

银行防范个人住房贷款 “虚假按揭”的措施探讨

羊建

(重庆市城市管理职业学院 重庆 401147)

【摘要】个人住房贷款“虚假按揭”是目前影响商业银行个人贷款质量、危及信贷资金安全的主要风险源头之一。本文运用个人住房贷款案例,从借款人身份真实性、借款资料真实性、借款申请真实性、抵押物真实性四个方面分析了银行发放个人住房贷款所面临的风险,并提出了商业银行如何防范“虚假按揭”贷款风险的措施。

【关键词】个人住房贷款 虚假按揭 借款人身份真实性 贷款申请真实性 抵押物真实性

个人住房贷款“虚假按揭”主要是指借款人采用提供虚假材料等各种方式,通过按揭贷款的形式,以虚假购房交易骗(套)取银行个人住房贷款资金的行为。个人住房“虚假按揭”贷款是目前影响商业银行个人贷款质量,危及信贷资金安全的主要风险源头之一。

近年来,房地产开发商通过“虚假按揭”套取银行资金的案件屡有发生,有的涉案资金巨大且已造成贷款损失。特别是在目前国家对房地产市场加大宏观调控、银行购房贷款紧缩

识全面,通晓金融工程、信息技术、风险管理、财务管理、理财知识和业务能力强的复合型人才,并健全银行内部的激励约束机制,打造一支高素质的产品开发队伍。

4. 健全法规。要为村镇银行提供良好的政策、法律、法规,营造宽松、公平竞争的环境,促使村镇银行主动、积极地进行产品创新。一是由人民银行牵头,加快农村信用体系的构建,进一步健全和完善信用制度,为村镇银行客观评估客户,开发信用贷款产品。如平果县国民村镇为农户开发农户小额贷款创造条件。二是各级金融主管部门要放宽对村镇银行的管制,但要加强村镇银行的监管,保护银行产品创新的成果。管制是针对村镇银行的全部行为进行管制,而监管是主管部门对村镇银行的违法违规行为进行监督和管理,两者的效果是完全不同的。为此,平果县国民村镇银行提出三个相应观点:①建议人民银行对村镇银行实行低于农信社的差别法定存款准备金率,使村镇银行资金有更大的流动性;②财政部涉农贷款补贴比例应由2%提高到4%,且在申报时要减少审批环节,简化手续,申报后资金能及时到位,以增强村镇银行抗风险能力;③当地政府要大力支持村镇银行的业务发展,根据贷款支持力度将财政性存款与贷款发展挂钩,挂钩比例至少为贷款余额的60%以上。

5. 协调配合,组合创新。村镇银行要与证券业、保险业开展合作,进行组合产品创新。这是村镇银行产品创新的较高层次,也是其产品创新发展的方向。村镇银行要与证券业、保险

的金融环境下,房地产开发商资金链收紧,商业银行如何防范“虚假按揭”贷款,保障银行信贷资金安全,是银行加强风险管理迫切需要解决的重要问题。因此,个人住房“虚假按揭”贷款问题必须引起我们足够的重视。

一、“虚假按揭”贷款的表现形式

下面,我们先引入一个典型案例:A房地产开发商向B银行申请办理“C楼盘”按揭贷款,该项目位于H市西区大街,建筑内容包括住房四幢、商业楼及地下停车场三个部分。楼盘

业进行跨行业组合产品创新并不容易。当前由于分业经营、分业监管的约束,村镇银行与保险业尚停留在较为简单的业务合作阶段,而与证券业几乎没有合作。如平果县国民村镇银行只开发了农户联户担保贷款、农业企业担保贷款等几个品种。这也恰恰说明,目前村镇银行在组合产品创新方面的空间还很大,还大有潜力可挖。因此应加强与金融机构的横向联合,与保险、证券行业进行密切合作,创新合作机制,扩大业务范围、增加产品品种、拓展市场。通过三方全面合作,实现优势互补,提供更加完善的服务,满足客户的全方位需求,以促进其支持地方农村经济发展和自我发展的能力。

