

分类号：
学 号：2014422043

密 级：
单位代码：10759

石河子大学

硕 士 学 位 论 文



论商业银行个人住房贷款风险及对策 ——以兴业银行滨州分行为例

| | |
|-------------|---------|
| 学 位 申 请 人 | 王 滨 |
| 指 导 教 师 | 杨兴全教授 |
| 申 请 学 位 类 别 | 专业硕士 |
| 专 业 名 称 | 工商管理硕士 |
| 研 究 领 域 | 金融与财务 |
| 所 在 学 院 | 经济与管理学院 |

中国·新疆·石河子

2017年11月

分类号：
学 号：2014422043

密 级：
单位代码：10759

石河子大学

硕 士 学 位 论 文



论商业银行个人住房贷款风险及对策 ——以兴业银行滨州分行为例

| | |
|-------------|---------|
| 学 位 申 请 人 | 王 滨 |
| 指 导 教 师 | 杨兴全教授 |
| 申 请 学 位 类 别 | 专业硕士 |
| 专 业 名 称 | 工商管理硕士 |
| 研 究 领 域 | 金融与财务 |
| 所 在 学 院 | 经济与管理学院 |

中国·新疆·石河子

2017年11月

**On the Risks and Countermeasures of Individual Housing Loans in
Commercial Banks**

---A Case Study of Industrial Bank of BinZhou

A Dissertation Submitted to

Shihezi University

In Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of

Master Of Business Administration

By

Wang Bin

Dissertation Supervisor: Prof. Yang Xing-quan

November,2017

石河子大学学位论文独创性声明及使用授权声明

学位论文独创性声明

本人所提交的学位论文是在我导师的指导下进行的研究工作及取得的研究成果。据我所知，除文中已经注明引用的内容外，本论文不包含其他个人已经发表或撰写过的研究成果。对本文的研究做出重要贡献的个人和集体，均已在文中作了明确的说明并表示谢意。

研究生签名：王滨

时间：2017年12月14日

使用授权声明

本人完全了解石河子大学有关保留、使用学位论文的规定，学校有权保留学位论文并向国家主管部门或指定机构送交论文的电子版和纸质版。有权将学位论文在学校图书馆保存并允许被查阅。有权自行或许可他人将学位论文编入有关数据库提供检索服务。有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

研究生签名：王滨

时间：2017年12月14日

导师签名：杨兴全

时间：2017年12月14日

摘 要

作为一种长期贷款业务，个人住房贷款业务风险具有隐蔽性、滞后性。随着近些年我国房地产市场的火爆，房价一路飙升，个人住房贷款业务风险大面积暴露的可能性越来越大。与此同时，在房贷利率政策的引导下，房地产的迅速发展吸引了众多热钱参与，加上房贷的杠杆作用，房地产泡沫持续膨胀，并将其种种风险转嫁给了银行。因此，在当前的经济形势下，商业银行必须要重新审视个人住房贷款风险可能带来的不良后果并采取有效的防范措施。

正是出于上述考虑，本文以所在工作单位——兴业银行滨州分行为案例分析对象，主要就所在银行的个人住房贷款的风险及其防控措施进行了研究。研究结果表明：

(1) 根据兴业银行滨州分行提供的资料数据，通过相关数据分析方法对滨州分行的个人住房贷款风险管理存在的问题进行了分析，可以发现，该行的不良贷款率逐年增加，所面临的违约风险隐患开始显现，该行需要加大对风险管理工作的投入力度，重视违约风险防御措施的改进与提高。

(2) 本研究通过定量分析，从外部环境因素、申请人自身因素、银行合作方因素以及内部管理四个角度深入剖析了兴业银行滨州分行个人住房贷款业务经营状况以及风险情况，指出了该行个人住房贷款业务主要面临的风险点和目前在风险管理工作中存在的问题。

(3) 基于内外部市场环境，针对兴业银行滨州分行目前在个人住房贷款风险管理工作中存在的问题提出了改善的基本策略和提升措施，这将有助于兴业银行滨州分行个人住房贷款业务健康发展，同时对各商业银行强化个人住房贷款业务风险管理有一定的借鉴意义。

本文针对以上研究结果，基于商业银行的风险管理理论和滨州分行的现状入手，提出了几点防控风险的措施：基本策略方面包括营造良好的风险管理文化、适当发挥风险管理转移机制的作用、加快推进个人住房贷款管理制度建设、开发引进先进的科学技术作为支撑 4 个方面。风险防御措施主要包括强化对宏观经济政策的研究、成立专门的个人住房贷款业务中心、完善信用贷款风险管理信息系统、做好个人住房贷款全过程控制工作 4 个方面。

文中所用的研究方法主要包括学习借鉴、因素分析、实例应用等，并把理论和实践相互结合，提出了切实的风险管控对策，对现实应用具有一定指导意义。

关键字：房贷；风险；风险对策

Abstract

As a kind of long-term loans, individual housing loan business risk with concealment, hysteresis. As the hot real estate market in China in recent years, housing prices soared, personal housing loan business risk the possibility of large area exposed more and more big. At the same time, under the guidance of mortgage interest rate policy, the rapid development of the real estate attracted a lot of hot money to participate in, and the leverage of mortgage, the continuous expansion of the real estate bubble, and the risks it on to the bank. Therefore, in the current economic situation, commercial Banks have to re-examine the adverse consequences of the personal housing loan risk and take effective preventive measures.

It was for the above consideration, based on the work unit - societe generale binzhou branch as the object of case study, the main bank of personal housing loan risk and its prevention and control measures were studied. The results show that:

(1) the information provided, according to societe generale binzhou branch data, through the relevant data analysis method of binzhou personal housing loan risk management of the existing problems are analyzed, and can be found that the bank's non-performing loan ratio increased year by year, facing the risk of default risk began to emerge, the bank need to intensify investment in risk management, attaches great importance to the improvement and improving of the default risk defensive measures.

(2) through quantitative analysis, this study from the external environmental factors, the applicant itself factors, bank partners and internal management four angles in-depth societe generale binzhou branch personal housing loan business operation and risk situation, points out the main risks to the bank's personal housing loan business point and the existing problems at present in the risk management work.

(3) based on the internal and external market environment, aimed at societe generale, binzhou branch current in personal housing loan risk management problems that exist in the improve the basic strategy and measures are put forward, which will help societe generale binzhou branches of the healthy development of individual housing loan business of commercial Banks at the same time strengthening the management of personal housing loan business risk has certain reference significance.

In view of the above research results, this paper based on the theory of risk management of commercial Banks and the current situation of binzhou branch, puts forward some prevention and control measures of risk: the basic strategies include shape good risk management culture, appropriate role of risk management transfer mechanism, accelerate the construction of individual housing loan management system, develop the introduction of advanced science and technology as the support four aspects. Risk defensive measures including strengthening the study of macroeconomic policy, establish a personal housing loan

business center, perfecting the credit risk management information system, control the whole process of housing loans to individuals work in four aspects..

This paper used research methods mainly include the learning model, factor analysis, such as an application example, and the theory and practice combined with each other, puts forward the concrete countermeasures of controlling risk, to the real application has certain guiding significance.

Key words:housing loan, risk, the concrete countermeasures of controlling risk

目 录

| | |
|---------------------------------|----|
| 摘 要..... | I |
| Abstract..... | II |
| 第一章 绪论..... | 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..... | 1 |
| 1.2 国内外研究现状..... | 2 |
| 1.2.1 国外研究现状..... | 2 |
| 1.2.2 国内研究现状..... | 3 |
| 1.3 研究思路与结构框架..... | 4 |
| 1.3.1 研究思路..... | 4 |
| 1.3.2 结构框架..... | 4 |
| 1.4 研究方法..... | 5 |
| 第二章 个人住房贷款风险相关理论基础..... | 6 |
| 2.1 个人住房贷款业务..... | 6 |
| 2.2 个人住房贷款信用风险类型及其影响因素..... | 6 |
| 2.3 个人住房贷款风险相关理论..... | 7 |
| 2.3.1 全面风险管理理论..... | 7 |
| 2.3.2 信息不对称理论..... | 8 |
| 2.3.3 理性违约与被动违约理论..... | 8 |
| 第三章 兴业银行滨州分行个人住房贷款风险管理现状..... | 9 |
| 3.1 兴业银行滨州分行介绍及发展历程..... | 9 |
| 3.2 兴业银行滨州分行个人信贷业务发展现状分析..... | 9 |
| 3.2.1 业务发展概况..... | 9 |
| 3.2.2 兴业银行滨州分行产品结构状况..... | 10 |
| 3.2.3 兴业银行滨州分行组织结构..... | 11 |
| 3.2.4 业务流程分析..... | 11 |
| 3.3 兴业银行滨州分行个人住房贷款业务中风险分析..... | 12 |
| 3.3.1 市场风险..... | 12 |
| 3.3.2 信用风险..... | 12 |
| 3.3.3 操作性风险..... | 13 |
| 3.3.4 其他风险..... | 13 |
| 第四章 兴业银行滨州分行个人住房贷款风险影响因素分析..... | 14 |
| 4.1 外部环境因素..... | 14 |
| 4.2 申请人自身因素..... | 15 |

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| 4.3 银行合作方因素..... | 17 |
| 4.3.1 假个贷..... | 17 |
| 4.3.2 项目烂尾..... | 17 |
| 4.4 个人住房贷款风险管理问题..... | 17 |
| 4.4.1 未及时调整当前形势下的个人住房贷款风险管理方式..... | 17 |
| 4.4.2 风险识别的工具不合理..... | 18 |
| 4.4.3 风险评估缺少精细化标准..... | 18 |
| 4.4.4 贷后管理工作不到位..... | 19 |
| 4.4.5 风险管理队伍的人员专业性局限..... | 19 |
| 第五章 兴业银行滨州分行个人住房贷款风险防范措施..... | 21 |
| 5.1 基本策略..... | 21 |
| 5.1.1 营造良好的风险管理文化..... | 21 |
| 5.1.2 适当发挥风险转移机制的作用..... | 22 |
| 5.1.3 加快推进个人住房贷款风险管理制度建设..... | 22 |
| 5.1.4 开发引进先进的技术作为业务支撑..... | 23 |
| 5.2 风险防御措施..... | 24 |
| 5.2.1 强化对宏观经济政策的研究..... | 24 |
| 5.2.2 建立专门的个人贷款服务中心..... | 24 |
| 5.2.3 突出信用贷款体制特色..... | 25 |
| 5.2.4 对个人住房贷款进行事前、事中以及事后控制管理..... | 25 |
| 第六章 研究结论与展望..... | 28 |
| 6.1 研究结论..... | 28 |
| 6.2 未来展望..... | 28 |
| 参考文献..... | 30 |
| 致 谢..... | 32 |
| 作者简介..... | 33 |

第一章 绪论

1.1 研究背景和意义

1.1.1 研究背景

改革开放以来，中国经济得到迅速发展，国家大力推进城镇化建设，毋庸置疑，商业住房给开发商以及地方政府带来了极大的经济效益，使之享受到改革开放优惠政策的果实。房地产行业的不断发展，同时带动了家居建材、钢铁制造业等多个行业的发展，因此，不得不说房地产行业近些年来已成为我国国民经济的重要支柱型产业。那么，在这样一个背景下，加之我国每年有大量的农业人口到为城市建设贡献自己的力量，为了摆脱农业户口而不断努力，争取自己能成为城市人口中的一员，从而加快了城镇化建设的步伐，国民争相在城市买房，随着消费方式的逐渐转变，从以前的攒钱买房，到如今的信用贷款买房，银行积极响应国家政策，推出一系列个人住房贷款业务，创新和推行各类个人住房贷款，从而促使了商业银行个人住房贷款业务的迅猛发展。

然而，中国经济始终保持又好又快增长的同时也伴随着巨大的潜在威胁，2008年全球金融危机之后，中国的经济市场遭遇更多的挑战。国家为了降低金融风暴造成的经济损失，通过宏观调控政策将压力逐渐传导给银行和企业乃至个人，银行采取紧缩的个贷政策，企业由于可利用的资金不足，许多基础薄弱的房地产商纷纷宣布破产倒闭，诸多的财务困境、借款人由于经济操作不当涉案发生变故等，无疑增加了商业银行的贷款风险，同时也暴露出银行在贷款信用风险管控方面存在的漏洞。中国人民银行于2011年发布的《中国区域金融稳定报告》指出：商业银行的目光高度集中在房价波动风险上。国内商业住房房价在2011年之前不断增长，然而，潜在的风险被不断增高的房价所掩盖，2011年以后，国家通过制定宏观调控政策对房地产市场进行了调整，那么，房地产市场存在的潜在风险会因为住房价格的转变而突显出来。因此，商业银行的个人住房贷款风险防范的工作任重道远。新常态下，要想使银行信贷业务持续、稳定、健康发展，银行方面必须清晰的识别个人贷款风险，同时采取强有力的应对措施进行补救和防范，如何处置个人贷款风险成为商业银行亟待探究和解决的问题。

