

学校编码: 10384

学 号: 17920111150782



分类号 _____ 密级 _____

UDC _____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

商业银行个人住房贷款业务的风险防范研究——基于 C 银行

The research on Risk Prevention of Individual Housing
Loans of Commercial Banks——Based on C Bank

梁诗杰

指导老师姓名: 李常青 教 授

专 业 名 称: 工商管理 (MBA)

论文提交日期: 2014 年 4 月

论文答辩时间: 2014 年 5 月

学位授予日期: 2014 年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2014 年 4 月

商业银行个人住房贷款业务的风险防范研究——基于 C 银行

梁诗杰

指导教师: 李常青 教授

厦门大学

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下，独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果，均在文中以适当方式明确标明，并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范（试行）》。

另外，该学位论文为（）课题（组）的研究成果，获得（）课题（组）经费或实验室的资助，在（）实验室完成。（请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称，未有此项声明内容的，可以不作特别声明。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

摘要

作为一款具有较强价值创造能力的信贷产品，个人住房贷款以其资本占用少、风险权重低、经济资本收益率高等特点，广受各商业银行青睐，业务份额在各项贷款中占比不断攀升，并已成为商业银行新的利润增长点与长期战略方向。近年来，在城镇化持续推进、经济增速趋缓等因素叠加作用下，个人住房贷款的显性和隐性风险开始逐渐暴露，这必然会使房地产及其上下游产业、居民住房消费乃至整个国民经济产生连锁反应。商业银行如何识别、转移、控制、管理个人住房贷款风险，从而构建起由个人、社会、银行、政府共同组成的风险防范体系，已是当前我们亟待推进的一项热点问题。

从研究意义来看，本文通过甄别、分析房地产市场中各方主体的主要风险点，有针对性地提出控制、化解风险对策，这将有助于我们顺应宏观经济发展趋势，促进房地产业与经济发展相适应，与相关产业相协调，走上持续健康发展的道路；通过梳理在办理个人住房贷款业务过程中遇到的各类风险，剖析、论证风险形成的关键驱动因素，将有助于商业银行管理者有的放矢地调整管理策略，进一步规范风险，审慎经营，摘除操作痼疾，防控金融风险，实现业务流程效率与风险管控在更高层次上的平衡，确保银行业安全、稳健、高效运营；并将有助于进一步完善综合性、多功能、集约化的商业银行风险管理体系，健全全面风险管理体系，增强商业银行风险管控效应。

从研究方法来看，本文遵循从抽象到具体、从理论到实践、从定量分析到定性分析的研究规律，运用文献梳理法、统计分析法、定量分析法等研究方法，立足我国商业银行具体实践，对商业银行个人住房贷款风险成因进行实证分析，通过实证分析对定性假设予以佐证，实现了理论研究和实证分析相结合，定量分析与定性分析相印证。

从研究成果来看，本文在梳理个人住房贷款风险防范的研究成果的基础上，以 C 银行业务数据、实际案例为论据，对商业银行个人住房贷款风险成因进行实证分析，主要研究外部宏观环境风险、开发商信用风险、借款人信用风险、商业银行内部风险、合作方风险等五方面风险。最后在 C 银行个人住房贷款风险成因分析的基础上，提出强化商业银行个人住房贷款风险防范的五大具体应对策略。

关键词：商业银行；住房贷款；风险防范

Abstract

As a credit product with a strong value-creating ability, individual housing loan gains popularity in commercial banks because of its small capital coefficient, low risk weight and high rate of capital return. With its business share increasingly rising in various loans, it has become a new profit growth point and long-term strategy direction of commercial banks. In recent years, under the additive effects of continuous implementation of urbanization and slowing down of economic growth rate, individual housing loan's implicit and explicit risks are exposed, which definitely may cause chain reactions in real estate and its upstream-downstream industries, residential housing consumption and even the entire national economy. How economical banks identify, transfer, control and manage individual housing loan risks and then construct a risk prevention system composed by individuals, society, banks and government has become a hot issue to be addressed urgently at present.