【注】本文系广西教育厅科研项目“西部物流金融发展研究——以百色市为例”(项目编号:201106LX614)、广西教育厅项目“广西新建应用型本科院校经济管理类专业实训教学体系建设研究”(项目编号:2010JGA074)和百色学院项目“广西新建应用型本科院校经济管理类专业实训教学体系建设研究”(项目编号:2010JG05)的阶段性研究成果。

主要参考文献

1. 银监会.村镇银行管理暂行规定.银监发[2007]5号,2007-01-22
2. 中国人民银行,银监会.关于加快推进农村金融产品和服务方式创新的意见.银发[2008]295号,2008-10-15
3. 游利.农村金融产品和服务创新的关键节点.中国金融,2010;22

价格明显高于周边项目。从20××年起, B银行共向A房地产开发商发放个人住房按揭贷款N笔, 贷款年限和成数分别为住宅7成30年、商业楼房5成10年, 该项目尚未落实抵押登记手续。A房地产开发商先后以虚抬房屋交易价格、通过内部员工或员工亲属及关联企业的员工向银行申请个人住房按揭贷款, 并同时虚构商品房交易合同、提供虚假收入证明等手段套取按揭贷款。A房地产开发商从贷款后的次年第四季度开始拖欠贷款本息, 形成巨大的风险敞口。B银行向法院起诉A房地产开发商和借款人, 借款人称系单位员工, 并无真实购房行为, 是名义上的借款人, 只是按照A房地产开发公司上级的要求出借身份证明, 购房“首付款”及按揭还款均由A房地产开发商统一支付。

由上述案例可以看出, 目前已经发现的“虚假按揭”贷款的表现形式大致可分为借款人身份真实但购房行为和贷款交易不真实以及以伪造借款人签名的购房合同和借款合同方式申请贷款两大类:

1. 借款人身份真实但购房行为和贷款交易不真实的“虚假按揭”贷款。这类“虚假按揭”贷款形式主要是房地产开发商串通无真实购房意愿的购房申请人, 以虚假购房交易或通过虚假抵押及虚抬抵押物价值等手段, 套取银行个人住房贷款并代替借款人统一归还贷款。其主要特征如下: ①商品房合同交易价格明显不合理和严重偏离市场价格。②房地产开发商公司通过内部员工或员工亲属参与购房, 并以个人名义向银行申请按揭贷款, 由公司统一负责偿还。③房地产开发商通过关联企业(子公司、母公司、建筑单位或业务往来企业等)的员工或员工亲属以个人名义向银行申请按揭贷款, 由房地产公司统一负责偿还。④抵押物抵押错误、重复抵押或单个合作项目多笔抵押物未在规定时间内办理抵押登记。

2. 以伪造借款人签名的购房合同和借款合同方式申请的“虚假按揭”贷款。此类方式的“虚假按揭”贷款中所涉及的借款人不真实的, 是房地产开发商以伪造借款人签名的方式向银行提供虚假的购房合同和其他申请资料向银行申请个人住房按揭贷款, 银行同意申请后, 开发商伪造借款人的签名同银行签订借款合同, 并以借款人的名义还款。

在上述两类个人住房“虚假按揭”贷款中, 表现形式不一, 实际发生以第一类居多。

二、加强银行内部控制, 从根本上防范“虚假按揭”贷款

新巴塞尔协议对操作风险的定义重新进行了界定, 它对操作风险的规范表述: 操作风险, 是指由于不充分或失败的内部过程、人和系统或外部事件所造成的直接或间接的经济损失的风险。商业银行的操作风险一般分类为以下四类: ①流程风险, 它是指因为对产品、服务或变化没有切实有效地制作文档记录, 并有效执行所造成的风险。②人员风险, 它是指因员工缺乏职业操守、违章违规违法操作、隐瞒越权、失误等所造成的风险。③系统风险, 它是指因业务活动支撑系统或技术的缺陷、复杂性和不稳定性而造成的风险。④外部事件风险, 它是指因公司直接控制以外的因素所造成的风险, 包括与供应商、联盟伙伴和服务提供商有关的风险。