基于以上分析，本研究以兴业银行滨州分行为研究对象，对兴业银行滨州分行的个人住房贷款发展历程、风险管理概况以及问题进行全面阐述，对个人住房贷款问题的表现和成因进行深入分析，在国外银行风向管理理论和先进银行研究理论的研究和借鉴基础之上，提出具有可操作性的贴近实际情况的措施办法，实现兴业银行滨州分行的个人住房贷款业务的风险管理能力进一步提高，从而能有助于兴业银行滨州分行个人住房贷款业务健康可持续发展。

1.1.2 研究意义

兴业银行滨州分行是滨州市较早推行个人住房贷款业务的商业银行，并且由于近些年来滨州市城镇化建设步伐的加快，每年有大量的农村人口贷款买房，其中，滨州兴业银行占有相当的个人住房贷款市场份额。然而，尽管如此，兴业银行在占有优势比例的

个人住房贷款业务的同时，也面临着潜在的风险。随着购房居民整体素质的提升，人们不会再像以前盲目购房，而会根据实际需要合理运用银行推行的个人住房贷款业务理性购房，这无疑显露出银行在居民投资购房举动上存在的潜在风险，加之政府对房地产交易程序以及交易监管方面的立法缺陷，使得风险进一步加剧。

兴业银行滨州分行作为股份制商业银行，近些年来，个人住房贷款业务越来越成为该行信用贷款业务的重点，截止 2015 年，兴业银行滨州分行个人贷款余额达到 67 亿元，其中个人住房贷款业务余额达到 23 亿元，该数据表明针对个人住房贷款业务风险，采取相应的应对措施，尽力规避风险对于兴业银行滨州分行来说具有重要的意义。

1.2 国内外研究现状

1.2.1 国外研究现状

国外理论界和实务界对个人住房贷款的研究已经相当成熟，本研究按照时间顺序，对国外个人住房贷款相关研究进行了文献梳理，现总结如下：

Jung 等（1962）研究认为个人向银行申请的信贷资金与申请人向银行提供的抵押资产的市场价格的比值体现了个人贷款的价值，同时研究还证实了贷款价值指标与贷款申请人的信用违约记录以及当时的利率水平有显著的正向影响关系。

VonFurstenberg（1969）研究证实了个人住房抵押贷款违约风险与个人住房贷款期限、价值比例、个人年收入、已贷款期限四类变量之间存在相关关系。

Gau 等（1978）对美国的个人住房贷款家庭进行调研，同时对数据进行实证分析，基于信贷风险的角度构建了个人信贷指标模型，研究结果表明个人收入水平决定了偿还能力的大小，而决定偿还能力的关键因素是借款人所从事的工作性质。

Quercia 等（1992）对以往的个人住房贷款相关文献进行梳理，并通过实证分析，结果表明个人住房贷款与住房价值比率或个人住房资产价值与住房价值比率二者都会对贷款申请人的违约决策产生影响。

Lawrenceetal 等（1995）研究证实个人住房贷款人年龄、信用情况、贷款期限、定期偿还额度占个人当期收入的比例以及房价是影响违约风险的主要因素。

Karl 等研究证实了道德因素也是个人贷款风险的指标之一，并指出异质性因素也是个人贷款的特征，加之银行方面的政策漏洞以及不完善的制度，个人贷款业务的违约风险很容易产生。

在风险的估值方面，Mari C, Reno R（2005）在研究中认为，金融工具抵押贷款的信用风险和利率风险的估值对银行等金融机构来说是一个艰巨的任务。作者收集意大利银行所提供的零息债券和历史违约概率情况进行研究，运用 affine-reduced 模型来处理这个问题。这个模型提高了分析的灵活性，模型的参数通过最大似然方法进行直接估计。

Michael 等基于个人信誉、抵押证明以及还款能力三项因素，构建出个人住房风险分析框架，分析发现，对于信用记录良好的申请人，银行偏向于向其发放贷款，银行同时还会对申请人的收入状况进行了解，以防止由于收入不稳定或者还款能力弱而出现贷款偿还不及时或者拖欠还款。

Yavas 等（2001）基于利率的角度，从关于浮动利率和固定利率的制度方面入手，研究探索了个人信用记录对个人住房贷款风险的影响作用。

Gavalas（2015）在巴塞尔协议的基础上，引入的杠杆比率作为控制风险，缓冲风险资本的指标，并通过改进测量方法来衡量交易对手的信用风险和流动性标准。探讨新资本要求对于商业银行的影响，得出了结论即巴塞尔协议通过提高银行的边际资金成本，提出了更高资本要求，导致更高的贷款利率。为银行的应对方法提供了建议。

Kavussanos MG, Tsouknidis DA（2016）提出了运用信用评分模型来实证评估银行贷款违约风险。收集数据集包括贷款银行的信贷组合，并运用 logit 模型来估计双向集群调整标准误差，来确保证明的有效性。其提出的借款人的风险偏好，第一次作为重要因素来解释银行贷款的违约概率。

综合上述分析，可以看出目前国外大量的关于个人住房贷款风险的研究都只是基于西方国情，但是将研究结论直接运用到中国情境显然是不合适的，因此，关于我国的个人住房贷款业务的相关研究有待进一步综述，但是，正如国外学者提出的关于个人住房贷款风险保障机制、信贷二级市场以及政府担保相关机制对我国个人住房贷款的发展是有借鉴意义的。

1.2.2 国内研究现状

上世纪 90 年代末，国内学者逐渐重视对住房贷款的相关研究。文献梳理发现，国内研究相比于国外研究大多集中在个人住房贷款风险的表面特征分析，很少通过调研数据构建定量模型进行研究。目前，基于中国国情关于个人住房贷款风险防范的研究主要集中于信用分类、信用风险、影响因素以及防范措施等，虽然国内研究者对我国个人住房贷款业务的相关研究发展日趋成熟，但在研究结论上观点各异。

刘春红等（2000）在研究个人住房贷款风险时，指出贷款申请人的家庭收入、个人收入、还款占个人收入的比例以及购买住房的首付占房价的比例对个人住房贷款风险的比例有着显著的影响。

程飞等（2001）研究认为要想控制个人住房贷款风险的机率，首先应从信用风险、价格风险以及操作风险入手进行一番风险分析。并且该研究结论还指出贷款申请人的偿还能力和还款意愿是决定信用风险发生机率的重要原因，不仅如此，同时决定偿还能力和还款意愿的因素包括个人所从事的工作、学历水平、每期还款额度占当期收入的比例等。

刘萍等（2002）在探究导致个人住房贷款违约风险的本质原因在于：国家财政将一部分资金的分配权下放给住房金融机构，并且国家倡导将房地产政策的战略目标短期化，同时由于我国的商业住房福利制度还不完善，导致相关金融化操作不能进行，也需要加强对个人住房贷款风险规避机制的建立。

王剑锋（2003）等通过对我国部分商业银行的个人贷款业务进行调研，实证分析发现部分购房者通过向银行借贷购得房屋，然后再将房屋出租给他人，通过收取租金来偿还银行房贷，并且将房屋租金占每期偿还房贷的比率作为判断个人住房贷款风险机率的

判断指标。

杨星等（2003）通过构建结构方程模型，建立起测量个人住房贷款风险的指标体系，并且将相关经济因素如贷款与住房价值率、房价波动率、贷款期限以及无风险率作为自变量进行放入模型进行回归分析，最终得出结论。

龚懿等（2004）从不同视角，探究了我国商业银行个人住房贷款的状况对其他风险的影响，主要包括流动性风险、利率风险、法律风险、经营风险以及担保风险等。

黄小彪等（2004）在探究影响个人个人住房贷款的影响因素时，发现了个体道德风险、信息不对称引发的逆向选择是根源性影响因素。同时，为了解释上述影响机制，黄小彪等认为可以从银行理性和非理性两方面来说明风险。陈桢等（2007）从经济学视角指出信息不对称对个人住房贷款风险的影响，同样证实了上述观点。

胡红星等（2007）研究认为个人住房贷款风险中最主要的风险是个人信用风险，主要包括恶意骗贷、被迫违约、提前还款以及理性违约等形式，此外，还包括抵押物资金回流、政府经济政策调整以及国民经济周期性变化等风险。

李树林等（2010）基于压力视角，将我国的银行体系与西方资本主义的银行体系进行比较分析，指出我国银行在风险调控和调节压力方面的机制还不完善，银行管理者应该结合我国目前的政策背景，优化提高银行信贷资产的管理方法。

在风险防控方面，刘昕雨等（2012）研究认为政府部门应加大对住房贷款风险的监管力度，确保房地产市场的有序发展，同时，国家应加快对全国范围内的信用体系的建设步伐，以促进银行信贷业又好又快发展。裴文静（2013）研究认为目前我国的房地产监管机制不完善，相关部门必须健全个人住房贷款风险管理体系，并且采取相应的贷款保障措施，有效应对和预防贷款风险。

杨豪等（2015）基于抵押视角，探讨了不同种类的贷款违约问题在个人信贷业务中产生的不利影响，并且根据风险不同，从抵押的角度对出现的问题提出相关政策性建议。

杨文静等（2015）通过对山东某商业银行进行数据收集，并且经过实证检验，运用回归分析方法，基于贷款额度的视角，从房地产发展前景和个体收入水平建立指标体系，将个人住房贷款风险作为结果变量放入模型进行回归分析，从而探究各因素对个人住房贷款业务的作用机制，最终提出相关管理建议。

1.3 研究思路与结构框架

1.3.1 研究思路

本文立足工作实际，注重实证分析，发挥本人从事个人信贷业务经营管理，能够掌握本行及同业详实的个人信贷数据，资料充足的优势。通过借鉴滨州地区此前大规模的棉花行业信用风险已有的处置经验，汲取贷款过度集中对风险防控体系形成冲击的教训，为个人住房贷款业务风险控制提供帮助。最终，想通过个人住房贷款风险方面的研究，拓宽自己的业务思路，开阔眼界，为今后工作提供理论支持

1.3.2 结构框架

根据兴业银行滨州分行个人住房贷款业务的实际情况，本文从以下六个章节进行探

讨：

第一章是绪论，本部分集中对本文的选题背景和意义以及研究方法、研究思路和内容等作了必要的阐述和介绍，并重点介绍与该课题相关的金融风险的研究成果，回顾和总结了国内外对于商业银行对个人住房贷款的风险研究方面的理论成果和最新动态。

第二章是重点介绍了个人住房贷款风险的相关理论研究和成因分析的必要性概述部分。本部分首先区分了个人住房信贷风险类型，其次对于商业银行个人住房贷款风险进行分类归纳并分析了风险成因，最后阐述了个人住房贷款风险的相关理论。

第三章是兴业银行滨州分行个人住房贷款风险管理的现状与问题分析。本部分首先对兴业银行滨州分行的个人住房贷款业务现状及管理模式做出描述，并深入分析了个人住房贷款业务中的各种风险状况。

第四章是对兴业银行滨州分行个人住房贷款风险影响因素具体分析，分别从外部环境因素、申请人自身因素、银行合作方因素以及银行风险管理方面进行分析和研究。

第五章是提出个人住房贷款风险防范措施部分。在上述分析的基础上通过宏观因素及微观因素就兴业银行滨州分行风险管理体系提出针对性的对策与建议。

第六章是结论与展望，进行系统化总结，并结合现状展望未来，提出发展对策。

1.4 研究方法

本研究主要基于归纳法、案例研究方法及计量分析方法，以国内外关于商业银行个人住房贷款业务理论为参考，同时对已有理论进行总结，进一步探究目前我国商业银行个人住房贷款的潜在原因。并且结合我国目前商业银行个人信贷业务的发展现状，对我国个人住房贷款风险的影响因素进行全面分析，同时对兴业银行滨州分行的个人住房贷款业务进行调研分析，以该银行为主要研究案例，在借鉴国内外经验的基础上，对兴业银行滨州分行的个人住房贷款风险防范提出管理建议 and 对策。具体研究方法如下：

