

摘要

随着中国经济的快速增长和中国公民生活水平的提高，房地产成为居民的主要投资目标，个人住房按揭贷款业务规模也在稳定增长，这一业务在银行的发展中占据重要地位，Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款业务成为个人贷款业务发展支柱。随着个人住房按揭贷款迅猛发展，产生的风险也逐步暴露。加之 2020 以来“新型冠状病毒肺炎”爆发，产业停工停产，导致借款人偿债能力的严重衰退，2021 年伊始，监管部门发布了“两道红线”的政策，为个人住房贷款和房地产相关贷款的比例划定红线，各商业银行紧缩了个人住房贷款额度。受疫情影响经济处于下行期，楼市进入寒冬期，开发商资金链紧张，甚至出现断裂情况，房企“暴雷”、楼盘项目“烂尾”现象、房企延迟复工等，使得我国个人住房按揭贷款出现了许多新风险，增加了个人住房贷款业务风险管理质量的不确定性。在如此经济环境下，如何提升个人住房按揭贷款资产质量，防范个人住房按揭贷款风险对于 Y 银行 ZS 支行成为重要话题。

基于上述背景，本论文通过对国内外已有关于个人住房按揭贷款风险及防范理论方面的文献资料归纳和总结后，阐述和说明个人按揭贷款风险类别和风险管理相关理论。理论联系实际，通过对 2018 年至 2022 年个人住房按揭贷款业务规模总体情况进行分析，可以看出住房按揭贷款整体规模呈现出上升的趋势，但与此同时，房贷整体的逾期率也在不断上升。在此背景下，本文结合 Y 银行 ZS 支行近五年的逾期数据和案例详细分析和梳理了当下 Y 银行 ZS 支行个人按揭贷款存在信用风险、操作风险、抵押物风险、合作机构风险等风险。为了得到各风险因素与逾期风险的相关性及风险因素的内部成因，本文对 Y 银行 ZS 支行住房按揭贷款相关业务条线的调查、审核、审查、审批及风险管理人员以问卷设计的方式进行调查。通过相关性分析可以得到各风险因素与逾期风险的关联程度和关联强弱，因此个人住房按揭贷款逾期风险的主要来源可以被发现。操作风险、信用风险、抵押物风险、合作机构风险与个人住房按揭贷款逾期风险均存在正相关关系，且操作风险、信用风险与个人住房按揭贷款逾期风险相关性最强。其次，本文用定性和定量相结合的方法对风险因素的内部成因进行探究。本文运用均值分析法对比调查对象对成因认可态度的偏向，再运用定性的研究方法结合实际业务情况进行归纳总结。风险因素的内部成因主要包括：信息不对称引发信用风险、关键环节履职不到位引发操

作风险、抵押物落实不到位引发抵押物风险、动态监管不力引发合作机构风险。在此基础上，通过加强借款人信用风险识别管理、优化信贷业务作业管理规范、加强抵押物担保管理、强化合作机构管理机制等优化 Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款业务风险管理。

本论文以“Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款”作为研究对象，以“Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款的风险管理”为题展开研究，进一步提出了解决问题的对策，以推动个人住房按揭贷款的良性发展。

关键词：个人住房按揭贷款；银行；风险管理

目 录

摘 要.....	I
ABSTRACT.....	III
第 1 章 引 言.....	1
1.1 研究背景和意义.....	1
1.1.1 研究背景.....	1
1.1.2 研究意义.....	2
1.2 国内外研究现状.....	3
1.2.1 国外研究文献综述.....	3
1.2.2 国内研究文献综述.....	5
1.2.3 国内外文献述评.....	7
1.3 研究内容与方法.....	7
1.3.1 研究内容.....	7
1.3.2 研究方法.....	9
1.4 创新之处.....	10
第 2 章 相关概念界定和理论基础.....	13
2.1 个人住房按揭贷款风险及风险管理概念界定.....	13
2.1.1 个人住房按揭贷款的风险定义.....	13
2.1.2 个人住房按揭贷款的风险管理的内涵.....	13
2.2 个人住房按揭贷款的风险类别.....	14
2.2.1 操作风险.....	14
2.2.2 借款人信用风险.....	14
2.2.3 抵押物风险.....	15
2.2.4 合作机构风险.....	15
2.3 风险管理相关理论.....	16
2.3.1 信息不对称理论.....	16
2.3.2 全面风险管理理论.....	17