As to research significance, the paper screens and analyzes the main risk points of various subjects in real estate market and then puts forward strategies specifically to control and address risks, in order to help comply with macro-economy development trends and promote real estate's adaptability to economic development and coordination with related industry to realize continuous & health development. The paper analyzes and demonstrates the key drivers of risks by sorting various risks in the business process of individual housing loan, in order to help managers of commercial banks adjust management strategies with definite goals and directions, further avoid risks, make prudent operations and prevent & control financial risks to realize the balance of business process efficiency and risks management & control on a higher level and ensure the safety, stable and high-efficiency operation of banking industry. The paper may help further improve the comprehensive, multi-function and intensive risk management system of commercial banks, strengthen the comprehensive risk management system and enhance the risk management & control effects of commercial banks.

As to research methods, this paper follows the research laws from the abstract to the concrete, from theory to practice, and from the quantitative analysis to the qualitative analysis. Based on the concrete practices of China's commercial banks, the paper makes an empirical analysis on the causes of individual housing loan risks of commercial banks by using research methods such as literature combing, statistical analysis, and quantitative analysis. Qualitative assumptions are affirmed with

empirical analysis so as to realize the combination of theoretical research and empirical analysis, and the corroboration between the quantitative and qualitative analyses.

As to research results, the paper makes an empirical analysis on the causes of individual housing loan risks of commercial banks based on the research results of housing loan risk prevention and the case of Bank C's business data and case study by studying and reviewing theoretical literatures related to individual housing loan risk management. The paper mainly analyzes external microenvironment risk, developers' credit risk, borrowers' credit risk, the internal risk of commercial banks and the risk of partner. Basing on the analysis results of the causes of Bank C's individual housing loan risks, the paper puts forward five strategies to improve commercial banks' individual housing loan risk prevention.

Key Words: Commercial Bank; Housing Loan; Risk Prevention

目 录

第一章 绪论	1
第一节 选题的背景和意义	1
第二节 相关文献综述	4
第三节 研究的思路和方法	8
第四节 主要的创新点和不足之处	9
第二章 商业银行个人住房贷款风险管理概述	11
第一节 个人住房贷款的相关概念	11
第二节 信贷风险管理的相关概念	17
第三节 商业银行个人住房贷款风险管理的相关概念	20
第三章 商业银行进行个人住房贷款风险管理的必要性	31
第一节 商业银行个人住房贷款风险管理的现状及存在问题——以 C 银行为例	31
第二节 商业银行进行个人住房贷款风险管理的重要意义	34
第四章 商业银行个人住房贷款风险成因实证分析——以 C 银行为例	37
第一节 外部宏观环境风险	37
第二节 开发商信用风险	50
第三节 借款人信用风险	52
第四节 商业银行内部风险	58
第五节 合作方风险	60
第五章 商业银行个人住房贷款风险防范策略	62
第一节 外部宏观环境风险防范策略	62
第二节 开发商风险防范策略	64
第三节 借款人风险防范策略	65
第四节 商业银行内部风险防范策略	66
第五节 合作方风险防范策略	67
第六章 总结与展望	69
参考文献	71
致 谢	73

Contents

Chapter 1	Introduction	1
Section 1	Background and Significance of the Research.....	1
Section 2	Literature Review	4
Section 3	Thought and Methodology of the Research	8
Section 4	Innovations and Shortages.....	9
Chapter 2	The overview of Individual Housing loan risk management of Commercial Banks	11
Section 1	Conceptions of Individual Housing loan	11
Section 2	Conceptions of Credit Risk Management.....	17
Section 3	Conceptions of Individual Housing loan risk management of Commercial Banks.....	20
Chapter 3	The necessity of Individual Housing loan risk management of Commercial Banks	31
Section 1	The Risk Management Conditions and Problems in Individual Housing Loan of Commercial Banks——A Case Study on C Bank.....	31
Section 2	The Important Significance of Individual Housing loan Risk Management of Commercial Banks	34
Chapter 4	Empirical Analysis on the Causes of Individual Housing Loan Risks of Commercial Banks — A Case Study on C Bank	37
Section 1	External Microenvironment Risk	37
Section 2	Developers’Credit Risk	50
Section 3	Borrowers’Credit Risk.....	52
Section 4	The Internal Risk of Commercial Banks.....	58
Section 5	The Risk of Partners.....	60
Chapter 5	The Risk Prevention Strategies in Individual Housing Loans of Commercial Banks	62
Section 1	External Microenvironment Risk Prevention Strategies.....	62
Section 2	Developers’Credit Risk Prevention Strategies.....	64
Section 3	Borrowers’Credit Risk Prevention Strategies.....	65
Section 4	The Internal Risk Prevention Strategies of Commercial banks.....	66
Section 5	The Risk Prevention Strategies of Partners	67
Chapter 6	Conclusion and Prospect.....	69
References		71
Acknowledgements		73