（1）归纳法：根据以往学者们所研究完成的成熟理论和结果，结合文献综述力图系统全面的总结先前经验教训，查漏补缺，在借鉴和整理中完善论文中的理论和知识框架。

（2）案例研究方法：运用实际工作中的案例及流程分析个人住房贷款的具体风险。

（3）计量分析方法：收集日常工作中的真实数据，结合实证进行相关数据统计汇总分析，对个人住房贷款的风险因素进行分析，对各类风险的量化指标建立 logit 模型进行探究。

第二章 个人住房贷款风险相关理论基础

2.1 个人住房贷款业务

国内学者历吉斌（2008）将个人住房贷款定义为商业银行个人因为购房需求，并且由于个人所拥有的资金不足，故向银行提出申请贷款的业务，同时，为了避免贷款申请人不能按时偿还贷款或者出现违约等情况，申请人需要向银行提供具有可供担保且具有价值的抵押物品，如若出现违约情况，那么商业银行有权依法处置申请人的抵押物品，以确保资金回流。

正如历吉斌的定义，我们通常所说的个人住房贷款主要是指个人住房抵押贷款业务，其中包括三类：

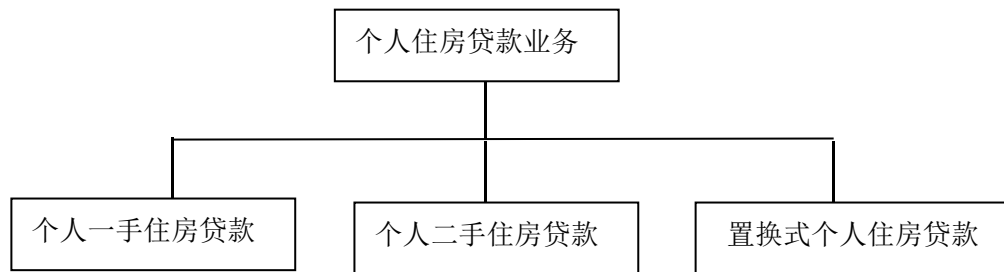


图 2-1 兴业银行个人住房贷款业务产品图示

2.2 个人住房贷款信用风险类型及其影响因素

商业银行个人住房贷款风险是指贷款申请人由于各种原因，不遵守贷款合同约定，无力偿还贷款，从而使商业银行无法追回全部或部分贷款，被迫蒙受损失的可能性。《巴塞尔新资本协议》指出我国商业银行的信贷业务风险主要有 7 类，其中包括市场风险、信用风险、利率风险、操作风险、声誉风险、法律风险以及流动性风险。其中，信用风险是商业银行面临的最严峻、最错综复杂的风险，也是商业银行目前最重视的风险之一。

目前导致我国商业银行面临的个人住房贷款信用风险的原因，主要包括外部环境因素、借款人自身因素、合作方因素以及银行管理因素，具体详见表 2-1：

表 2-1 我国商业银行个人住房贷款风险因素分析

| | |
|---------|---|
| 外部环境因素 | 外部环境因素主要包括贷款政策、贷款利率、贷款法规以及经济周期等，当经济处于上升态势时，贷款风险相对较低，反之较高。贷款政策的调整会直接影响居民收入，从而对个人住房贷款风险产生连锁反应。房地产政策的变动会对银行信贷业务产生影响，最终产生信贷风险。 |
| 申请人主观因素 | 贷款申请人的收入、工龄、学历以及婚姻状况都会对信用风险产生影响。根据贷款申请人主观因素不同，信用风险可划分为恶意违约、被迫违约以及理性违约。其中被迫违约与当地收入水平有关，恶意违约是由银行信用监督体系不完善引起，理性违约是因为利率和房价的变动，将风险转移给银行。 |
| 银行合作方因素 | 由于国家对开发商缺乏有效的监督机制，导致了房地产开发领域存在部分资质不合格的开发商不顾工程质量，浪费了资金、技术以及人力资源。部分工程由于不能按时完成，就产生了大量烂尾楼，使房屋质量无从保证，购房者也就不会选择购买，就导致了不良贷款的产生，使银行面临资金不能有效回流的风险。 |
| 银行管理因素 | 目前，我国商业银行内部法人治理结构存在漏洞，各部门职能不明确，存在交叉，许多权力部门之间不能形成制衡机制。其次，银行专业化队伍建设不完善，风险管理能力弱。此外，缺乏对贷款审查业务的专业人员和完善的审查制度，这势必导致风险意识薄弱。 |

由表 3-1 可以看出，我国商业银行的住房贷款信用风险防范机制还有待完善，银行必须从内部经营管理入手，一方面，对员工进行信贷风险应对能力培训，提升专业化水平。另一方面，建立健全激励约束机制，杜绝内部人员钻制度的空子进行违规操作。最后，杜绝银行管理者为了实现短期业绩目标而向高风险客户发放高额贷款，这会增加银行的潜在信贷风险。

2.3 个人住房贷款风险相关理论

2.3.1 全面风险管理理论

纵观世界银行业的变迁，最原始的商业银行风险管理模式是仅仅对资产的风险管理，随后，由于工业革命和资本主义的发展，贷款业务成为商业银行的主营业务之一，负债风险管理时代来临。又随着经济全球化的不断推进，全球商业银行又经历了资产负债风险管理阶段，上世纪 80 年代，巴塞尔委员会发布了《巴塞尔资本协议》，这标志着全球商业银行开始进入全面风险管理阶段。目前，商业银行风险全面管理主要体现在管理流程和风险控制策略两方面，其中，风险管理流程分为风险识别、风险评估、风险监测以及风险控制四个步骤。风险控制策略是有效控制商业银行信用风险的具体措施，具体包括规避风险、分散风险、转移风险、风险对冲以及风险补偿。风险管理流程是基础，风险控制策略是保障，二者相辅相成。

2.3.2 信息不对称理论

信息不对称理论是 20 世纪 70 年代由美国经济学家 G. Akerlof 等人提出，该理论不仅强调在市场经济中信息的重要性，还指出市场中的人因获得信息渠道的不同、信息量的多寡而承担的不同风险和收益。在信贷市场中，交易双方由于信息掌握情况的不一致，就出现了经济学中的信息不对称。信息经济学假设交易双方即商业银行和贷款申请人在交易决策过程中都是理性的，如果出现信息不对称的情况，他们在交易过程中进行博弈时将会出现逆向选择和道德风险。

在个人住房贷款风险市场上，商业银行和贷款申请人双方掌握的交易信息不对称，由于监督评估机制的不完善，银行方面只能在有限的条件下通过一定的渠道获取贷款申请人的信用信息，也就只能在既定的标准下审核申请人是否符合贷款条件，但是由于贷款申请人自己了解自己的真实情况，因此，商业银行在与贷款申请人签订贷款合同之前就出现了逆向选择问题。对于贷款申请人的信用情况，我国的商业银行只能采取有限的措施进行审查。国内学者在贷款交易市场上，国内的商业银行一般通过提升担保条件使借贷资金得到安全保障，这种贷款担保机制又使得贷款申请人的成本增加，因此，对于信用状况差的贷款申请人通常选择个人住房抵押贷款，信用状况较好的则选择退出交易市场，因为正是由于信用状况良好而又不想降低自身的信用等级，对于较为苛刻的贷款条件他们只能选择拒绝。

2.3.3 理性违约与被动违约理论

国内学者张婉（2009）认为理性违约是指贷款申请人会事先对贷款收益和贷款成本进行衡量，当评估出违约的损失小于继续还款所付出的代价，并且会预期这样的情况会持续一段时间，从而会采取停止还款。理性违约与被动违约理论将个人住房贷款的违约行为划分为三种类型，主要包括理性违约、被迫违约以及恶意违约。决定贷款申请人被迫违约的风险因素主要包括申请人的收入水平、利率变化以及贷款申请人的还款能力等。对于理性违约的决定性因素，国内学者刘克崧（2004）研究认为未来国内房地产市场价格波动，待偿还贷款数额，违约损失等均属于理性违约的风险因素。恶意违约是指贷款申请人主观上不愿意遵守还款合约规定或者采取恶意欺诈的恶劣手段骗取房贷的情况。目前，国内的恶意违约主要表现形式有开发商编造虚假购房者信息，通过假按揭的形式骗取贷款，因此，银行会面临开发商资金断裂从而遭受重大损失的风险。

第三章 兴业银行滨州分行个人住房贷款风险管理现状

3.1 兴业银行滨州分行介绍及发展历程

兴业银行滨州分行是兴业银行在山东设立的第八家异地分行（不含青岛分行），2002年7月正式开业。成立以来，滨州分行始终坚持“立足滨州、服务滨州”的理念，在服务地方经济中取得了快速发展，与社会各界的合作不断深入，品牌知名度和美誉度持续攀升。

目前，滨州分行已在辖内设立了1家营业部，7家支行，员工人数160余人，初步形成了立足城区、辐射全市的服务网络，打造了一支创业精神饱满、专业素质过硬、富有朝气、奋发向上的职业团队。截至2016年末，全行资产总额达到114.17亿元，本外币各项存款余额达85.28亿元，各项贷款余额达73.21亿元，营业收入累计11704.24万元，营业支出16301.57万元，本年所有者权益总计382.68万元。

近年来，面对外部经营环境的复杂变化，兴业银行两级分行积极推动发展模式、盈利模式和基础工作“三个转型”，以经营转型和内涵提升促发展，创新求变，锐意进取，全行各项业务均呈现出稳健发展的良好势头。面向未来，滨州分行将继续承袭总行“真诚服务，相伴成长”的经营理念，竭诚为广大客户提供优质、高效的服务，为社会经济发展做出新的贡献！

兴业银行滨州分行金融服务产品齐全，产品创新能力走在同业的前列。既包括流动资金贷款等传统业务产品和投资银行等新兴业务产品，又包括内外贸等贸易融资产品，还包括新兴的互联网支付结算工具和各类财富增值产品。项目贷款、债券承销、非标融资、外汇衍生增值产品、结构性存款及互联网支付结算产品等先后在我行落地并迅速推广，受到了客户的广泛认可。先后被各级政府、监管部门及各级媒体授予“绩效考核优秀单位”、“纳税突出贡献奖”、“滨州市金牌服务窗口”、省级工人先锋号、“滨州最佳服务银行”、“滨州最佳理财产品银行”等荣誉称号。

3.2 兴业银行滨州分行个人信贷业务发展现状分析

3.2.1 业务发展概况

由于受员工数量以及银行业务规模的限制，并且兴业银行滨州分行成立时间较短，在成立初期，该行主营公司业务，个人业务规模较小。因此，兴业银行滨州分行的贷款政策大部分向公司倾斜。从成立之初到2003年，兴业银行滨州分行的个人贷款余额为2.5亿，在当时，由于四大国有银行几乎占据了全国个人住房贷款的大半壁江山，兴业银行滨州分行到2003年的个人住房贷款余额仅仅为5000万左右。随着国家大力推进城镇化建设，房地产业开始蓬勃发展，大量农村人口陆续向城市迁移，个人住房贷款也在这个潮流趋势中逐渐显现出优势，这样一来，兴业银行滨州分行结合自身的现有资源，以及对当地的居民收入水平进行分析，开始在激烈的竞争中认识到个贷业务的重要性。经过几年努力，在兴业银行总行的悉心部署以及支援领导下，兴业银行滨州分行个人贷

款业务得到了又好又快发展。2015 年末，兴业银行滨州分行个人贷款余额 60.45 亿元，相比上一年增加 13.25 亿元，余额增幅 27.3%，全年计划完成率达 124.4%，其中个人住房贷款余额 18.95 亿元，占全行个人贷款业务的 31.3%，具体详见图 3-1， 3-2 所示。

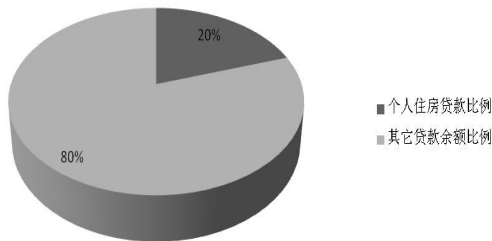


图3-1 2003年兴业银行滨州分行的个人住房贷款比例

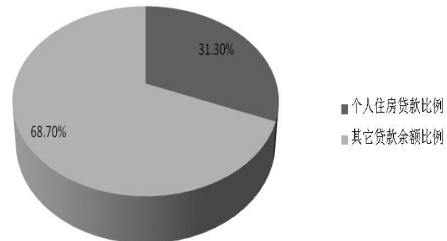


图3-2 2015年兴业银行滨州分行的个人住房贷款比例

截至 2015 年，兴业银行滨州分行全行个人住房贷款业务得到了飞速发展，相比 2014 年，个人贷款业务增量突破 15 亿元，业务量增速创历史新高。同时，兴业银行滨州分行实现个人贷款利息收入 2.45 亿元。个人贷款余额占该行贷款总规模的 13%，贷款余户数 10234 户，当年新增 2876 户；当年累计发放个人贷款 36.31 亿元，同比增长 82.3%，累计收回贷款金额 18.45 亿。