2.3.3 理性违约和被动违约理论.....	18
2.3.4 LTV 管理理论.....	18
第 3 章 Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款现状及风险分析.....	21
3.1 Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款业务现状	21
3.1.1 Y 银行 ZS 支行个人零售信贷部门概述.....	21
3.1.2 Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款业务概括.....	21
3.2 Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款风险现状	24
3.2.1 个人住房按揭贷款业务流程.....	24
3.2.2 个人住房按揭贷款业务风险现状.....	25
3.3 Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款风险分析	27
3.3.1 Y 银行 ZS 支行信用风险.....	27
3.3.2 Y 银行 ZS 支行操作风险.....	30
3.3.3 Y 银行 ZS 支行抵押物风险.....	33
3.3.4 Y 银行 ZS 支行合作机构风险.....	35
第 4 章 Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款风险影响因素分析.....	39
4.1 Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款风险影响因素数据获取	39
4.1.1 Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款风险影响因素问卷设计	39
4.1.2 调查数据变量设计与样本统计分析.....	41
4.1.3 研究数据信度和验证性因子检验.....	43
4.2 Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款风险影响因素数据分析	45
4.2.1 影响因素相关性分析实施过程.....	45
4.2.2 影响因素相关性分析结论.....	46
4.3 Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款风险因素成因分析	48
4.3.1 信息不对称引发信用风险.....	49
4.3.2 关键环节履职不到位引发操作风险.....	51
4.3.3 抵押物落实不到位引发抵押物风险.....	53
4.3.4 动态监管不力引发合作机构风险.....	54
第 5 章 Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款风险管理优化策略.....	57
5.1 加强借款人信用风险识别管理	57

5.1.1 从严把控借款人准入识别.....	57
5.1.2 动态调整贷款风险评估系统.....	57
5.1.3 加强业务人员风险合规意识.....	58
5.2 优化信贷业务作业管理规范	58
5.2.1 优化住房按揭贷款审批流程.....	59
5.2.2 强化贷后管理考核机制.....	59
5.2.3 建立信贷档案管理机制.....	60
5.3 加强抵押物担保管理	61
5.3.1 明确抵押物价值评定标准.....	61
5.3.2 确保贷款抵押权落实.....	61
5.4 强化合作机构管理机制	62
5.4.1 提高合作机构准入门槛.....	62
5.4.2 加强合作机构监控管理.....	62
第 6 章 结论及展望.....	65
6.1 研究结论	65
6.2 研究不足和展望	66
6.2.1 研究不足.....	66
6.2.2 展望.....	66
参考文献.....	67
附录 Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款风险影响因素调查问卷	71
致谢.....	73

第 1 章 引言

1.1 研究背景和意义

1.1.1 研究背景

(1) 宏观政策调整对个人住房按揭贷款发展及风险管理带来的挑战

在过去的几十年里，中国房地产市场一直是中国经济增长的重要支柱之一，随着城镇化进程的加速和居民收入的提高，房地产市场快速发展，并成为居民主要的投资渠道之一^[1]。据国家统计局数据显示，在 2020 年全国房地产销售额达到 18.3 万亿元，同比增长 3.5%。同时，个人住房按揭贷款也呈现出不断增长的趋势。根据央行的数据，截至 2021 年第一季度末，个人住房贷款余额已经达到 43.2 万亿元，同比增长 14.4%^[2]。

然而，随着房地产市场的快速发展，相关风险也日益凸显。自 2018 年以来，国家住房贷款政策变得更加严格，并对房地产市场进行调控以保证其良性发展。监管部门发布了“两道红线”的政策，进一步限制了个人住房按揭贷款和房地产相关贷款的比例。各商业银行也纷纷采取措施应对房地产市场持续低迷的局面，例如加息、提升准入门槛等措施，以避免相关风险。此外，由于疫情和信贷政策的反复影响，部分地区出现了房产价格显著变化的情况，特别是在非主要城市地区的郊区县，住房投资的市场价值低于购买价值，这增加了个人住房按揭贷款业务风险管理质量的不确定性^[3]。

对于银行而言，如何对关键风险进行事前识别，并加强预防，是面临的重要任务和挑战。为了更好地控制风险，各商业银行需要加强风险管理体系建设，完善借款人资质审核机制，注重房地产市场的变化，进一步提升个人住房按揭贷款业务风险管理的质量和水平。同时，银行可以通过优化产品设计、提高风险定价等手段，有效控制风险，保障金融安全。

