

# 股份制银行房地产授信风险管理研究

## ——以 HF 银行为例

张翔隼,张迎春

(湖北工业大学,湖北 武汉 430000)

**摘要:**随着我国房地产相关政策的不断改革,使房地产行业逐渐进入了较平稳时期,但是当前我国的房地产行业在融资方式方面仍然选择以银行授信为主,银行所承担的风险依然最大。本文以 HF 银行为例分析银行在房地产授信风险管理方面存在的现状问题,研究其相应的管理策略。

**关键词:**股份制银行;房地产授信风险;管理研究

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2020.32.065

### 1 引言

近些年以来我国关于住房制度的相关政策不断进行深化改革,房地产行业在经过了快速发展的时期后,目前逐渐进入了平稳时期,通过一些有关数据信息的显示表明,我国楼市价格跌幅程度在减小,各地房价也在逐渐趋于平稳。这是因为我国相关政策的出台和实施,同时随着个人住房贷款有关政策的实行,促进了我国房地产市场的良好发展。房地产行业的融资主要依靠的是银行信贷,银行在为房地产行业提供授信服务过程中存在了较大风险。这种风险不仅来自于房地产企业的授信业务还来自于银行在开展房地产授信业务过程中自身存在的管理缺陷等。认真分析房地产授信风险管理过程中银行自身存在的现状问题,并研究制定针对性策略,可以更好的使银行规避和降低风险。

### 2 股份制银行房地产授信风险管理的重要意义

房地产行业的发展与外部环境之间存在着极其密切的联系,涉及面广,风险源众多,不可控因素不断增加,股份制银行必须重视房地产授信风险管理。本位以 HF 银行为例,分析 HF 银行在房地产授信风险管理方面存在的问题,可以更好提高银行抗风险能力,使其在房地产授信业务过程中的风险降到最低。以 HF 银行目前经营情况进行分析,房地产授信业务是该行的主要业务之一且占据较大比重,但是该行在开展房地产授信业务过程中存在的问题较多,主要表现在银行自身存在的管理缺陷和对政府层面政策的运用方面,对该行进行房地产授信风险管理是该行目前状况下的迫切需求,有效的管理策略的实施可以使银行与房地产相关企业获得双赢。

### 3 股份制银行房地产授信风险管理存在的问题

本文主要以 HF 银行为例,通过对该行进行的相关调研,结合该行实际情况,对股份制银行房地产授信风险管理在银行层面和国家政策运用层面存在的问题进行分析。

#### 3.1 银行层面存在的问题

##### 3.1.1 客户评级管理存在缺陷

银行对房地产企业开展授信业务之前,需要对授信客户进行评级,即通过有关信息收集对首先客户进行还款能力和愿望进行评价,核算授信客户逾期还款给银行带来的损失,形成相关的评级信息为授信客户提供评估结果,以此结果开展后续相关授信风险管理工作。由此即可见评级系统的科学严谨性是银行进行房地产授信风险管理的中心和重心。HF 银行目前进行授信客户评级的信息来源主要有三种:房地产企业自己提供的相关企业财务信息;HF 银行现有的关于房地产企业的相关信息和对房地产企业进行调研获得的信息;通过有关监督管理部门提供的信息。其中客户评级信息主要依靠房地产企业提供的财务信息,这就使得银行在开展房地产授信业务过程中处于了被动状态,而房地产企业处于主动优势位置,加大了银行的房地产授信风险。

##### 3.1.2 缺少必要的房地产信贷分析工具

当前 HF 银行在进行房地产授信风险管理工作中,实施贷款前

的相关调查工作均是由银行客户经理负责和主办的,该行缺少有效的先进的信息科技技术工具进行房地产授信风险分析。客户经理负责制的管理制度使得贷前调查工作完全依赖于客户经理的个人业务能力和经验知识,同时加之的人员流动,使得 HF 银行在进行房地产授信调查工作开展过程中,不能有效的发现授信风险点,无法保障银行利益。

#### 3.2 关于国家政策运用方面存在的问题

##### 3.2.1 对国际政策的运用缺少调整

我国对于房地产行业在不断进行政策调整和改革,希望通过政策的指导作用使房地产行业实现复苏,政策的引导和调整使楼市价格出现上涨,因此很多民众对房价持有观望心理。同时住房信贷等政策也在不断进行改变调整,但是国家对于房地产行业的调控作用还要持续很长时间,所以由国家政策带来的房地产行业的不确定发展因素在不断增加。银行授信是缓解和帮助房地产行业进行资金周转的主要方式,同时银行也在为个人提供贷款业务用于按揭买房,这样由房地产行业产生的市场交易资金风险就集中在了银行方面。目前房地产行业还缺少一定的规则性和健全性,不断地政策调整改革,增大了银行的风险。但是 HF 银行对房地产现状政策的认识并不清晰,在实际业务开展的政策运用中,仍沿用以前的相关政策,缺少应对国家政策变化带来的风险抗击能力。