第一章 绪论

第一节 选题的背景和意义

一、选题的背景

（一）房地产业有力助推国民经济发展

改革开放三十五年间，中国经济建设取得了举世瞩目的成就：国内生产总值实现年均 9.8% 的高速增长，中国成为世界第二大经济实体和世界最快经济增长实体，经济实力和综合国力得到了显著提升。而作为国民经济的先导性产业，房地产业在国民经济发展中起到了基础性和主导性作用，对经济发展的贡献可谓功不可没。在投资、消费、出口这三驾拉动 GDP 增长的“马车”中，房地产业携手固定资产投资，联袂居民住房消费，有效驱动国民经济一路高歌猛进，奋勇向前。房地产业自身产业链长、波及面广等特点，使得它能够释放出强大的关联影响力，引领建筑、建材、钢铁、机械、能源、家装、金融、家电、中介服务等上下游相关产业随之蓬勃发展，同时创造大量就业岗位，促进了国民经济的整体协调发展。

（二）个人住房消费市场发展前景广阔

国人素有“安居乐业”、“居者有其屋”的传统观念，购买住房这一单纯的消费行为在实现建筑物居住功能的同时，又被赋予了成立温馨家庭、搭建安乐小窝的特定涵义，于是，拥有自有住房就成为了许多人毕生孜孜以求的奋斗目标和美好理想。当前，我国经济仍处于城镇化、工业化、人口红利的推动阶段，国民经济的持续高位增长又极大丰富了国民的可支配收入与货币购买力，住房的刚性需求持续旺盛。在 2014 年刚刚结束的“两会”上，国务院总理李克强在政府工作报告中指出，在今后一段时期内，要着重解决好三个 1 亿人的问题——促进约 1 亿农业转移人口落户城镇，改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村，引导约 1 亿人在中西部地区就近城镇化。政府后续将配套跟进的棚户区改造、保障房建

设和基础设施建设等一系列基础性、战略性、全局性的建设项目，都为个人住房消费市场的未来描绘了美好的发展蓝图，预留下广阔的发展空间。

（三）住房金融有效助力住房消费市场发展繁荣

1998 年，国务院颁布《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，决定停止住房实物分配，从而拉开了住房分配货币化改革的序幕。随着住房制度改革的持续推进和个人信贷政策的不断完善，商业银行的个人住房贷款业务已逐渐驶入发展的快车道。截止 2013 年末，仅工、农、中、建四家商业银行自营性个人住房贷款余额已达 66141.98 亿元（详见表 1），是 1997 年末余额 194.44 亿元的 340 余倍。商业银行充分发挥金融杠杆功能，把居民手中的潜在购买力聚集起来，把居民的自我积累型滞后消费转变为有金融支持的适度超前消费，从而扩大住房消费市场的有效需求，提高居民的住房支付能力，取得了服务民生大众、改善居住条件、优化城市面貌、繁荣住房消费市场的良好成效。

表 1：四大商业银行 2013 年末个人住房贷款情况表

单位：亿元

行别	期末余额	余额占比		当年新增		新增占比	
		期末	年初	本年	上年	本年	上年
工商银行	18,547	28.04%	26.79%	4,044	1,711	33.70%	24.67%
农业银行	13,557	20.50%	20.37%	2,527	1,681	21.06%	24.24%
中国银行	13,789	20.85%	22.36%	1,684	1,229	14.03%	17.71%
建设银行	20,249	30.62%	30.48%	3,748	2,315	31.22%	33.37%
四行合计	66,142	100.00%	100.00%	12,003	6,936	100.00%	100.00%

资料来源：中国人民银行：2013 年末个人住房贷款同业交换数据，2014 年 1 月。

（四）国家持续加大对房地产业宏观调控力度

1993 年至 2013 年间，在住房价格快速攀升和土地出让市场激进演变的大背景下，国家先后出台了五个维度的宏观调控政策，以抑制商品房价格过快上涨的

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士学位论文摘要库