但是，通过对兴业银行滨州分行 2003 年的数据进行分析显示，截至 2003 年末该行不良贷款余额为 170 万，不良贷款占当年个人贷款业务余额的 0.6%。其中个人住房不良贷款余额为 25 万，占不良个人贷款余额的 14.5%。截至 2015 年兴业银行滨州分行不良贷款余额为 4523 万，不良贷款占个人贷款业务余额的 0.75%。其中个人住房不良贷款余额为 1325 万，占不良贷款余额的 29.2%。

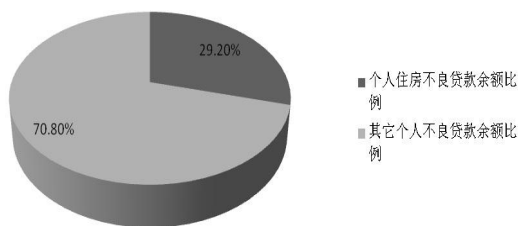


图3-3 2015年兴业银行滨州分行个人不良贷款比例

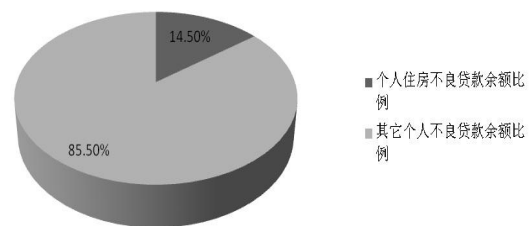


图3-4 2003年兴业银行滨州分行个人不良贷款比例

随着兴业银行滨州分行业务规模的不断扩大，个人不良贷款数额也在有较大幅度的增加，但同时可以看出，2015 年该行的个人住房不良贷款比例相比于 2003 年有所增加，这说明该行在个人住房贷款信用风险控制方面的未取得有效措施，随着日后信贷业务量的不断增加，不良贷款比例会有上升的趋势。

3.2.2 兴业银行滨州分行产品结构状况

截至 2015 年末，个人住房贷款、个人经营性贷款以及个人商业用房抵押贷款分别占兴业银行滨州分行个人贷款余额的 31.3%、30.56%、20.40%，具体详见表 3-1。

表 3-1 兴业银行滨州分行个人信贷产品结构状况 (单位: 万元)

| 贷款项目 | 2014 年末金额 | 所占比例 | 2015 年末金额 | 所占比例 |
|------------|-----------|--------|-----------|--------|
| 个人住房贷款 | 145700 | 29.41% | 189500 | 31.30% |
| 个人商业用房抵押贷款 | 97100 | 19.60% | 123318 | 20.40% |
| 个人经营性贷款 | 142237 | 28.70% | 184735 | 30.56% |
| 个人汽车贷款 | 99.12 | 0.02% | 120.9 | 0.02% |
| 个人消费贷款 | 6606.2 | 1.45% | 14024 | 2.32% |
| 个人留学贷款 | 148.68 | 0.03% | 120.9 | 0.02% |
| 个人国债质押贷款 | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% |
| 个人存单质押贷款 | 75479.8 | 15.23% | 74716.2 | 12.36% |
| 其他项目贷款 | 27555.36 | 5.56% | 18255.9 | 3.02% |
| 合计 | | 100% | | 100% |

由表 3-1 可以看出, 与 2014 年相比, 2015 年兴业银行滨州分行的个人住房贷款以及个人经营性贷款发展迅速, 这表明滨州市在这一年期间由于政府出台的惠民政策, 居民购买住房的比率有所上升, 同时, 经营性商业用房需求量增加, 这表明滨州市正在鼓励创业, 个体经营户的数量正逐步增加。

3.2.3 兴业银行滨州分行组织结构

为了响应兴业银行总行业务战略转型的政策, 兴业银行滨州分行严格控制新进员工的专业化程度, 努力提升个人贷款业务风险管理的专业化程度, 促进业务流程的规范化和集约化发展。

目前, 兴业银行滨州分行信用风险管理部门的主要职能包括风险监督、风险预警、业务控制以及信用风险管理。分行始终坚持贯彻总行的行动方针, 根据总行的相关业务政策以及制度规定, 及时、有效监督个人贷款业务规定的恰当性以及流程的规范性; 委派专业管理人员不间断、有效检查和监督个人贷款业务的风险情况, 及时反馈用户的信用管理信息。同时, 结合实际中出现的问题, 管理和制定分行个人贷款业务的信用风险制度, 并且对分行个人信用贷款业务的风险提供防范措施并且提出监督意见, 确保总行的大政方针在各分行顺利得到实施。

3.2.4 业务流程分析

银行客户经理首先对贷款申请人的信息进行初步筛选, 并且通过相关市场营销手段向客户宣传讲解贷款业务资料, 并且配合项目审查岗的工作人员对申请人的个人情况进行贷前审查, 挑选出符合贷款资格的申请人信息。然后客户经理整理并完善相关申请人资料信息, 移送资料至贷款审查工作处, 进入审批流程。审批通过之后, 将资料信息进一步移送至个人贷款审查工作处进行审查, 由个人贷款中心审批人员审批, 如果超过分行的权力限度, 就报兴业银行总行审批, 总行批复同意之后逐级返回结果, 最后, 异地支行才能进行办理抵押手续并向贷款申请人发放贷款。具体流程图见图 3-5 所示:

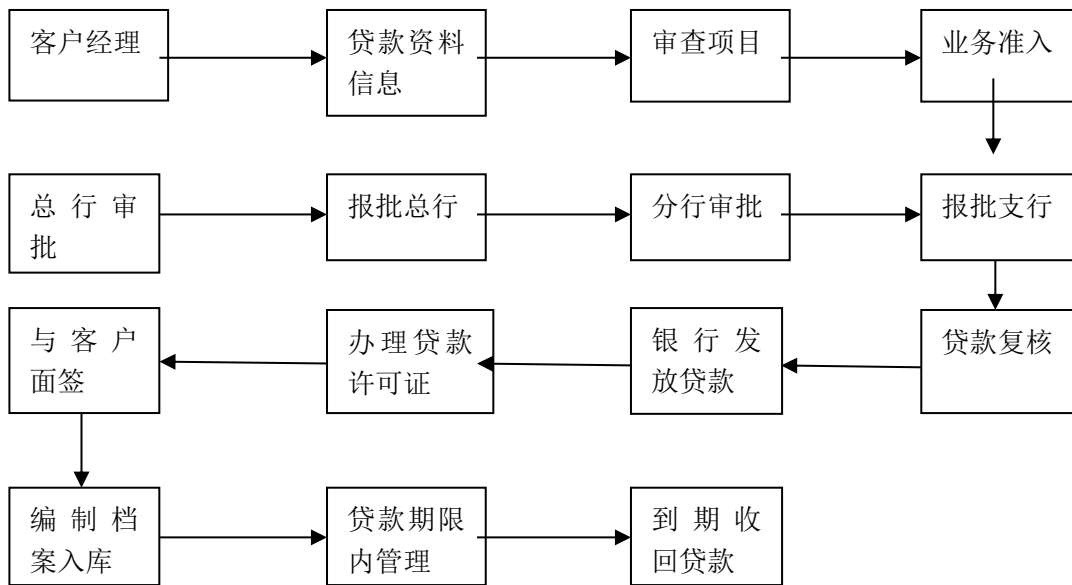


图 3-5 兴业银行滨州分行个人住房贷款业务流程图

3.3 兴业银行滨州分行个人住房贷款业务中风险分析

巴塞尔新资本协议(B A S E L I I)将银行风险定义为“产生负面结果的可能”。个人住房贷款风险是指因借款人无法在到期时偿还应付的贷款本息，给银行带来无法收回本金和利息而造成损失的可能。随着个人住房贷款风险实例的增加，部分风险分类已无法全面表述涵盖清楚。本文在认可巴塞尔新资本协议(B A S E L I I)的基础上，结合已有的先进研究，将个人住房贷款风险分为市场风险、信用风险、操作风险、其他风险。

3.3.1 市场风险

市场风险是指由于利率、商品等市场价格变动引起的银行表内和表外头寸受到损失的风险。对于个人住房贷款来说，利率风险和房价风险是构成市场风险的主体因素。由于我国利率市场化进程的演进和发展，银行存贷款利差呈现逐步缩小的趋势，长期看利率市场化会催生各银行住房贷款利率非同质化变化，负债成本高的银行会相应的调高个人住房贷款的利率水平，扩大存贷款利差，引致高风险客户的加入。同时，利率的提高还会增加存量个人住房贷款客户的还款支出压力，诱发低收入客户的违约风险。

3.3.2 信用风险

债券与贷款的信用风险是兴业银行滨州分行常规业务中面临的两大主要风险。贷款申请人逾期三个月以上的贷款数量增多，数据显示，该行的不良贷款已经从 2003 年的 170 万，增加到 2015 年不良贷款余额的 4523 万，每年平均增加 400 多万元。特别是 2008 年金融危机之后持续三年，受经济形势下滑影响明显，许多贷款申请人无力偿还贷款，违约风险正在进一步暴露，具体详见图 3-6 所示：

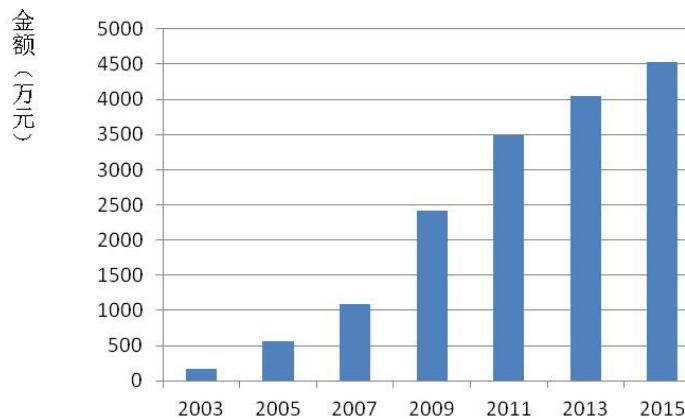


图3-6 兴业银行滨州分行个人住房贷款不良贷款变动图

从图 3-6 可以看出，房地产市场形势日益险峻，开发商以及个人的贷款违约风险也逐渐增加，根据滨州市兴业银行的统计数据来看，在全省近 200 家合作楼盘中，已经出现 3 个因为开发商资金链断裂而导致停工的烂尾楼。目前，兴业银行滨州分行应该致力于建立起完善的信用评价体系，从制度上杜绝不良贷款的发生机率。

3.3.3 操作性风险

研究人员指出操作性风险一直以来是全球商业银行都会面临的主要风险之一，兴业银行滨州分行个人住房业务同样如此，近几年，随着业务量的增加以及市场心情况层出不穷，兴业银行滨州分行个人住房业务操作性风险时有发生。2009 年，该行发生了“A 珠宝商城”通过虚假资料信息，进行假按揭贷款事件，被查出虚假按揭 80 余户，涉案金额 1600 多万元。假按揭贷款的主要手段体现在通过大量制作虚假资质证书，伪造虚假审核证书，以达到骗取贷款的意图。其中，主要原因是该行在贷前调查、资格审查、分行审批以及贷后催收的管理流程上出现漏洞，部分经办人员不顾法律，与开发商里应外合，从而造成恶劣影响，损害国家利益。2011 年至 2013 年间，兴业银行滨州分行出现开发商“跑路”现象，更有甚者骗取购房者信任，一房多卖，加之银行方面贷款审查管理方面不到位，最终导致不良贷款情况的发生。

3.3.4 其他风险

其他风险主要为法律风险，也包含业务风险、战略风险、声誉风险。法律风险在巴塞尔新资本协议中被归入操作风险，但在实务操作中，由于我国对个人住房贷款监管法律不完善，及对个人住房贷款业务的法律和保护监管存在漏洞，出现部分涉及法律纠纷的情况，并非人为操作就能避免诉讼和违约风险的发生。所将法律风险作为与操作风险并列的概念，进行重点强调。

