

浅议“低首付”个人住房贷款的危害与防范

易海沅

(中国建设银行湖北省分行 武汉 430015)

【摘要】 本文针对一些房地产开发商的“低首付”促销手段,从违约成本、客户质量和法律风险等几个方面分析了“低首付”个人住房贷款的危害性,并提出了防范“低首付”个人住房贷款的具体措施。

【关键词】 个人住房贷款 低首付 风险控制

面对2008年低迷的楼市,一些房地产开发商为了尽快回笼资金,推出了各种以降低首付款如“一成首付”、“分期付款”、“两房两万、三房三万”(即户型中是两房的,首付只需2万元;户型中是三房的,首付只需3万元)为卖点的促销活动,以此吸引更多的购房人。面对不振的按揭市场,有的银行为了争取更好的业绩,默许了房地产开发商的“低首付”促销手段,认为只要贷款成数符合监管机构的规定就没问题,至于首付款怎么付是房地产开发商与客户之间的事情。如此一来,“低首付”客户群跨过银行贷款的准入门槛成为银行的贷款人,从而给个人住房贷款业务带来了潜在的风险。本文试图分析“低首付”个人住房贷款的实质、危害性,并探讨有效的防范措施。

一、“低首付”个人住房贷款的实质

谈到“低首付”个人住房贷款的实质,先要分析其操作模式,以“一成首付”为例:假设房屋总价30万元,如果申请贷款的比例为房屋总价的80%即24万元,购房人只要支付10%的首付款即3万元;而按银行贷款规定,首付款要达到20%,剩余10%的首付款便由房地产开发商“垫付”,所谓“垫付”其实是房地产开发商给贷款购房人提供1~2年的免息分期付款待遇。

可见,这种“低首付”违背了金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款的规定,是一种弄虚作假行为。其主要假在两点:一是虚开首付款收据时并无实际的款项支付发生;二是虚开的首付款收据并不是提供给付款方的,不是作为购房人的付款凭证,仅仅是提供给放贷银行作为申请贷款的必备资料。

二、“低首付”个人住房贷款的危害性

银行发放贷款总是会有风险的,“低首付”贷款的风险尤其大。在“低首付”个人住房贷款中,银行的贷款成数并没有多少改变,即是说银行的风险总量并没有因为“低首付”而增加。然而,“低首付”个人住房贷款发生损失的可能性远大于正常首付贷款。下面,本文从违约成本、客户质量和法律风险等几个方面分析“低首付”个人住房贷款的危害性。

1. 增加了断供(即不能按月偿还贷款)的可能性,降低了贷款人断供的违约成本。一般而言,当贷款人贷款购买的房产成为负资产时,贷款人断供的可能性将大幅提高。所谓负资

产,按照香港金管局的定义,在房屋现值低于未偿还贷款时,贷款人所购买的房产即成为负资产。对于“低首付”购房人,当其房屋现值低于其未偿还贷款和未付清首付款之和时即成为负资产。换句话说,如果两个贷款人购买同样的房产,贷款金额、利率都相同,当房价在不断下跌时,“低首付”贷款人的房产一定比正规首付贷款人的房产最先成为负资产。

当“低首付”贷款人的房产成为负资产后,就会出现断供。而断供的出现会发生违约成本。贷款人断供的违约成本主要由三部分组成:首付款、已经归还的贷款本息及交易费用和个人信用。在不考虑交易费用和个人信用的前提下,违约成本与已经付出的首付款和已经归还的贷款本息正相关,即首付款和已经归还的贷款本息越少则违约成本越低。

2. 降低了贷款客户的质量,为今后正常还贷埋下了隐患。房地产开发商推出“低首付”的目的是促进销售,降低首付款门槛后吸引了两类客户:一类是原来不具备首付款支付能力的客户,另一类是以投资为目的的客户。对银行而言,个人住房贷款是建立在未来预期收入之上的。没有人能准确预测贷款人未来若干年的收入能力,因此,在判断贷款人偿还能力时,首付款是一种标志。对一般的客户来说,首付款越多,还款能力越强,反之亦然。“低首付”个人住房贷款使部分原来被银行拒之门外的贷款人获得了贷款,这类客户自身的抗风险能力较弱,一旦出现经济波动,如收入水平下降、家庭出现变故等等,都将加重贷款人的负担,进而导致逾期偿还贷款。

3. 操作中存在法律风险,可能影响抵押权的实现。房地产开发商在虚开首付款收据的同时,一般会与购房人签订贷款协议或分期付款协议,约定一旦购房人不能按期付清剩余房款,房地产开发商将按日计收违约金,同时将不予配合办理房产证。如果发生这些法律纠纷,银行期房抵押证明将无法换成其他权利证明,从而影响银行抵押权的实现。

