理住房按揭贷款时，有一部分人是很难满足这一基本标准的要求，就出现了用假收入证明、假工资证明等虚假文件到银行进行按揭贷款的现象，有的银行审查过程比较宽松，对部分借款人收入证明上的水分不会苛求，对于老客户更是“放心大胆”给予优惠。比如多数银行都会给予正常还款的老客户以优惠利率，籍此尽量减少提前还款量，防止业务流失。造成了这部分人利用这种假信用从银行大量套取贷款，用作房地产炒作。可以说，尽管目前国内不少个人的住房按揭贷款信用不好，但过高的房价会把这类缺乏信用的住房按揭贷款的潜在风险掩盖起来。

2、超支付能力贷款不断增加。深圳，近期房产开发商的降价，已经让在去年不少高价购房者的资产发生大副度缩水，一夜之间蒸发掉几十万元的人不在少数。如果房价跌幅超过 50%，购房者不愿还贷而将住房抵给银行，银行为了收回资金，可能以更低的价格进行处置，其中的差价就变成了银行的亏损或坏账。而巨额的亏损或坏账有可能压垮整个国家的银行体系。

3、贷款利率增长快，导致部分债务人丧失支付能力。随着央行多次提高存贷利率，并且大多数借款客户选用浮动利率，借款人的偿付压力不断增大，他们也越来越难以预测未来偿付现金支付的变化。

4、房价在飞涨后存在下跌趋势。广东省统计局公开数据表明，今年 1—2 月，广东的商品房销售面积和销售额都出现大幅下降，商品房销售出现量价同缩的情况。商品房销售额 256.66 亿元，同比下降 33.9%。由于绝大多数业主购楼款主要来自贷款，楼市下跌的危害性更甚于股市下跌，对金融体系的负面作用更大。去年商业银行增量贷款中有约 30%投向了房地产业，如果加上大量以房产作为抵押的其他贷款，房地产价格的波动已影响到银行一半左右的信贷资产安全。

### 三、美国次贷危机对按揭贷款市场的重要启示

由于我国金融机构资产证券化程度较低，大量的风险主要集中在商业银行中，如果房地产价格发生逆转，商业银行面临的风险可能更大，因为缺乏类似美国融资市场的广泛的证券化所带来的风险分散化的机制。

在全球资本市场出现剧烈动荡的形势下，商业银行要做到：

1、加强宏观经济运行的分析，高度关注经济周期波动可能带来的风险。

2、科学设计信贷产品。

3、把握宏观经济走势与具体产品的关系。

4、做好预警，控制规模与风险。同时，金融监管部门要加强监管，防范和制止金融机构违规发放不符合条件的贷款。在当前动荡的金融环境下，金融监管起着更加重要的作用。

5、金融创新要坚持“谨慎经营”原则。

由于房地产业对经济增长的贡献占有相当的比重，因此，一旦房地产抵押贷款潜在风险集中暴露，将对房地产市场、乃至整个宏观经济造成严重的冲击。对此，我们应当予以高度



重视，美国次级抵押贷款危机提醒我们，越是在市场繁荣时期，我们越应当加强风险控制和监管。

**【参考文献】**

**【1】** 中国人民银行.中国区域金融稳定报告.2008.

**【2】** 国家统计局经济运行分析报告.2008.

**【作者简介】**

都爱霞 . 女 . 本科学历。 联系地址： 廛河区夹马营路 82 号