第四章 兴业银行滨州分行个人住房贷款风险影响因素分析

虽然兴业银行滨州分行的个人住房贷款余额逐年提高，个人住房贷款市场份额不断增加，运行效率明显提升，资产质量不断优化，但由于近几年房地产市场火爆，价格持续攀升，开发商资金链紧张，中介机构恶性竞争，银行内部人员素质提高缓慢，利益驱动明显，爆发个人住房贷款风险的可能性越来越大。为了探究兴业银行滨州分行个人住房贷款业务风险形成的原因，并且针对具体的影响因素找寻解决方案，本部分从外部环境因素、申请人主观因素、银行合作方因素、银行管理因素等四个角度进行影响因素等角度对风险影响因素进行分析。

4.1 外部环境因素

根据兴业银行滨州分行提供的大数据显示，截至 2015 年末，滨州市共销售商业住房 67234 套、已售住房总面积为 605.1 万 m²，已完成交易额为 363.06 亿元。本研究获取了 2008 年至 2015 年滨州市的商业住房销售数据，具体详见图 4-1 所示：

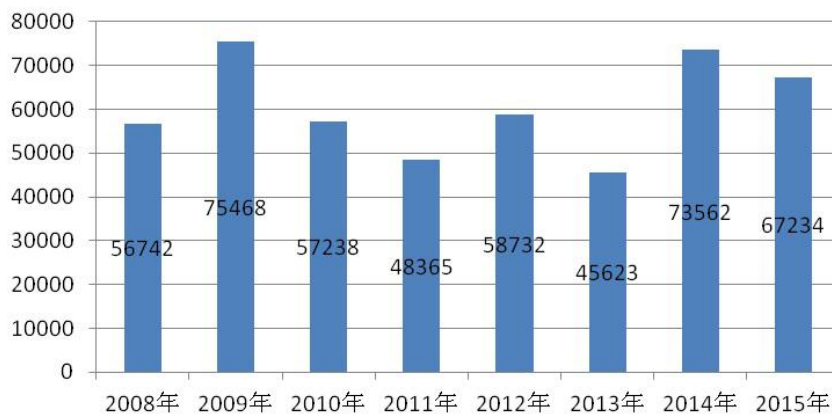


图4-1 滨州市商业住房交易量趋势图

从图 4-1 可以看出，滨州市 2015 年相比 2014 年商业住房交易量减少 6328 套，下跌了 8.6%。再从近 8 年的商业住房交易趋势来看，经过 2010 年至 2013 年的不景气时期，近两年滨州市的住房交易情况有所回升，这表明，该市的房地产市场气候逐渐回暖。房地产业是一个同宏观经济高度相关的行业，受国家宏观调控的影响较大，近几年房地产价格的波动，都与宏观调控有关，而且国家对于住房这个特殊消费品的调控频度很高，变化幅度很大，因而个人住房贷款业务受政策影响也就非常大。另一方面，各种政策的调整变化，会直接引发微观个体收入的变化，从而加大银行个人住房贷款业务风险。

4.2 申请人自身因素

由于目前银行和借款人的信息不对称，银行要求提供的材料多，现场核实少，个人不诚信行为没有惩戒机制，很容易造成逆向选择的现象。从滨州分行的不良贷款看，借款人的道德风险主要体现在以下方面：一是假名冒名贷款。有的借款人利用伪造的身份证明以假名字恶意骗取贷款，有的借款人盗用他人身份证以冒充名字骗取贷款。二是假证明贷款。有的借款人提供虚假工作单位，达到工作稳定条件，有的借款人伪造收入证明或银行流水明细，捏造收入以达到银行贷款条件。

另外，申请人的社会属性，也会对贷款风险产生影响。本部分主要从借款人的职业性质和学历层次来分析其对借款人违约风险的影响。

通过对兴业银行滨州分行个人住房贷款业务的申请人个人职业信息调研发现，大致可分为公务系统、事业单位，国有垄断型企业，民营企业，个体工商户以及其他性质的职业，具体信息详见表 4-1 所示：

表 4-1 兴业银行滨州分行个人住房逾期借款人职业信息表

| 工作单位 | 逾期3个月以下 | 所占比 例 | 逾期三个月以 上 | 所占比 例 | 合 计 | 所占比例 |
|-------------------------|---------|-------------|-------------|----------|--------|--------|
| 政府部门、 学校、医院 等事业单位 | 86 | 6% | 20 | 4.26% | 106 | 5.85% |
| 通信、电力、 银行等国有 垄断企业 | 21 | 1% | 12 | 2.55% | 33 | 1.82% |
| 民营企业 | 702 | 49.68% | 356 | 75.75% | 1058 | 58.36% |
| 个体工商户 | 562 | 39.77% | 54 | 11.49% | 616 | 33.98% |
| 其它 | 42 | 2.97% | 28 | 5.96% | 70 | 3.86% |
| 合计 | 1413 | 100.00 % | 470 | 100% | 1883 | 100% |

从表 4-1 可以看出，民营企业、个体工商户群体中个人住房贷款逾期所占比例较大，几乎占据了 90% 左右，而政府、事业单位、国有大中型企业个人住房逾期所占比例较小，这表明，拥有稳定工作的人群，因为收入相对稳定，所以逾期违约机率较小。然后，再来看个人住房借款人职业类型的不同所对应的不良贷款机率大小，具体趋势详见图 4-2 所示：

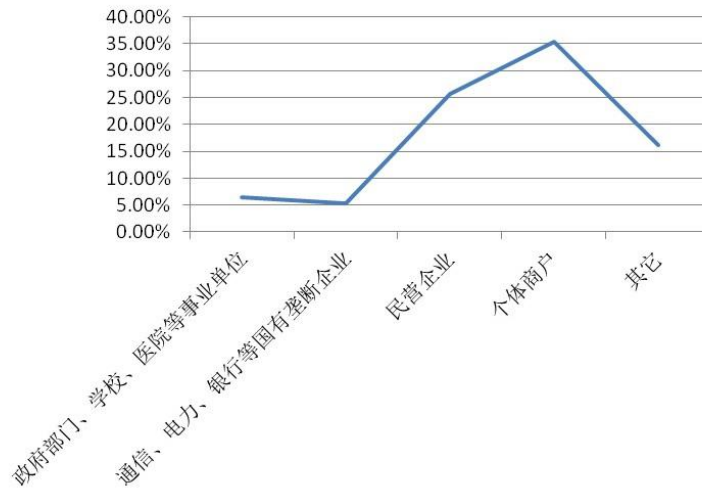


图 4-2 兴业银行滨州分行个人住房借款人工作性质不良贷款率

从图 4-2 可以看出, 就职于政府部门、事业单位或者是垄断型行业的借款人, 其借款违约机率小, 银行所面临的借款违约风险低, 不良贷款率低。相反, 就职于民营企业的借款人或者是个体经营者, 因为行业的不确定性, 随着时间的推移, 许多不确定性因素会增加借款人违约机率, 从而增加银行在这部分人群中的不良贷款机率。因此, 本研究得出结论, 个人住房贷款申请人所从事的工作性质与行业环境对银行所面临的借款违约风险有显著影响作用。

通过对兴业银行滨州分行 1813 笔逾期贷款人的学历信息分析发现, 由于种种原因, 有 54 人学历信息缺失, 对剩余 1759 逾期借款人学历信息进行数据分析。本研究按照学历信息的等级, 划分为专科及以下、大学本科、硕士研究生及以上, 具体情况详见表 4-2 所示:

表 4-2 兴业银行滨州分行个人住房逾期借款人学历信息表

| 受教育程度 | 逾期 3 个月以下 | | 逾期 3 个月以上 | | 合计 | 所占比例 |
|-------|-----------|--------|-----------|--------|-----|--------|
| | 所占比例 | 例 | 所占比例 | 例 | | |
| 专科及以下 | | | | | 123 | |
| | 928 | 67.10% | 302 | 67.71% | 0 | 69.93% |
| 大学本科 | 356 | 25.74% | 127 | 28.48% | 483 | 27.46% |
| 硕士及以上 | 99 | 7.16% | 17 | 3.80% | 116 | 6.59% |
| | | | | | 175 | |
| 合计 | 1383 | 100% | 446 | 100% | 9 | 100% |

表 4-2 显示, 专科及以下学历的个人住房逾期贷款申请人数量最高, 学历层次越高, 违约机率越低, 这表明受教育程度的高低对逾期贷款机率的发生有一定的影响作用。再来看学历等级不同所对应的不良贷款机率的高低, 具体详见图 4-3 所示:

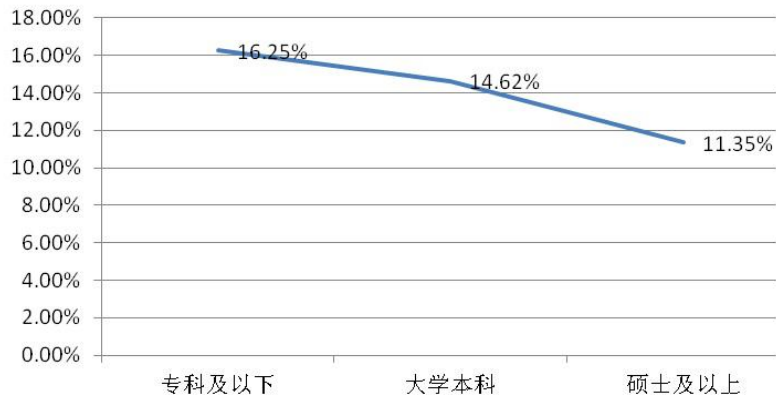


图4—3 兴业银行滨州分行个人住房逾期借款人学历不良机率

由图 4-3 可以看出，随着学历等级的提升，借款人的逾期机率下降，同时银行面临的不良贷款违约风险降低，这表明，受教育程度越高的客户，由于拥有较为稳定的职业以及较高的个人素质，会按照合约要求按时履行还款义务。因此，本研究得出结论，贷款借款人的受教育程度对违约风险有一定的影响作用。

4.3 银行合作方因素

开发商信用风险是指与商业银行合作开展个人住房贷款业务的开发商出现了欺诈或违约行为给银行带来的风险。其风险表现形式主要有“假个贷”和项目烂尾两种。

4.3.1 假个贷

为维持自身日常经营或实现自身的利益，开发商串通无真实交易意愿的个人或假冒个人的名义，以虚假的交易背景向银行申请贷款，套取或骗取信贷资金。由于当前我国社会信用环境尚不完善，房地产市场发展不够规范，很容易诱发开发商“假个贷”信用风险。

4.3.2 项目烂尾

开发商在与客户签订商品房销售合同后，因其自身的原因，如项目经营不善、项目资金被挪用、其他项目涉及纠纷等，引起该楼盘项目无法按时交付使用或无法完工，形成了“烂尾楼”，购房合同违约，借款人无法取得所购房产，直接影响借款人的还款意愿，从而造成银行的信贷风险。

4.4 个人住房贷款风险管理问题

4.4.1 未及时调整当前形势下的个人住房贷款风险管理方式

按照兴业银行滨州分行往年个人住房贷款的发展经验，此类贷款收益较低，但由于有担保物作为抵押，借款人的还款意愿也最强，风险最低，对于此类的贷款一直处于“走形式”的审批状态，通常情况看下，只要提交的贷款审核资料在表面合规，业务大多数

情况下会通过审批。而在近年来，滨州市房价飞涨，房地产销售火爆，一房难求。截止目前房价基本稳定在高位，但成交量大幅下滑，出现有价无市的情况目前，从兴业银行滨州分行的情况来看，大部分员工未形成强烈的个人住房贷款风险防范意识，管理层没有起到积极的引导作用，加强员工的风险意识培养。

4.4.2 风险识别的工具不合理

在风险识别环节，兴业银行滨州分行有以下几个方面的问题：

第一，没有全面的识别个人住房贷款所可能引发的风险。由于房地产行业与很多相关领域息息相关，其发展的趋势也受多方面因素影响，然而在实际工作中，兴业银行滨州分行的员工往往很难完善的考察房地产行业的发展趋势，无法全面的识别风险。例如，房地产项目审查过程中，兴业银行滨州分行审查的重点集中在以开发商资金能力、项目规模为代表的表面性工作上。毋庸置疑，房地产项目风险辨识过程中此类信息确有需要了解的需要，然而这仅为其中的一个方面，审查内容还应涉及部分细节问题。包括房地产项目周围环境、交通便利性、规划合理与否等等，此类因素同房地产项目销售间存在着十分紧密的联系。所以，这些方面的因素也必然应当囊括在房地产项目的风险识别中来。唯有通过尽可能的全面掌握各方面信息，仔细研究和分析所掌握的信息，才有可能准确的识别出风险，准确的预测可能带来的损失，保证银行的资金安全。