从前面对“虚假按揭”贷款特征的分析来看, 造成“虚假按揭”贷款的主要原因是银行操作不够谨慎, 其实质是操作风险的一种表现形式。通常, 商业银行可以通过加强内部控制来防范“虚假按揭”贷款。下面以控制个人住房贷款“虚假按揭”、谨慎防范操作风险为例进行分析。因本文涉及零售贷款真实性的操作风险, 故从“借款人身份真实性”、“借款资料真实性”、“借款申请真实性”、“抵押物真实性”四个方面进行操作风险防范。

1. 借款人身份真实性、借款资料真实性的操作风险防范。借款人身份真实性、借款资料真实性的操作风险防范, 应从加强零售贷款“三查”制度入手, 即加强贷前调查、贷中审查、贷后检查。其中调查核实借款人身份的真实性、借款资料的真实性, 是控制个人住房贷款操作风险的重要关口。同时, 要加强个人住房贷款各个环节的操作风险防范, 消除由于借款人身份的真实性有问题、贷款资料不真实引发的操作风险隐患。这方面的风险控制流程见表1:

表1 借款人身份真实性风险控制流程

贷款环节	控制要点	风险点	控制手段
贷前调查	坚持“面谈”制度, 逐笔核实借款人身份、贷款意愿及贷款用途的真实性, 形成零售贷款贷前调查报告, 并形成“面谈记录”	核实借款申请人身份的真实性	查询央行个人征信系统; 查询公安部门身份证查询系统; 其他控制手段等
	核实借款人提供的资料, 检查资料的真实性、有效性、完整性, 对于授信资料中的复印件, 必须与原件核对相符	核实借款资料的真实性	查询央行个人征信系统; 查询公安部门身份证查询系统; 其他等。审查多份资料之间是否能相互印证其真实性
	执行电话回访制度, 分别致电住宅、单位、移动电话, 进一步核实借款人的真实性和贷款资料的真实性	核实借款申请人身份的真实性	现场或电话核查借款人情况, 填制《电话回访表》
贷中审查	贷款经过各分支行零售贷款客户经理、零售贷款业务部门主任、零售贷款业务分管行长三级审批; 对零售贷款集中进行尽责审查并经专业审批人审批	贷款审查、审批程序是否合规; 贷款审批是否超审批人员权限	查询审批记录
贷后管理	贷后管理人员应逐笔登记台账, 对借款人、重要文本资料以及贷款交易的真实性进行核查	核实借款申请人身份的真实性; 借款资料的真实性	调阅贷款档案资料

根据表1的风险控制流程, 应在贷前调查中建立客户“面谈”制度, 即银行客户经理在贷前调查时必须采取适当方式对客户进行面对面的直接调查, 全面了解并核实客户身份真实性、相关贷款资料的真实性。当银行客户经理在借款申请人的

资料中发现可疑特征。如,申请人年龄在25岁以下,在开具的收入证明中显示职务为副总经理,月收入2万元;又如,户口簿中显示申请人为中学学历,而收入证明中申请人职务为营销总监,月收入3万元等均值得怀疑。那么在“面谈”及以后调查环节就应该对此加以特别关注。

2. 借款申请真实性的操作风险防范。个人住房贷款交易真实性的操作风险主要表现为购房行为和贷款申请不真实。一般具有以下特征:购房申请人不了解或不关心楼盘质量甚至房屋面积、房屋价格等;同一楼盘或同一经销商的大部分借款人贷款申请金额一致、贷款期限较长;同一楼盘或同一经销商的大部分借款人提供同一还款账号;合作方集中还款、合作方统一划拨首付款等等。

对此类贷款购房申请真实性的操作风险防范措施主要包括:银行经办人员现场或电话核查借款人情况;调查合作方在银行结算账户资金往来情况;现场核查交易房产位置和房屋价格;现场核查房产交易登记情况等控制手段。这方面的风险控制流程见表2:

表2 借款申请真实性风险控制流程

贷款环节	控制要点	风险点	控制手段
贷前调查	现场或电话核查	核实借款交易的真实性	与合作方相关人员会谈;与借款人面谈
	现场核查交易房产位置	核实交易房产的存在情况	现场核对房屋坐落、门牌等
贷中调查	是否按照合作协议和授信条件监控开发商等合作方销售资金、结算资金及保证金情况	调查是否利用合作方资金统一开具或虚开“贷款首期款”证明	调查合作方在银行结算账户资金往来情况
贷后管理	现场核查房产交易登记情况	核实交易房产的交易过户情况	银行经办人员到房交所核查,核实交易房产的交易过户情况
	是否收集、分析客户及关联人员、关联单位的信息,及时更新了零售信贷系统资料并对重大变化事项进行了记录	核实借款交易的真实性	填制楼盘贷后跟踪调查记录表、合作方调查记录表等贷后管理记录并存档管理
	建立个人住房贷款风险监控机制	核实借款交易的真实性	对零售贷款不良率进行监控

3. 借款抵押物真实性的操作风险防范。借款抵押物真实性的操作风险是指抵押物来历不明,错误抵押或重复抵押,或多笔抵押物未在规定时间内办理抵押登记、合同交易价格明显不合理或严重偏离市场价格等,银行经办人员和主管领导对这些问题未能甄别出来所形成的虚假抵押。对此类借款抵押物真实性的操作风险防范措施包括:与合作方相关人员进行面谈;现场或电话核查交易价格情况;现场核查抵押物情况;对借款人、抵押物、合作项目进行贷后跟踪管理。具体防范措施及操作风险控制流程见表3。

表3 借款抵押物真实性风险控制流程

贷款环节	控制要点	风险点	控制手段
贷前调查	与合作方相关人员面谈	核实借款抵押物的真实性	询问贷款抵押物登记手续是否落实
	现场或电话核查交易价格情况	核实借款抵押物的真实性	询问借款人交易价格信息
	现场核查抵押物情况	核实抵押物的存在情况和使用情况	现场核对房屋坐落、门牌号等
贷中管理	市场调查交易物价值情况	核实借款抵押物的真实性	比较分析相同类型、相同地段房屋价值;比较分析同业楼盘按揭情况;聘请专业评估公司评估等
贷后管理	抵押权是否及时落实;权属凭证、抵押登记手续是否完备、有效	核实借款抵押物的真实性	银行经办人员到房交所核查,落实抵押登记情况
	是否对借款人、抵押物、合作项目进行了跟踪管理,形成贷后检查报告	核实借款抵押物的真实性	填制楼盘贷后跟踪调查记录表、合作方调查记录表、抵质押情况调查记录表等贷后管理记录并存档管理

三、结论

目前,我国商业银行办理个人贷款的操作风险管理仍然存在一定的问题。特别是个人住房按揭贷款业务对于各家商业银行来说是一项优质资产业务,同业竞争非常激烈,一些商业银行分支机构出于对市场竞争的考虑,在贷款办理过程中不严格执行贷款条件和贷款流程,贷款“三查”制度未落到实处,如:银行经办人员未对借款人进行面谈和走访,也未对借款人材料进行核实,至关重要的抵押环节完全依靠担保公司,未取得第一手资料;零售贷款队伍相对薄弱,与业务发展不相适应;一些银行重发展轻风险等。这些问题使得个人住房贷款操作风险凸显,让某些房地产开发商、非法中介机构有机可乘,利用“虚假按揭”骗(套)取银行信贷资金。

实践中暴露出的问题说明,“虚假按揭”贷款已成为商业银行个人贷款的主要风险源头之一。对此,商业银行必须引起高度重视,充分认识“虚假按揭”的危害,采取有效措施,防范各种贷款的虚假按揭,彻底化解各类风险。

商业银行应加强内部控制制度建设,严格执行银监会发布的《商业银行房地产贷款风险管理指引》、《商业银行内部控制指引》等的规定,从制度设计、流程再造、内部控制、信息系统、员工培训、责任追究等方面强化风险管理,建立和完善防范风险的长效机制,增强内部防范风险的能力,实现对个人住房按揭贷款风险的有效控制。

主要参考文献

1. 张炜.住房金融业务与法律风险控制.北京:法律出版社,2004
2. 中国法制出版社编.商业银行房地产贷款风险管理指引.北京:中国法制出版社,2004