##### 3.2.2 缺少授信风险管理理念

银行的风险管理理念会影响所有工作人员的工作方法和思维方式,并会产生相应的管理制度。但是经调研发现 HF 银行在房地产授信风险管理方面缺少应有的管理理念,其管理机制也不完善,工作人员的业务能力参差不齐,使得 HF 银行房地产授信风险管理工作不扎实。在贷前信息调查和评估过程中均缺少风险管理意识,影响受限评估结果的准确性。特别是近年来房地产授信业务逐渐成为 HF 银行的主要业务,该行对其风险管理理念和意识的缺失,造成了管理能力的下降,缺少相应的房地产授信风险管理制度,增加了该行房地产授信风险。

### 4 股份制银行房地产授信风险管理问题的应对策略研究

#### 4.1 银行管理方面的应对策略

##### 4.1.1 建立健全房地产授信风险管理制度

对于 HF 银行在授信风险方面存在的管理问题,可以通过建立健全相关的风险预警制度进行管控,通过房地产企业发出的相关危险信号,及时进行风险管控,达到规避风险和降低风险的目标。具体的危险信号有:房地产企业工程项目开展缓慢、其工程项目的建设用途改变、工作量出现滞后、在工程开展过程中出现严重事故、资金链出问题等。银行通过完善的风险预警制度可以及时发现以上信息带来的风险信号,并通过相应的应对措施进行风险应对,根据风险情况决定是否进行上一级汇报,以得到更大的管理防止风险扩大。当遇到授信封信信号在一定时期之后仍未消除的情况式,HF 银行应进行有效措施的实施进行应对,比如当房地产企业出现重大安全

事故之后,银行应当及时对房地产企业进行关注,对其授信资金及时进行跟踪调查,防止挪用资金等情况,同时关注企业发展状况,必要时为了降低或减少风险可以停止授信业务进行资金回收,对借款方拒不归还的应立刻采取相关措施,限期纠正、进行相应的罚息等措施。

#### 4.1.2 开发创新信贷分析工具

在信息科技技术迅速发展的今天,HF 银行在开展信贷分析工作中应充分借助现代信息科技的力量,在信贷分析工具上进行创新。利用大数据信息平台,进行房地产授信客户的贷前信息采集和调查,通过建立相应的财务审查报表,通过房地产企业缴纳的税款金额、企业资金动向、利润情况等相关数据的采集和分析,来辅助进行贷前客户评级工作。

### 4.2 国家政策运用方面的应对策略

#### 4.2.1 适度调整授信比重

银行对房地产发展起着重要的推动和支持作用,根据我国的国情现状,银行对房地产实施授信活动是在国家的政策指导和调控之下进行开展的。国加政策对房地产行业的宏观调控直接影响 HF 银行房地产授信活动的开展,HF 银行必须对这一政策进行深刻认识。看到银行依据国家政策的不断改革要及时调整房地产授信比重,以适应政策发展和降低银行授信风险。

#### 4.2.2 更新授信风险管理理念

在 HF 银行全员范围内实现授信风险管理理念的更新,就是实现全行人员对房地产授信风险管理意识的提高,同时促进风险管理制度的执行。更新理念的同时还要建立相应的风险管理制度,其制度要有一定的系统化,可以覆盖房地产授信绝大部分的风险管控。

HF 银行可以通过授信风险管理制度,进行风险管控的开展,按照规定时间周期、项目进度、风险预警情况等实行全面的授信风险管理工作,及时发现房地产授信风险预警信号,制定相应的管控措施,实现规避风险和降低风险的目标。

### 5 结束语

本文主要以 HF 银行为例进行股份制银行房地产授信风险管理现状问题的分析,根据银行自身存在缺陷以及在国家政策运用方面存在的问题,进行对策研究。分析研究发现,现阶段银行在房地产授信风险方面的政策运用意识较差同时缺少相应的风险管理理念。在今后的房地产授信业务开展过程中要及时结合国家政策进行授信业务的调整,并结合社会发展状况,进行客户信息方式的创新,为银行开展授信业务提供科学准确的客户信息,更好的减小银行风险。

### 参考文献

- [1]赵懿行.浅析商业银行授信风险的内部控制及管控对策[J].环渤海经济瞭望,2019(07):33-34.
- [2]张怀志.XY 银行对房地产企业授信管理研究[J].中外企业家,2017(23):182-183.
- [3]周锋.基于当前建筑业授信风险管控的思考[J].产业与科技论坛,2016,15(20):233-234.
- [4]王正海.中小微建筑企业授信风险特殊性及其商业银行应对策略[J].金融纵横,2015(04):50-54.
- [5]张怀志.XY 银行对房地产企业授信管理研究[J].中外企业家,2017(23):182-183.