第二，风险分析方式科学性不足。兴业银行滨州分行大都是以客户经理的主观经验进行贷款业务风险的辨识，并非依赖合理有效的计量方式，进而导致最终量化的结果没有客观性保证。比如，兴业银行滨州分行的信贷员工分析风险的潜在因素主要是通过调查房地产开发商的财务报表、借款人的征信状况及资金交易记录流水等，加上自身的经验综合做出判断。因贷款风险的识别并没有强大的数学理论及先进的辨识方式做依靠，因此银行关于贷款项目的量化是不具体的，科学性较弱，因此当前兴业银行滨州分行所获得的风险评估结果主观性较强。

第三，房屋按揭贷款风险辨识较为片面，制度不够完善。商业银行对于个人住房贷款风险的识别不仅仅在于贷前审查阶段，应当贯穿于整个贷款的过程当中。兴业银行滨州分行风险管理部门在风险管理中较为被动，大部分是流于形式进行房地产贷款业务的前期风险的识别，并习惯性地把工作焦点集中于事实违规贷款的清缴及补救方面。也正是因为银行管理人员对于信贷风险的不重视，进而使得房地产贷款业务风险难以得到根本性的控制。

4.4.3 风险评估缺少精细化标准

兴业银行滨州分行并未建立起精细化的标准用于风险评估。在实践房屋贷款业务中，银行信贷工作人员的风险评估大都是以个体所积累的经验亦或是开发商提供的资料予以执行。因部分支行的风险评估人才存在极大缺口，因此风险评估任务只能交由第三方予以完成，评估结果的核查工作难以有效落实。房屋贷款风险评估时，基于信贷工作者的不同，相同业务的风险评价也可能存在差异。因兴业银行滨州分行难以更为精细的做好贷款业务风险管理工作，导致银行的房贷比例与行业实际不相匹配，对银行贷款未

来资金的顺利收回造成了隐患，从而大大的增加了银行贷款的风险水平。

4.4.4 贷后管理工作不到位

贷款处理过程中，兴业银行滨州分行的贷后管理问题相对突出，贷款发放后形式管理及管理松懈的问题十分严重。在兴业银行滨州分行的实际操作当中，往往会花更多的精力在分析和研究房地产开发企业当前及以往的情况，如该企业目前的资金周转问题、是否出现过信用不良状况等。对于个人住房贷款的借款人也是着重审查当前的经济情况和历史征信情况。对于未来可能发生的风险，均没有引起足够的重视，贷款发放以后，往往忽略对借款人相关情况的后续了解及定期调查。贷后工作存在的问题主要表现在以下两个方面：

第一，贷后管理过程中，银行对于贷款人的贷款使用方向及使巧情况没有一个良好的监控。例如，部分房地产开发企业出现了股东抽逃项目资金的现象发生，导致银行无法及时发现房地产开发企业资金的流失，无形的将风险转嫁到了银行的身上，当贷款后期后，银行只能够选择转贷的方法。

第二，银行贷款的回收未同开发商房地产项目销售回款挂钩，为相关风险的发生创造了条件。此类问题的发生，贷款期限难辞其咎，然而最关键的影响还是来自于兴业银行滨州分行不良的房地产业务风险管理。部分贷款业务审批人员在贷款审批过程中，就算贷款风险管理人员对于房地产开发商因私自挪用销售款导致贷款进度受影响的作为有了一定的了解，也只是进行贷款的转嫁或延期手续的办理，加大了银行的风险，也延长了银行承受相应风险的时间。恰恰是受此类风险管理意识薄弱行为的影响，导致房地产贷款业务风险性不断上提。

第三，对担保物和担保人的监管不到位。对抵押的不动产未能开展定期的现场检查，不能掌握不动产的完好程度；对抵押的房屋也没有考虑抵押期间的折旧，补充抵押物不及时，容易造成抵押价值的不足。

第四，风险预警控制不严密。贷款的首次跟踪检查和贷后定期检查仅仅例行公事，应付检查，得过且过；对客户财务变化的预警，生产经营状况的预警，管理层人员变动的预警没有重视，风险点控制不严密，对客户信用登记的定期复测工作没有开展，仅仅是依靠贷款审批时的信巧报告来对整个贷款期限的信用状况作为考量。

4.4.5 风险管理队伍的人员专业性局限

人力资源始终是各项工作的核也力量，在个人住房贷款业务当中，信贷人员、审核人员、风险经理等相关职员的专业水平、职业素质尤为重要，对整体的个人住房贷款业务起着决定性作用。房地产贷款业务之中，同银行贷款风险直接相关的因素较多，包括风险控制能力及员工识别等等。只有贷款风险管理者的风险管理意识及能力达到一定的高度，才能更好的规避房地产贷款业务所导致的危机；反之，如果员工在意识或能力上有所欠缺，银行必然会面临着更大的风险。基于兴业银行滨州分行的房屋贷款风险管理活动而言，该行负责风险管理业务的团队整体专业性较弱，信贷工作者继续强化个体的专业性，推动个体理论及技能的持续深化。其根本原因就在于兴业银行滨州分行针对风

险管理人员的专业培训相对较少，同时内部员工稳定性较强，更少进行人员招聘，因此银行风险管理团队的专业性亟待强化。以上种种因素，使得兴业银行滨州分行的整个贷款流程中的操作人员对于风险的认识不够，专业水平有差异，风险偏好差别较大，也必然影响到了兴业银行滨州分行整体的个人住房贷款业务风险管理。因此，兴业银行滨州分行迫切需要解决强化房地产贷款业务风险管理队伍的专业能为的问题。

第五章 兴业银行滨州分行个人住房贷款风险防范措施

鉴于以上分析的问题，对兴业银行滨州分行提出两方面的风险防范措施，一方面是基本策略方面，另一方面是风险防御主要措施。

5.1 基本策略

5.1.1 塑造良好的风险管理文化

(1) 建立全体员工风险管理共同愿景

基于前文分析，商业银行个人住房贷款业务流程的直接操作者和执行者是银行全体员工，由于制度上的疏漏以及风险管理文化的缺失，如何培育员工的风险管理意识，建立银行全体工作人员共同愿景，是银行高层亟待解决的问题。要牢固树立“防范风险从我做起，风险管理人人有责”的理念，将风险管理理念作为全行上下的共同价值观，融入员工个人的职业观念，巩固加深员工的风险责任意识，塑造先进的风险管理文化。要加大对员工进行风险管理意识培训学习力度，具体可以通过播放宣传片、开展风险管理知识讲座、案例教学等形式大力宣传风险管理文化，使银行工作人员将风险管理文化自己的工作结合起来，相辅相成地为银行防控违约风险，同时创造价值。同时，客户经理与业务经理要培养过硬的业务技能以及高度的风险管理意识，为员工起到模范带头作用，帮助员工识别和抵御风险。为了强化全体员工的风险管理意识，并且使之将风险管理的概念融入工作，银行方面可以通过制定 KPI 绩效考核体系，对员工所从事的工作可能出现的风险进行定级，将风险管理作为员工的工作导向，促使员工将外在风险管理压力转化为防控风险的动力。

(2) 推动风险管理文化与管理体制衔接

兴业银行滨州分行近年来一直践行总行的指导方针，正在努力的对个人住房贷款风险管理体制进行完善和更新，本研究基于对该行的实际工作情况进行调研，建议其将风险管理文化灌输到该行个人住房贷款业务的经营和发展当中去，从上至下渗透到每个工作环节以及每一个工作岗位，逐渐地使员工将风险管理文化内化为个人的职业习惯和工作态度。并且，银行方面可以推行一系列风险管理的政策制度，充分发挥制度的约束和指挥作用，使员工在技术层面、体制以及精神层面能有效衔接，从而促进个人住房贷款业务健康持续发展。

(3) 将风险管理队伍建设落到实处

风险管理作为兴业银行滨州分行一项重要的企业文化，就必须有一支甚至多支拥有较强风险管理意识的队伍。要秉承“以人为本”的管理理念，重视员工的工作感受，基于员工个性化关怀，使员工自觉提高自身风险管理意识，充分发挥风险控制主体作用。首先，要敢于打破传统的官僚等级制度的束缚，在制定风险控制策略时要乐于倾听基层操作性员工的建议，并且对其经验和想法进行深入了解，最终使组织战略性风险管理策略与基层风险控制实践相吻合。其次，为了加强员工风险管理意识，领导者要向员工灌输自身就是第一风险责任的承担者和执行者，提醒员工时刻记住识别风险是第一要务、

同时及时采取相应的措施进行防御和控制风险的进一步发生，将员工的个人利益与银行利益风险结合起来，使所有员工认识到银行风险管理的相关后果与自身利益挂钩，提升员工对操作性风险的敏感度，认识到风险的危害性，让员工为操作行为和自己的职业前景负责。

（4）重视项目资产质量

项目质量是银行和客户关注的核心内容，同时也是商业银行赖以生存和发展最重要的命脉，因此，个人信用贷款的质量高低在一定程度上取决于项目质量。从前文可以看出，兴业银行滨州分行的不良贷款率近几年有上升的趋势，这说明，其中某些项目资产质量不达标，所以，为了实现个人住房贷款业务的可持续发展，兴业银行滨州分行个人住房贷款业务线要秉持“质量第一”的风险理念，树立起业务发展离不开风险控制这一前提，将项目质量和客户质量两个基准点结合起来，同时运用科学的评价指标体系对项目质量和客户质量进行评估和判断。尤其是个人住房贷款业务经理人要坚决在信贷质量管理环节树立起第一道防线，全面掌握客户资料以及项目信息，认真识别和及时防御项目中存在的风险，通过制定有效的风险控制措施达到降低风险的目的。银行全体员工要认真履行岗位职责，尤其是风险管理人员，要严把质量关，坚持原则，守住职业道德底线，将总行的指导思想和政策方针落到实处，依据政策制度的要求将质量不达标、信用不达标以及不合格、不合法的行为进行抵制和防御。个人住房贷款经营业务与个人住房贷款风险管理要相辅相成，协同配合，将优质的项目产品和客户资源引入银行，从而确保兴业银行滨州分行的个人住房贷款业务快速发展。

5.1.2 适当发挥风险转移机制的作用

兴业银行滨州分行应该树立行业特色，标新立异，通过上述对滨州市个人住房贷款风险分析，本研究建议该行可以通过正规的渠道和手段将个人住房贷款风险适当的进行转移。首先，可以将项目资产证券化。对于个人住房贷款业务来说，项目证券化意味着银行为了降低流动性风险，将贷款风险分散至具有庞大数量的社会个体。目前，中国邮政储蓄银行、中国建设银行、招商银行已经相继开展项目证券化业务，兴业银行滨州分行虽然发展历史较短，客户基础相对薄弱，但是项目证券化业务作为一项新型的金融业务，该行可以抓住机遇，审时度势地尝试开展此项业务。本质上，银行方面让渡一部分暂时的收益将个人住房贷款证券化，这样一来，既规避了远期市场的不确定性风险，又避免了房地产市场下滑给银行带来的冲击，对兴业银行滨州分行的个人住房贷款业务的健康发展有促进作用。

5.1.3 加快推进个人住房贷款风险管理制度建设

2000年以后，国家开始重视调整各商业银行业务管理制度，2009年，中国银监会发布“三个办法、一个指引”（《固定资产贷款管理暂行办法》、《项目融资业务指引》、《流动资金贷款管理暂行办法》以及《个人贷款管理暂行办法》）。这些政策的出台改变了贷款的支付方式。兴业银行滨州分行应对个人住房贷款业务流程和风险管理制度进行调整，提升信用贷款风险管理水平。

为了确保兴业银行滨州分行的领导者和业务经理人员及时掌握并分析经营业务过程中出现的风险信息。银行需设立相关的风险报告制度，主要向风险管理人员明确风险报告的内容以及风险责任，同时设定报告的频率，将各层级纵向的建立起相应的联系，横向之间建立沟通和报送路线，保证信息及时准确的传递和共享。目前，根据兴业银行滨州分行的风险管理特征，应将风险报告内容划分为日常风险报告、定期风险报告以及全面风险报告等内容，建立科学的风险报告制度，依据制度所规定的内容将风险报告进行定期准确的发送和传导，为兴业银行滨州分行个人住房贷款业务风险防范和控制提供强有力的保障和坚实的基础。

