

文章编号:1006-7329(2003)04-0095-04

## 住房抵押贷款中存在的问题与对策

牛明雷, 李爽

(重庆大学 建设管理与房地产学院, 重庆 400045)

**摘要:**近几年,我国的个人住房抵押贷款业务呈快速上升态势,但是随着贷款规模的进一步扩大,个人住房抵押贷款中存在的问题也日益暴露出来。笔者在综合分析我国住房抵押贷款中存在的问题的基础上,针对还款方式单一、个人住房抵押贷款保险不完善以及个人信用体系不健全这三个主要问题进行重点分析,在借鉴其他国家先进经验的基础上,提出了相应的对策和措施:抵押贷款还款方式多样化、建立和完善个人住房抵押贷款保险制度、建立规范的社会共享的个人征信系统以及实现个人住房贷款证券化。以期使我国住房抵押贷款走上健康发展的道路。

**关键词:**住房抵押贷款; 保险; 还款方式

中图分类号:F293.30

文献标识码:A

### Problem in Mortgage Loan on Housing and Its Countermeasure

NIU Ming-lei, LI Shuang

(College of Construction Management and Real Estate, Chongqing University, Chongqing 400045, P.R. China)

**Abstract:** In recent years, the mortgage loans on housing have had a rapid development in China, but along with the expansion of the individual mortgage loans, the problems have arisen increasingly. In this paper, three main problems are analyzed: the single form of paying back the loan, the imperfection of the individual loan insurance on housing and the unhealthy individual credit system on the basis of comprehensive analysis and then, the corresponding countermeasures are suggested, that is the diversification of paying back the mortgage loan, establishing and perfecting the insurance system of the individual mortgage loans and establishing canonical individual credit system, to realize the negotiable securities of mortgage loan. It is realistic to promote and speed up the development of China's individual mortgage loans.

**Keywords:** loans on housing; insurance; debt repaying mode

发展个人住房抵押贷款,是激活住房消费需求,推动国民经济增长的有效手段,加之中国的住宅价格比发达国家还要高出许多(房价收入比高),故此更应强化消费信贷服务,使之更能发挥在住房价格和居民支付能力这对矛盾间的润滑剂作用。近几年来我国个人住房抵押贷款业务呈快速上升态势,随着贷款规模的不断扩大,个人住房抵押贷款中存在的问题也日益显露出来。

### 1 我国住房抵押贷款的发展概况

与其他发达国家相比,我国的住房抵押贷款起步较晚,仅有十几年的时间,但是增速较快。从

\* 收稿日期:2003-03-10

作者简介:牛明雷(1976-),男,山东菏泽市人,硕士生,主要从事技术经济与房地产研究。

1998年国家出台《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》后,我国住房需求急剧释放,市场不断扩大,房地产价格一直处于上升态势。银行也纷纷加大对个人住房信贷的投入力度,贷款余额不断增长。截止去年年底,全国个人住房贷款达1260亿元,占全国国民经济生产总值1.53%,占贷款余额的1.34%,而目前国外发达国家的个人住房贷款余额占30%左右。我国个人住房抵押贷款的规模还很小,与西方国家还相差甚远。

## 2 个人住房抵押贷款中存在的问题

### 2.1 还款方式单一

据我国《个人住房贷款管理办法》规定,用信贷资金发放的个人住房贷款利率按法定贷款利率减档执行基本上属于固定利率,遇央行调整贷款利率,则一年期以上的住房抵押贷款利率于下年初调整。但是我国家庭的收入情况具有多样性,有的相对稳定,有的则变动较多,其单一的还贷方式已不再适合我国的国情,这样势必造成贷款需求不足,尤其是我国已加入WTO,五年后外资银行可在我国境内开展我国商业银行能开展的几乎所有金融业务,我国住房抵押贷款业务更需要在这个过渡期内尽快调整到位,以保证我国住房抵押贷款的健康发展。

### 2.2 个人住房抵押贷款保险不完善

#### 2.2.1 个人贷款购房业务的风险保障性不够

抵押住房的财产保险、贷款者的定期人寿保险、抵押贷款履约保证保险,是个人贷款购房业务至少需要的三类风险保障,然而目前国内住房按揭保险市场上却只有抵押房屋财产保险一个险种,其个人住房抵押贷款保险的完善性与发达国家相比甚远,而且保险的不完善最终会导致银行对个人住房抵押贷款持谨慎态度,阻碍了我国住房抵押贷款的发展进程。