(2) Y 银行 ZS 支行个人住房贷款发展现状及风险状况

自 2009 年末 Y 银行 ZS 支行以个人住房按揭贷款起步发展，经过 2009 年--2022 年的快速发展期，个人住房按揭贷款业务的发展越来越迅猛，个人住房按揭贷款的投放比例在总的个人贷款中占比越来越高。截止 2022 年底，Y 银行 ZS 支行个人贷款余额 287.22 亿元，个人住房按揭贷款余额 277.43 亿元，个人住房按揭贷款结余为个人贷款结

余的 96.4%，贷款结余占绝对地位。同时受到近两年的疫情等因素的影响，逾期绝对值与不良绝对值节节攀高，截至 2022 年底，个人住房按揭贷款不良绝对值为 24763 万元，占个人贷款不良绝对值的 88.34%，不良率为 0.89%；逾期绝对值为 31191 万元，占个人贷款逾期绝对值的 88.22%，逾期率为 1.12%。

因此，本论文以“Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款”作为研究对象，以“Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款的风险管理”为题展开研究，进一步提出了解决问题的对策，以推动个人住房按揭贷款的良好发展。

1.1.2 研究意义

(1) 理论意义

在理论研究的内容上，以银行风险管理为目标，特别在住房按揭贷款领域，学者的研究开始得比较早，研究也取得一定成果，但是在个人住房按揭贷款规范化，精细化等风险管理体系的研究内容方面，仍需深入探讨。从实践情况看，随着经济环境日益复杂多变以及金融科技不断快速发展，商业银行面临着巨大的信用风险与市场风险，使得商业银行信贷风险管理工作变得更加复杂化。以面对日益复杂的信贷风险，需要比较完善的管理体系才能实现较为完善的风险控制。目前国内关于商业银行风险管理方面的研究文献比较缺乏，且大多停留在定性分析阶段。所以，目前极其紧迫的研究工作是开展对风险管理体系的系统阐述，进一步健全银行信贷风险管理理论，加深对银行风险管理的研究，因此对于银行风险管理理论的展开更加完善、更新解释才能促进银行业务全面可持续发展。目前国内关于房地产领域贷款风险的相关文献较多，但针对银行个人住房贷款按揭贷款风险管理方面的论述却非常少。此外在金融领域也有不少研究学者，随着他们的深入研究，在理论上与实际操作方法上提出了有所差异的成果，但是，目前国内外经济形势是复杂多变的，导致信贷风险表现均呈现了崭新的特征，所以该文对于银行个人住房按揭贷款风险管理的研究，有其理论意义，能够所有弥补该领域研究的不足。

(2) 现实意义

近 10 余年，个人住房按揭贷款业务是 Y 银行 ZS 支行重要支柱业务，在同业竞争中占有相对优势地位，Y 银行 ZS 支行坚持个人住房按揭贷款为本业务，而且地处省会城市 Y 银行 ZS 支行是一级分行直辖二级分行，个人住房按揭贷款最近几年呈现迅猛发展势头，成为利润来源和增长点。但是，我们注意到 Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款业务规模的不断扩大，虽有效地满足了居民不断增长的购房需求，提高了银行经营效

益，但因市场波动等因素，它所面对的风险变得更加复杂，因此给银行信贷风险管理提出了更高的要求。所以，本文对 Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款风险管理的研究就是为了满足不断变化和越来越复杂按揭贷款市场对风险反应的需要，也为了进一步完善 Y 银行 ZS 支行住房按揭贷款风险管理体系，实现 Y 银行 ZS 支行个人住房按揭贷款持续稳步发展，有着非常重要的意义。

1.2 国内外研究现状

1.2.1 国外研究文献综述

作为管理学科的重要组成部分，国外对于银行贷款业务风险管理这一领域的研究开展较为领先，目前已形成较为系统的理论体系。我国商业银行在发展过程中也逐渐认识到贷款业务风险管理对于银行经营效益和可持续发展的重要性，因此对商业银行贷款业务的风险管理研究非常具有现实意义。反观国外研究相关文献，主要有两方面内容，第一，对个人住房按揭贷款风险的研究；第二，对个人住房按揭贷款风险管理的研究。