毋庸置疑，除了加强外部风险控制手段的同时，必须健全内部控制制度，对银行风险进行适当的内部控制也是商业银行风险管理的主要内容。2009年国家财政部、审计署、证监会、保监会、银监会联合发布了《企业内部控制基本规范》，要求全国范围内的上市商业银行务必对自身内部控制现状进行自我评估，并且要提交和公示《商业银行内部控制自我评价报告》。从兴业银行滨州分行的实际情况来看，该行的内部控制制度主要集中于优化个人贷款业务的操作流程、建立健全岗位之间的协调合作与制衡策略。该行应该将内部控制的重心转移到梳理、修订以及晚上个人住房贷款业务的相关制度规定，响应总行的指导方针，推动业务流程全面改革与优化，加快实行标准化业务流程建设，建立健全不同职能岗位的相互制衡和约束机制，加强本行的内部风险控制能力，高度重视内部风险管理制度建设，提升银行自身的对制度的执行力。

商业银行的风险控制离不开银行工作人员的主动性，建立一套有预警作用的内部机制，可以对风险进行有效监测、收集并且分析风险信息，提前为应对风险做好准备。目前，兴业银行滨州分行的风险预警机制还有待完善，风险预警能力有待加强，这主要是依靠专业的风险管理管理人员的工作经验以及专业的技能素养，商业银行的风险预警体系最主要的内容包括根据外部宏观经济形势把握行业为趋势，并且根据区域风险的现状实现对自身产品的风险预警与自身现有客户的风险预警。近些年来，随着金融市场的竞争愈演愈烈，商业银行面临的市场风险逐步剧烈，这个时候，兴业银行滨州分行更应该将建立风险预警制度作为自身的首要解决任务，有效达到对常见的资产流动性风险以及市场利率的风险进行预警控制的目的。

5.1.4 开发引进先进的技术作为业务支撑

商业银行作为金融系统中最为核心的要素，其面临的市场风险以及层出不穷的金融问题使其不得不加快改进自身的业务技能和科学的操作体系。只有将科学技术运用到日常业务操作规范中，才能从根本上防御个人住房贷款风险。例如要巩固信用贷款管理系统，就必须运用科学的分析方法进行大数据的维护与管理，将数据进行归纳总结，从而提升数据的利用效率。同时，要完善个人信用贷款的监测预警系统、个贷业务事中控制系统以及个人住房贷款按时催收系统等，要完善对贷款申请人的监督机制，及时规避和防御违约风险的发生，从而降低银行的不良贷款率。

综上所述，本研究主要从风险管理文化、风险管理制度以及风险管理业务技术等方

面提出相应的策略性建议，那么，对于具体实施策略环节应该怎么落实，本研究具体提出了以下针对兴业银行滨州分行的风险管理措施。

5.2 风险防御措施

5.2.1 强化对宏观经济政策的研究

21 世纪初期，中国房地产业迅速发展，同时国家为了抑制房价过快上涨、遏制房地产泡沫的形成，在近几年出台了一系列的宏观调控政策，兴业银行滨州分行作为我国股份制商业银行之一，必须在自身制度的建立上将国家的各项宏观调控政策落到实处，积极贯彻上级的精神，依据上级指导思想对滨州市个人住房贷款业务面临的金融风险和市场信息进行及时的判断和分析。比如，该行可以定期邀请银行高层领导召开座谈会，并且定期邀请国内经济金融学方面的专家针对目前国内的房地产形势开展一些学习研讨会，号召全体员工积极参加，以便于员工及时了解目前兴业银行滨州分行可能面临的贷款违约风险以及影响因素。银行高层领导应当内外结合，将专家提出的建设性意见运用到本行的具体操作方案当中去，快速准确的采取相应的规避措施，防范贷款违约风险的进一步扩大。兴业银行滨州分行更加要加强个人住房贷款的投放计划，面对风险时要及时调整投放规划。

5.2.2 建立专门的个人贷款服务中心

目前，兴业银行滨州分行面临的一大问题是没有专门的个人住房贷款服务中心，仅有一到两个业务窗口办理相关业务，近几年，随着个人住房贷款申请人数量的不断上升，该行的个人住房贷款业务办理明显出现了业务量过大，工作人员较少的现象。基于此，兴业银行滨州分行可以建立一个专门的个人贷款服务中心，该中心作为一个平台主营业务包括客户贷前服务和接待、向客户介绍相关业务细节、帮助客户整理和办理申请文件、委派专门信用评估小组对客户的信用等级进行评估和贷前审查、代理银行与贷款申请人签订贷款合同、对住房贷款抵押物进行价值评估、帮助客户进行贷款登记、申报银行进行贷款发放、将客户的申请材料进行数据汇总并且录入数据库、最终将相关客户资料递送给贷款催收平台进行整理。基于以上流程的展示，可以看出，兴业银行滨州分行亟待成立一个专门的个人贷款服务中心，作为上述业务流程的操作平台，一方面，可以提升客户办理业务的效率，另一方面，可以扩大本行的个人住房贷款业务面，通过将事务性、程序性的工作汇集到个贷中心，可以有效保证操作的规范性，同时加大了对贷款申请人贷前审查的力度，防范了贷款申请人因为信用评估不合格而造成的违约风险，同时，还能训练出一批专业化的个人住房贷款业务队伍，使队伍更加专业化，将工作人员从一些事务性工作中解脱出来，使之分工明确，突出了队伍的专业化建设。

针对兴业银行滨州分行目前的个人住房贷款业务现状，首要解决的问题是设立专门的个人住房贷款业务中心，成立专业队伍，包括客户经理、业务办理工作人员以及材料审查递送工作人员，明确每一个工作人员的业务职责和范围。由于个人住房贷款业务的复杂性和特殊性，工作人员应具备相应的工作经验和业务技能，因此，最好从本行已有员工中进行选拔，从金融学应届大学毕业生中招聘出处理人员，协助老员工从事事务性

工作，同时，可以向总行提出申请，委派专业性的工作人员前往本行进行指导。

虽然个人住房贷款业务中心的建立相比以前更加专业化和独立，但是成立之后，还是应该明确岗位职责和任务，每一个岗位的工作内容和操作细则要明确出来，这样才能将责任落实到人，它是员工工作的守则，更是上级评价员工工作以及职位晋升的重要依据。市场环境千变万化，因此，银行的相应岗位职责和业务要求也在随之变化，这就需要银行定期针对市场需求对已有岗位职责进行梳理和更新，使岗位充分发挥其应有的作用。

5.2.3 突出信用贷款体制特色

(1) 完善信用风险管理信息系统

兴业银行滨州分行面临的主要风险来自于项目资产、信贷业务以及信息系统，如何有效识别风险是该行应当重点关注的问题，同时应当建立能够有效识别和进行持续性监督的风险控制体系，将风险管理的相关信息存入信息系统，做到事前识别和防御，降低银行面临的风险的机率。

(2) 进一步完善个人住房贷款业务流程

优化个人住房贷款业务流程，以市场需求和宏观调控政策为基准，及时更新和优化操作流程，建立起一套完备的风险防范制度，将借款申请人所购买的商业住房楼盘信息进行归类以及综合考虑影响楼盘价格的各种因素，从而确定出贷款等级，制定相应符合规定的操作流程，以提升兴业银行滨州分行的个人住房信用贷款的业务水平，完善业务流程这一举措的首要任务是认真审查和评估借款人的信用等级记录以及个人收入信息。如借款申请人的年龄、婚姻状况、受教育程度、抵押物价值以及其他信用评价指标。

(3) 适应客户需求，实行差异化信贷产品推广

由于近些年来申请个人住房贷款的人数逐年递增，商业银行受理的个人住房贷款申请业务数量庞大，因此，在基于国家宏观调控政策的指导下，兴业银行滨州分行一方面要开展能满足广大人民群众住房需求的贷款业务，另一方面还要针对不同收入层次的贷款申请人开放相应业务。一般，商业银行偏好于向拥有固定工作的申请人发放贷款，那么，对于收入相对不固定的对住房贷款同样有需求的客户，该行应该设计出一套适宜的业务，满足这一部分申请者的贷款需求。因此，本研究建议，由于滨州市的房地产行业逐渐兴起，个人住房贷款申请者人数会持续上升，该行可以考虑将绝大部分收入偏低或者工作不稳定的申请者纳入贷款申请数据库，在规避风险的情况下，开放贷款政策，还能促进滨州市房地产行业的蓬勃发展。

5.2.4 对个人住房贷款进行事前、事中以及事后控制管理

(1) 做好贷前评估审查

银行在受理个人住房贷款申请人的贷款申请之前，要优先考虑实力雄厚的开发商以及优质的按揭楼盘项目，对于有过合作关系的优质客户要委派专门工作人员对贷款申请人进行陪护。在受理贷款申请人的贷款申请之后，贷款评估工作人员需按照制度要求做好贷款申请人信息的调查核实工作，坚持原则与底线，对于资料审查结果不合格的申请

人坚决不予办理贷款业务。

对于符合贷前审查标准的拟准入客户，要认真核对其工资对账单、个人所得税完税记录以及公积金缴存记录的真实性，要确保申请人无不良缴费记录，并且核实其所从事的工作是否能保证收入稳定。要对其家庭日常开支以及家庭总收入进行调查核实，提前预防违约风险，防患于未然。

（2）加强贷款事中控制

在对符合贷款条件的申请人进行准入之后，还要经过再次地对贷款申请人信用记录、偿还能力、首付支付能力进行审查审批。并且客户经理为了加强对贷款申请人的信用管理，要对贷款合同的主要内容进行再次核实，如购房人信息、住房的地理位置信息、住房价格、住房面积以及开放商的收款信息等进行前后比对，务必要确保一致性。如果出现合同内容前后不一致，客户经理要对所有资料进行重新审查，审批。银行方面要与贷款申请人以及担保人签署《个人购房担保合同》，担保手续办理结束之后，银行方面要将抵押物的所有权落实，办妥抵押物手续之后方可发放贷款。

（3）强化个人住房贷款事后控制

个人住房贷款发放之后，兴业银行滨州分行要遵循《兴业银行个人信贷业务贷后管理操作规程》对申请人信用信息进行监督控制、检查审核、风险分析、信用评估等工作。并且以楼盘为单位为客户办理房屋产权登记、抵押房屋登记等手续，并且要保证在一定期限落实贷款办理手续。银行必须依靠个人信用贷款风险监测系统对客户平时的信用情况进行监测，同时依靠个人贷款催收平台定期及时告知借款人按时还款，为了预防贷款申请人出现信用违约的情况，银行方面要时刻加强对借款人的动态监测，一旦出现风险应及时予以化解。具体的事后防范措施主要从以下几方面入手：重视与开发商之间的沟通关系。开发商负责办理贷款申请人的房屋产权证以及他项权证，兴业银行滨州分行要定期检查开发商的项目运营情况，务必确保个人信用贷款的正确流向和抓暖专用。还要督促开发商按时按质量完成楼盘项目，及时为个人住房贷款申请人办理房产手续。此外，兴业银行滨州分行要委派专门的个人住房贷款工作人员随时监测经办业务资金的去向和使用情况，并且督促自己所经办的申请人按时偿还贷款本金和利息，如果借款人违约，银行方面可以按照合同规定的程序寻求法律途径解决；要切实抓好贷款合同的管理控制工作。兴业银行滨州分行要委派专人落实合同履行细节的工作，如签字、印章以及合同打印都必须遵照法律规定的程序做，完善需要借款人手工填写的合同内容，为了确保合同的完整性与规范性，需要采取相应的责任制，经办个人贷款业务的工作人员要客户了解业务开始一直负责至合同履行完成，在此过程期间，如果出现任何差错和过失，经办人员必须承担相应的责任和损失。银行方面要设立专门的独立于客户与业务人员的第三方监督机构，对个人住房贷款业务过程中产生的一系列合同、手续、资料数据进行审查和评估，确保合同的合法性和完整性，发现问题应当及时解决和处理。要委派专门人员对众多客户资料和档案数据进行分门别类管理，避免时间过长导致档案资料损毁或遗失。同时，要利用先进的科技手段对资料进行信息化管理，将合同目录以及申请文件进