#### 2.2.2 保险期限与贷款期限不一致

贷款保险合同一般规定,保险期限与贷款期限一致,保险责任自购房合同约定交房之日起至借款本息还清之日止。前一阶段大多数贷款所购的住房是期房,贷款发放日和实际交房日有一段时间差,普遍存在先贷款、后交房的现象。而保险费是从贷款开始之日起开始计收。既然合同规定保险责任自交房之日起开始承担,未交房也就谈不上承担保险责任。因此,保险公司承担保险责任的期限明显短于贷款期限。在贷款发放日至交房日这段空白期,保险公司没有承担任何保险责任。

#### 2.2.3 受益人问题

住房抵押贷款保险合同通常规定,银行是第一受益人。这让广大购房者很不理解,甚至觉得冤枉,明明是自己花钱买房,自己却不是受益人。为使住房贷款保险真正地为老百姓所认同,银行不应作为保险合同的第一受益人,而这并不会影响银行规避风险的初衷。因为抵押本身是担保的一种方式,所以抵押贷款保险即要适用《保险法》,又要适用《担保法》。《担保法》第五十八条规定:“抵押权因抵押物灭失而消失。因灭失所得的赔偿金,应当作为抵押财产。”可见,银行作为抵押权人,在保险标的,即抵押的住房发生保险事故时,能够以第一受益人的身份领取保险赔款,从而规避风险。所以银行是第一受益人这一规定,不仅没有必要,而且还对住房抵押贷款的发展起到了一定的阻碍作用。

### 2.3 个人信用体系不健全

个人信用体系可以使贷款者了解借款者与银行、金融公司等资金往来的全部资料,反映借款者对债务的态度和支付能力。如果个人信用体系表明借款者有多次拖欠的行为,则表明资信情况不佳,银行就可据此回绝贷款申请。

但是,在我国尚未建立起个人信用体系,银行无法掌握借款人的信用状况,为防范贷款风险,银行必须采用贷款抵押物评估、贷款抵押物登记、贷款抵押物保险、贷款公正等手段来确保在贷款出现时可以顺利地变卖抵押物。然而完成这些程序一方面需要花大量的时间,一方面还要花费占贷

款总额较大的一笔费用,无形中提高了购房者的购房成本,从而极大地影响了购房者的借款积极性。因此,在发展市场经济过程中遭遇到的“诚信问题”,已成为市场交易和经济发展的瓶颈。

### 3 发展个人住房抵押贷款的对策

#### 3.1 抵押贷款还款方式多样化

我国金融机构应在住房抵押贷款偿还方式上提供灵活多样的选择,以满足我国家庭收入相对稳定或较多变动等多种情况的需要。美国的住房抵押贷款形式丰富多样,很值得我国借鉴:有固定利率和可调整利率;固定利率又可分为完全均付的、非均付的和分级支付的抵押贷款。

##### 3.1.1 固定利率

固定利率可分为完全均付的、非均付的、分级均付的抵押贷款。完全均付是当今应用最为广泛的一种模式,是指在贷款期内均匀地摊还本金和利息。非均付抵押贷款指在贷款期内不均匀地摊还本金,而按实际本金余额和合同利率支付利息。分级支付抵押贷款基本做法是在最初的若干年内,每月还款额低于完全均付的抵押贷款,但逐年按预定的比率递增,以后,每月的还贷金额均等,直到贷款全部清偿为止。

##### 3.1.2 可调整利率

可调整利率抵押贷款是一种依据市场利率指数不断调整的抵押贷款。它克服了固定利率抵押贷款存在的通胀风险、存款利率倒挂和存款期限不匹配等缺陷。

#### 3.2 建立和完善个人住房抵押贷款保险制度

##### 3.2.1 险种设置合理化

从实践来看,房屋抵押的风险主要不是来自于抵押物的灭失,而是借款人在漫长的还款期中发生的种种意外,而这种风险需要以购房者为标的物的保险产品。个人贷款购房业务应至少设置三类风险保障:一是主要保障房产遭受意外事故和自然灾害毁损的风险的抵押住房的财产保险;二是贷款者的定期人寿保险,主要是在还贷期内贷款人因疾病或意外伤害而丧失工作能力或死亡的情况下,保证银行能安全收回贷款,贷款者的家人能继续居住;三是抵押贷款履约保证保险,主要是在当被担保人因为死亡、失业等约定原因无力还贷时,保险公司代其向银行清偿余债,同时行使追偿权,从抵押物中得到补偿或向投保人追回赔款。