(1) 关于个人住房按揭贷款风险研究

Seo (2019) 的研究讨论了利率提高的同时，国家宏观政策调控下对住房按揭贷款有何影响。通过建立模型进行实证分析发现，货币政策宽松或紧缩都将使住房按揭贷款额度下降^[4]。主要有以下几个方面的发现：首先，在实施严格控制贷款政策中，贷款价值比 (LTV) 和债务收入比 (DTI) 的下降可能会增加住房按揭贷款的供给。国家当前政策的松动，在某种程度上为商业银行扩大了住房贷款的供应。其次，个人住房贷款需经过严格的控制，还会加重借款人月度偿债负担。三是国家对个人住房贷款的控制，使得银行的贷款规模受到制约，从而使其贷款风险增大。国家在政策方面的严苛管控，极大地提升了商业银行住房贷款风险性。

Yuchen Mei 等 (2019) 认为在个人住房贷款中，对于使用固定利率的贷款客户，不管抵押财产是否值钱，借款人每段时期必须缴纳固定数额。该类合同中存在的问题是，房屋价值降低时，借款人不愿支付理应支付的房款^[5]。从 2008 年金融危机的爆发和结果可以清楚地看出，那时住房市场一蹶不振，更有一些借款人会选择违约，致使抵押贷款的违约率，止赎率直线上升。由此可以看出，商业银行在对抵押物实际价值进行严格把关的同时，更加有必要把注意力集中到借款人信用风险上。

Haoyu 等 (2020) 为了调查个人住房按揭贷款风险的成因及其影响，利用中国银行

业监督管理委员会（CBRC）的调查数据，构造了以借款人信息不透明性作为评价标准的模型。根据研究结果可以知道，借款人不透明性和银行此二者间距离呈负相关。透明度越高，借款人违约可能性越小，对信用记录差或者信用品质不高、透明度差的借款人而言，出现违约的可能性较大。在借款期限越长时，这种负向关系越明显。换言之，借款人信息是否透明对银行贷款逾期具有明显影响^[6]。

Giusy 等（2020）在深入研究自然因素和住房贷款风险之间的关系之后，发现抵押贷款违约距离（一个被广泛应用的以市场为基础衡量企业违约风险的方法）与自然灾害正相关^[7]。同时，在极端天气条件下，借款人的还款能力也受到影响。暴发自然气候风险，将影响偿债人还款能力，将影响商业银行住房贷款信用度。此外，自然环境的变化还会导致贷款期限延长、利率升高等现象出现，从而增加银行贷款额及不良贷款率。所以金融监管机构与决策者也需全方位地思考自然风险对于整个住房贷款市场的负面影响。

（2）关于个人住房按揭贷款风险管理的研究

Anyu 等（2019）对信用风险与住房贷款资产收益之间的关系进行研究，根据所调研商业银行的实际，给出如下建议：首先，对城市商业银行与农村商业银行而言，要提升投资绩效，改善金融服务，为了提高职工绩效收入，规避内部信用风险的发生；降低对个人客户的贷款额度，减少不良贷款率上升的可能^[8]。其次，贷款拨备较高时要慎重，严禁住房不良贷款增加。此外，应建立有效的信用风险预警机制，及时调整贷款结构和贷款利率，从而控制贷款风险。国有商业银行，农村商业银行要努力提高信贷风险技术水平，强化贷前借款人的信息采集工作。最后是商业银行应该重视信用风险管理，完善风险管理体制，建立有效的信用风险管理体系。同时综合以上研究结果与建议之后，能较大程度地减少住房贷款的信用风险，进一步增加商业银行营业收入和利息收入，并对不良贷款进行额度优化。

Iosifidi 等（2021）等人建议银行个人住房按揭贷款业务，面对的信贷风险有很多类型，如信用，政策，抵押物、流动性和购买能力等等，这是导致银行信贷风险产生的根本原因^[9]。在对银行个人房贷风险进行研究时，除了关注借款人的还款能力之外，还要将其与其他因素结合起来分析，以达到全面掌握银行信贷风险的目的。与此同时，Iosifidi 也特别提出，银行信贷风险最普遍的是信用风险，所占比例举足轻重，居高不下^[9]。

Jan 等（2017）收集了大量的数据研究证明，造成个人住房按揭贷款不规范的因素

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/088143116101007005>