行标准的格式化管理和看护；兴业银行滨州分行还需将贷款申请人的实际信用情况了解清楚，并且从职业类型、收入水平以及综合素质等方面进行考核和测量。对于不符合贷款申请条件的申请人要拒绝放贷。要委派专门的调查人员，对已获得贷款的申请人进行跟踪调查，通过了解当期收入状况和消费水平判断申请人的偿还能力是否会受到影响，从而避免由于上述因素导致借款人无力偿还贷款的情况。此外，不仅要对借款人当期的个人情况进行监测，还需要委派专门人员对贷款进行催收，根据贷款人的信用评估结果采取相应的催收措施，如对于信用状况良好的客户，依照银行规定的催收制度进行还款提醒。对与已有违约记录的客户，要适当采取警告措施，以防御违约情况再次发生。对于那些因为种种原因无偿还意愿的客户，如果银行多次催收无果，可以按照既定合同约定的条款，通过法律起诉的方式进行解决。

第六章 研究结论与展望

6.1 研究结论

近些年来，我国商业银行遭受着严峻的宏观经济下行压力的影响，全国各地区的房地产行业形势不容乐观，并且市场请款复杂多端。商业银行作为开发商部分贷款资金的提供者，同时作为老百姓个人住房贷款的提供者，受到房地产行业的影响越发的明显。个人住房贷款业务的风险类型和隐患正逐渐暴露出来。本研究将兴业银行滨州分行作为研究对象，首先梳理了该行的个人住房贷款业务的发展现状，然后基于全面风险管理理论、信用违约理论以及信息不对称理论对兴业银行滨州分行的个人住房贷款业务存在的问题现状进行了分析，同时总结了相关的个人信贷信用风险违约问题，对兴业银行滨州分行的个人住房贷款风险管理进行了深入探讨，提出了相关的改进思路 and 措施。主要结论如下：

(1) 根据兴业银行滨州分行提供的资料数据，通过相关数据分析方法对该行的个人住房贷款风险管理存在的问题进行了分析，并且将兴业银行滨州分行近些年的不良贷款率进行了梳理和总结，可以发现，该行的不良贷款率逐年增加，所面临的违约风险隐患开始显现，该行需要加大对风险管理工作的投入力度，重视违约风险防御措施的改进与提高。

(2) 本研究通过定量分析，从房地产市场因素、住房属性因素、贷款因素以及借款人个人情况因素四个角度深入剖析了兴业银行滨州分行个人住房贷款业务经营状况以及风险情况，指出了该行个人住房贷款业务主要面临的风险点和目前在风险管理工作中存在的问题。

(3) 本研究基于内外部市场环境，针对兴业银行滨州分行目前在个人住房贷款风险管理工作中存在的问题提出了改善的基本策略和提升措施，基本策略方面包括塑造良好的风险管理文化、适当发挥风险管理转移机制的作用、加快推进个人住房贷款管理制度建设、开发引进先进的科学技术作为支撑 4 个方面。风险防御措施主要包括强化对宏观经济政策的研究、成立专门的个人住房贷款业务中心、完善信用贷款风险管理信息系统、做好个人住房贷款全过程控制工作 4 个方面。以上思路 and 措施都有助于兴业银行滨州分行个人住房贷款业务健康发展，同时对各商业银行强化个人住房贷款业务风险管理有一定的借鉴意义。

6.2 未来展望

本文的研究对象是兴业银行滨州分行个人住房贷款风险管理策略及其防御，研究主体同时涉及借款人与兴业银行滨州分行、监督机构和政府部门等。研究结论不仅对兴业银行滨州分行有一定影响，还对山东省其它商业银行同样具有借鉴意义。

本研究同时也存在不足之处，由于自身理论水平的局限，加之兴业银行滨州分行能提供的参考数据有限，从数据方面获得的主要信息不够全面和透彻，只能通过相关计量

统计方法从现有数据中较为浅显地分析该行的个人住房贷款业务风险管理存在的问题以及提出相关的管理建议，研究的深度和广度上还需在未来的研究中通过获得大量可靠的数据进行进一步分析和梳理。未来的研究可以从以下几个方面继续深化探索：

（1）以兴业银行滨州分行为样本构建完整的信用风险评估模型，同时要确保样本容量符合计量统计学要求，采集的数据要真实可靠并且具备一定的代表性，希望后续研究可以尽可能获得该行管理层领导的支持。

（2）本研究初步提出了针对兴业银行滨州分行个人住房贷款风险管理的措施，这套措施的贯彻实施要基于一套与之相适应的评估体系，也就是说，在做好贷款申请人贷前审查的同时，运用科学完善的信用评估体系对个人信用等级进行考核。

（3）信贷风险防御是一项复杂综合性系统工程，商业银行需要通过运用定量分析方法对风险问题进行识别、控制、量化、防御、化解。本研究只是初步运用条形图和折线图对兴业银行滨州分行的个人住房贷款业务风险进行统计，如何掌握更深入的计量方法，达到完整剖析贷款违约风险的目的，是未来研究一项重要的课题。同时，违约风险的控制与防御本身是一个动态过程，如何在各环节做好监测和防御工作，都需要进一步深入研究。

参考文献

- [1]边涛,我国商业银行个人住房贷款的风险及对策探索,产业与科技论坛,2015/13.
- [2]程飞.浅析住房抵押贷款的风险控制[J].金融理论与实践,2001,02:34-36.
- [3]戴瑞敏,赵晨.严格贯彻落实有关政策有效防范个人住房贷款风险[J].现代经济信息,2012,19(12):174-175.
- [4]樊颖;杨赞,个人住房抵押贷款主动违约概率的影响因素,金融论坛,2016/07.
- [5]方匡南;吴见彬,个人住房贷款违约预测与利率政策模拟,统计研究.
- [6]龚懿,吕晖蓉,吕昊炜.我国个人住房贷款风险因素分析[J].西南农业大学学报(社会科学版),2004,02:27-29.
- [7]胡红星.我国商业银行个人住房抵押贷款风险及防范[J].经济师,2007,06:243-244.
- [8]胡立炜,个人住房贷款信用风险评价系统的设计与实现,湖南大学.
- [9]黄小彪,黄曼慧.住房抵押贷款信用风险形成的经济学分析[J].中国房地产,2004,04:68-69.
- [10]贾静,贾欣.经济转型环境下银行消费信贷业务创新与发展的思考[J].现代工业经济和信息化,2015(04):8-31.
- [11]江其务、周好文.银行信贷管理[M].北京:高等教育出版社.2009,71-73
- [12]李树林.透视中国银行业的房贷压力测试[J].中国金融,2010:24:47.
- [13]厉吉斌.商业银行风险管理[M].上海财经大学出版社,2008:15-120.
- [14]刘克崧.我国开展个人住房抵押贷款证券化势在必行[J].管理世界,2004:10-20.
- [15]刘萍.个人住房抵押贷款风险探析[J].金融研究,2002:105-110.
- [16]刘昕雨.我国商业银行个人住房贷款风险表现及应对措施[J].前沿,2012:101-102.
- [17]路君平;糜云,当前我国商业银行个人住房贷款的风险及对策探析,中国社会科学院研究生院学报.
- [18]吕斌,商业银行个人个人住房贷款风险的成因与对策探讨,经营管理者,2017/12.
- [19]孟冰,探究我国商业银行个人住房贷款的风险防范,时代金融,2016/12.
- [20]裴文静.我国商业银行个人理财业务发展初探[J].中国外资,2013,10:30.
- [21]戚剑虹.商业银行应如何加强对房地产信贷风险的管理[J].科技致富向导,2009,8(16):53-56.
- [22]邱兆祥;傅勇;王涛,我国个人住房贷款信用风险分析方法与整体风险判断,中央财经大学学报.
- [23]唐玲,基于信息不对称理论的个人住房贷款违约风险管理研究,湖南大学.
- [24]王剑锋.贷款人逆向选择行为与商业银行的信贷风险——“以租养房”影响住房信贷资产风险的理论模型及其实证分析[J].财经研究,2003:21-27.
- [25]肖斌;李宇嘉,个人住房贷款困境的症结与政策性住房金融,时代金融,2015/03.
- [26]徐遥君,浅析我国商业银行个人住房贷款的违约风险,对外经贸.
- [27]杨豪,我国个人住房抵押贷款风险管理探究,时代金融,2015/18.
- [28]杨豪.我国个人住房抵押贷款风险管理探究[J].时代金融,2015:287-288.
- [29]杨嘉佳,我国商业银行个人住房贷款违约风险管理研究——以N商业银行为例,苏州大学.

- [30]杨星, 麦元勋. 个人住房贷款信用风险管理实证研究——Merton 模型在信用评估中的应用[J]. 南方金融, 2003:20-23.
- [31]张春艳. 美国次贷危机对完善我国商业银行个人住房贷款风险管理的启示[J], 沿海企业与科技. 2009 (02): 303-313.
- [32]张婉. 论银行个人住房贷款风险及对策[J]. 经营管理者, 2009:169.
- [33]赵一, 商业银行个人住房贷款的风险管理, 商业经济, 2016/12.
- [34]钟楚男. 个人信用征信制度[M]. 北京:中国金融出版社. 2011' 62-66
- [35]周小鹏, 城市居民个人住房的贷款风险分析, 经贸实践, 2017/15.
- [36]Burrows R. Mortgage Indebtedness in England: an “epidemiology” [J]. Housing Studies, 1993, 13(1):5-22.
- [37]Deng yongheng. An Early Assessment of Residential Mortgage Performance in China[J]. The Journal of Real Estate Finance and Economics, 2005, 31(2): 117-136.
- [38]Gau, George W. A Taxonomic Model for The Risk-Rating of Residential Mortgages, Journal of Business, 1978. Vol 51.
- [39]Jacky Laoluns. Commercial housing mortgage loans and the legal relationship of risk prevention[J], Journal of Banking and Finance, 2006, 26(3): 13-17.
- [40]Jung, Allen F. Terms of Conventional Mortgage Loans on Existing House, Journal of Finance. 1962. Vol. 17.
- [41]Mark weilianms. Individual housing loan risk analysis[J], Journal of Banking and Finance, 2005, 32(5): 19-23.
- [42]Morton, T. Gregory. A Discriminant Function Analysis of Residential Mortgage Delinquency and Foreclosure[J], AREUEA Journal, 1975, 12(3):27 - 48.
- [43]Quercia, Roberto G. and Michael A. Stegman. (1992). Residential Mortgage Default: A Review of the Literature, Journal of Housing Research, V01. 3.
- [44]Quercia. The New Science of Credit Risk Management at Financial Institutions[J]. Federal Reserve Bank of Minneapolis The Review, 2002, 24(3):136-139.
- [45]Rashmi Malhotra, D. K. Malhotra Evaluating consumer loans using neural networks[J]. Omega 31, 2003(1): 83-96.
- [46]von Furstenberg, George M. Default Risk on FHA-Insured Home Mortgages as a Function of the Terms of Financing: A Quantitative Analysis[J]. Journal of Finance, 1969(24): 459-477.

致 谢

本论文是在导师杨兴全教授的悉心指导下完成的，导师渊博的专业知识，严谨的治学态度，精益求精的工作作风，诲人不倦的高尚师德严以律己的崇高风范，平易近人的人格魅力对我影响深远。不仅使我树立了远大的学术目标、掌握了基本的研究方法，还使我明白了许多待人接物的道理。

本论文从选题到查阅资料、论文提纲的确定、中期论文的修改，到最后论文的完成每一步都在导师的指导下完成的，倾注了导师大量的心血。在此，向导师表示崇高的敬意和衷心的感谢！

作者简介

王滨，男，出生于 1986 年 8 月，籍贯山东。2010 年毕业于青岛农业大学经济与管理学院，获得管理学学士学位。同年参加工作，在庆云县农村信用合作联社任职，四年后，辞职到德州银行参加工作，负责风险管理工作。2015 年 9 月，来到兴业银行滨州分行任职，负责零售贷款业务审查审批工作。2014 年，通过研究生全国统一考试，在石河子大学攻读工商管理硕士。

在校期间发表的文章：

王滨. 中国情景下个体适应性绩效对工作绩效的作用和机制——基于个体认知和组织政治知觉的调节作用研究[A]. 2016(05)：84

石河子大学硕士研究生学位论文

导师评阅表

| | | | |
|-------|--------|------|-------|
| 研究生姓名 | 王滨 | 学制 | 三年 |
| 专业 | 工商管理硕士 | 研究方向 | 金融与财务 |

学术评语：

论文目标明确，观点正确，论证较充分，掌握的资料较丰富，对滨州市兴业商业银行的问题分析较深入，提出的策略和建议有针对性。论文行文较通畅，格式规范，能够恰当运用工商管理学科领域的分析方法和研究范式，论文达到了硕士学位论文水平的要求。

指导教师签字：杨光全
2017年12月14日