##### 3.2.2 确保保险期限与贷款期限的一致性

在保险期限上,改变以往保费自贷款之日前支付而保险责任从滞后多日的交房之日起承担的不合理性,保险期限自借款抵押合同生效之日零时起至全部还清贷款之日24时止。

##### 3.2.3 使购房人成为住房抵押贷款的第一受益人

确保保险公司对购房人也就是被保险人的保证责任。购房人在保险期间因意外伤害事故致死、致残而全部或部分丧失还贷能力,保险公司将全部或部分承担贷款余额的偿还责任。使购房人作为被保险人真正受益,避免了购房人一旦不能按约还款,即有可能丧失所购房的所有权,又不能得到保险公司赔偿的情况。

#### 3.3 建立规范的社会共享的个人征信系统

笔者认为,美国的个人信用体系特别值得借鉴。全美有500家左右的消费者信用调查公司,他们通过提供咨询或出示证明等途径,使贷款者了解近几年来借款者与银行、金融公司以及一些专营店之间资金往来的全部资料,反映借款者对债务的态度和支付能力。如果信用报告表明借款者有多次拖欠的记录,资信情况不佳,银行就可据此回绝贷款申请。

在我国,应首先建立个人信用调查和评估机构,该类机构必须遵循“公平、公正、诚实、信用”的原则,政府可相应赋予其以调查和取证的权限,但必须严格保密;其次要制定相关的法律法规,规定公民向该机构提供个人资信情况必须客观真实,否则受法律制裁;再次该机构应会同银行、电信、工

商、税务、海关等相关部门,对个人收入、负债、纳税、信用记录、刑事处分等信息进行联网记录,以便于查询、调用。在实务中,该机构可以身份登记为基础,以已实行的存款实名制为契机,为个人建立帐户体系。通过银行间的联网、地区间的联网再到全国性的联网,最终建立起国家个人信用调查和资源共享系统。

### 3.4 实现个人住房贷款证券化

实现个人住房贷款证券化是西方发达国家的先进经验,它是将类型相同的抵押贷款进行组合,其中各组成部分抵押贷款的期限、利率、还款方式要大致一样。在进行相应的包装和技术处理后,让抵押贷款债权进入市场。在银行资金周转不灵或需要增加流动性时,可以在银行或金融机构之间出售变现,在条件成熟时也可以在住房贷款二级市场上交易。实现个人住房贷款证券化,拓宽了房贷资金,促使个人住房贷款逐步走向良性循环,有力的带动国民经济增长。

笔者认为:在我国,人民银行应研究实施住宅抵押贷款证券化,并尽快组建相关的证券机构、保险机构,选定合适的银行和能够生产稳定现金流的住宅抵押贷款组合,进行住宅抵押贷款证券化试点,培育住宅抵押贷款证券购买群体,通过住宅抵押贷款提供风险释放的渠道。特别要推进寿险业与房地产业的结合,利用寿险基金直接投资房地产或购买住宅抵押贷款债券,这样既可以生产使寿险基金增值的稳定现金流量,又可以促进住宅抵押贷款和住宅产业的发展,从而实现多赢的目标。

## 参考文献:

- [1] 高远林.发展个人住房抵押贷款的问题与对策[J].中国房地产,2002,(7):57-58.
- [2] 张兰祥.住房贷款缘何遭尴尬[J].中国房地产信息,2002,(10):36-37.
- [3] 胡侠,虞晓芬.国外住房抵押贷款风险防范研究及实践[J].中国房地产,2002,(3):73-74
- [4] 陈德强.资金营运论[M].上海:立信会计出版社,2000.
- [5] 刘伟胜.谈个人住房抵押贷款中存在的问题与解决对策[J].中国房地产,2002,(2):53-54.

---

(上接第53页)

4) 实验结果表明,汽车玻璃上张贴太阳膜可以明显降低停车后车内温度的升幅,但是其作用有限。若配合采取其它措施,如选择合适的停车地点,或在汽车玻璃窗上全部遮阳(哪怕是一张50g的报纸),其效果更好,它不仅大大降低了车内各表面、车内空气的温度,改善驾乘人员的乘车环境,同时可以降低汽车的油耗。

## 参考文献:

- [1] 朱高峰.关于中国发展私用汽车的几点认识[N].经济日报,2002.10.09.
- [2] 孙淑凤.汽车空调系统降温性能的模拟计算[J].低温与超导,2000,28(2):36-40.
- [3] 韦强,闫兴旺.汽车空调负荷计算研究[J].重庆建筑大学学报,1998,(5):61-65.