三、防范“低首付”个人住房贷款的措施

“低首付”个人住房贷款具有很强的隐蔽性:从客户群体看,他们既不是房地产开发商员工,也不是施工方员工,没有明显的同质性;从提交的申请资料看,均符合银行规定;从还款的方式看,不存在集中还贷等特征。对于首付款的实际支付

会计职业判断研究及其启示

张 姝

(中南财经政法大学会计学院 武汉 430074)

【摘要】 本文从会计职业判断的依据、影响因素、过程、结果四个方面总结了目前会计职业判断的研究现状,并得出应深化会计职业判断研究内容和开展多样化研究的启示。

【关键词】 会计职业判断 研究内容 规范研究 实证研究

会计职业判断是依据会计准则和会计制度对经济活动中发生的事项从会计角度进行认定。会计职业判断的质量直接关系到会计信息的质量。会计准则的有效实施离不开高质量的会计职业判断,提高会计职业判断质量是新形势下对会计职业的必然要求。为了提高会计职业判断质量,本文特对影响会计职业判断的因素及相关问题作些探讨。

一、会计职业判断的相关研究

1. 会计职业判断的依据。目前,对会计职业判断依据的研究集中在两个方面:

(1)会计职业判断在准则中的具体运用。已涉及的具体准则包括资产减值、或有事项、收入、借款费用、债务重组、非货币性资产交换等准则。一般是通过解释准则的具体规定来分析哪些情况下需要进行职业判断以及如何进行判断。

(2)会计准则对会计职业判断的引导。主要研究如何制定准则以及指南来引导会计职业判断,主要有:①应在财务报告准则中对会计职业判断进行定义。②对具体准则目标进行明

情况,房地产开发商和贷款人比银行更具有信息优势,房地产开发商要促成房屋销售,必然会向银行隐瞒“低首付”的实情。要减少银行与房地产开发商在贷款人首付款信息上的不对称性,必须提高银行搜集真实信息的能力。

1. 增强客户经理对“低首付”的防范意识。银行搜集贷款人信息的最前端是客户经理,然而有的客户经理存在一种模糊认识,认为只要贷款比例符合规定,只要房屋抵押落实就行了,没有认识到“低首付”个人住房贷款的实质是“假首付”。尤其是在当前个人住房贷款业务发展的困难时期,客户经理由于营销压力巨大,没有意识到默许“低首付”个人住房贷款无异于饮鸩止渴。因此,应当要求客户经理提高对房地产开发商此类促销手段的判断能力,一旦发现房地产开发商提供“假首付”的,应当退出与其之合作;同时,要引导客户经理主动选择信用度高的房地产开发商和优质客户进行营销。

2. 认真面谈并审核首付款的凭证原件。防范“低首付”个人住房贷款,关键在于客户经理要尽职,要通过与贷款人面谈,了解购房总价以及贷款人的首付款金额。在面谈的基础

确的解释,对于同一问题,审计准则和会计准则的规定应一致。③澄清模糊措辞,在表达同样的意思时应使用相同的措辞,以便会计职业判断有明确的标准。对于准则的适用性因受到环境差异的影响可能出现的情况给予相应的解释。④要求管理层披露在编制报表时进行了哪些会计职业判断。

2. 会计职业判断的影响因素。学者们对会计职业判断影响因素的分类标准各不相同。许家燕、杨亲(2003)认为会计职业判断的影响因素分为:①主体因素,即知识和经验、需要和动机;②客体因素,如问题的复杂性、重复性、规范程度、类型和要求的判断质量;③环境因素,包括法律法规、职业道德、公司治理、生产经营特点等。邱丹、戴蓬军(2007)从组织行为学中的个性心理特征角度分析了个性对会计职业判断的影响,认为影响会计人员职业判断个性的心理特征包括气质、性格、能力、价值观和态度,其中价值观起着尤为重要的作用,有什么样的价值观就有什么样的判断行为,而工作满意度与职业判断质量成正比。但是他们对这些个性心理因素仅仅从理论

上,要重点审核由贷款人提供的首付款凭证原件,最好能通过POS机划款的方式确认首付款到账情况。

3. 加大对贷前调查情况的抽查力度。由于客户经理的责任心和调查能力存在差异,为减少客户经理的工作疏忽,有必要对贷前调查情况进行核实,由独立的调查人员与贷款人直接联系,核实是否面谈、是否完全支付首付款等情况。通过随机抽查促使客户经理提高贷前调查的质量。

4. 明确房地产开发商提供虚假资料的责任。目前银行即使发现了“低首付”个人住房贷款,对房地产开发商采取的措施也是有限的。要改变这种被动情况:一方面应充分调查房地产开发商的经营情况,尽量选择向优质楼盘开发商的购房人提供贷款;另一方面应在签订按揭协议时明确“分期付款”、“开发商垫付”都属于提供虚假首付款,一旦发现存在这类情况,要求房地产开发商承担相应的责任。

主要参考文献

杨炼.银行默许分期首付对抗房市调控.证券市场周刊,2008;14