

摘要

华夏银行 C 分行个人住房贷款风险管理研究

随着我国经济的高质量发展，鼓励生育的相关政策全面推广，居民对住房的需求与日俱增，促使房地产市场蓬勃发展，个人住房贷款成为一般城镇居民融资购置房产的主要途径，商业银行通过开展个人住房贷款业务实现了快速发展。但在经济下行期，房地产市场受到监管政策及疫情反复冲击，恒大地产集团等大型房地产企业债务危机负面影响严重，多地购房者甚至出现集体“断供”行为，个人住房贷款违约情况日趋规模化、常态化。风险管理是商业银行经营发展的基础保障，尤其是信贷风险管理，为了在最大程度上保障商业银行的资金安全，需要管理者 and 政策制定者深入地研究商业银行信贷风险管理，保障金融市场的稳定运行，在此基础上，实现商业银行的可持续发展。在当前金融市场环境下，商业银行想要更好的获取利润、拓展规模、发展业务，就必须建立和完善风险识别、评估和控制体系。因此商业银行需要不断提高其风险管理水平，与时俱进，不断完善风险管控体系建设，应对新时代、新机遇和新挑战。

本文依据商业银行全面风险管理理论，按照风险识别、风险评估、风险控制的逻辑链条，首先，从华夏银行 C 分行的个人住房贷款发展情况及风险管理现状入手，对 C 分行个人住房贷款风险因素进行识别，进而对风险因素进行评估和成因分析。其次，本文参照全面风险管理框架和内部控制整合框架，引出 C 分行个人住房贷款风险管理体系存在的问题，包括内部控制环节不健全、风险识别和评估方法落后、风险管理策略不完善、监督约束机制不到位等主要问题。最后，针对 C 分行风控体系中存在的问题，结合分行实际情况，从完善风险管理职能体系、改进风险管理信息系统、优化风险管理流程、完善内部监督机制四方面提出风险管理方案优化建议及实施保障措施。

本文主要的研究贡献在于，在华夏银行 C 分行向大零售板块转型的关键时期，本文的研究成果有利于 C 分行提高工作人员的风险管理意识和风险管理水平，有利于有效提升 C 分行个人住房贷款的风险管控成效，进而有效增强 C 分行经营管

理能力，并探索通过数字化转型战略，构建符合分行业务发展的风险识别和评估体系，进而提升其风险管理的成效，助力 C 分行在零售转型背景下，提高住房贷款领域的市场竞争力和风险防控能力，也为同业在个人贷款领域风险管理工作中提供一些新思路及经验参考。

关键词：

个人住房贷款，风险管理，华夏银行 C 分行

Abstract

Research on Risk Management of Personal Housing Loan in C Branch of Huaxia Bank

with the development of our country's economy and the opening of the three-child policy, People's demand for housing is increasing day by day, the real estate market is booming, and housing loan has become the main way for ordinary urban residents to purchase houses with financing, therefore, commercial banks have realized the leap-forward development of personal housing loan business. But, during the economic down, the real estate market has been repeatedly impacted by regulatory policies and the epidemic, and the debt crisis of large real estate companies such as Evergrande Real Estate Group has had a serious negative impact, multi-land buyers and even the collective “ Stop paying the loan ” behavior, individual housing loan default increasingly large-scale, normal. Risk management is the core of all kinds of management work of commercial banks, especially credit risk management. in-depth study on credit risk management of commercial banks is to ensure the capital safety of commercial banks to the greatest extent, to ensure the sustainable development of commercial banks and the stable operation of financial markets. In the recent financial market environment, commercial banks must improve the risk identification, assessment and control system if they want to develop business, expand scale and gain profits. Therefore, commercial banks need to constantly improve their risk management level, keep pace with time, constantly improve the risk management system to meet new challenges, the new era, new opportunities .

In this paper, according to the commercial bank comprehensive risk management model, according to the risk identification, risk assessment, risk control logic chain, first of all, starting with the development of personal housing loan business and the current situation of risk management in C branch of Huaxia Bank, this paper identifies

the risk factors of personal housing loan business in C Branch, then the risk factors were evaluated and analyzed. Secondly, this paper refers to comprehensive risk management framework and internal control integration framework, leads to Huaxia Bank C branch personal housing loan risk management system problems, including the Internal Control Link is not perfect, the risk identification and assessment method is backward, the risk management strategy is not perfect, the supervision and restriction mechanism is not in place and so on. Finally, in view of the problems existing in the wind control system of C Branch, combined with the actual situation of the branch, this paper puts forward some suggestions on the optimization of the risk management plan and the implementation of the safeguard measures from four aspects of perfecting the risk managementfunction system, improving the risk management information system, optimizing the risk management scheme and perfecting the internal supervision mechanism.

The main contribution of this paper is that during the critical period of the transformation of the C branch of the Huaxia Bank to the retail business, the research results of this paper will help the C Branch to improve the staff's risk management awareness and level of risk management, it is beneficial to effectively enhance the effect of risk control of personal housing loan business of Huaxia Bank C Branch, and then effectively enhance the management ability of C Branch, and explore the transformation strategy through digitization, to build a risk identification and evaluation system in line with the development of branch business, and then enhance the effectiveness of its risk management, to help Changchun branch in the context of retail transformation, to improve the market competitiveness and risk control ability of housing loan field also provides some new ideas and experience reference for the industry in the field of personal loan risk management.

Key words:

Huaxia Bank C Branch, personal housing loan,risk management

目 录

第 1 章 绪论	1
1.1 研究背景与意义	1
1.2 研究内容与方法	2
1.2 理论基础和文献综述	4
第 2 章 华夏银行 C 分行个人住房贷款风险管理现状	8
2.1 华夏银行基本情况简介	8
2.2 C 分行个人住房贷款业务发展情况	9
2.3 C 分行个人住房贷款风险管理现状	10
第 3 章 华夏银行 C 分行个人住房贷款风险管理中存在的问题 ...	15
3.1 C 分行个人住房贷款风险因素识别分析	15
3.2 C 分行个人住房贷款风险因素成因分析	18
3.3 C 分行个人住房贷款风险管理问题分析	19
第 4 章 华夏银行 C 分行个人住房贷款风险管理优化方案与实施保障	24
4.1 C 分行个人住房贷款风险管理目标框架	24
4.2 C 分行个人住房贷款风险管理优化方案	24
4.3 C 分行个人住房贷款风险管理实施保障	30
结 论	33
参考文献	35
致 谢	39

第1章 绪论

1.1 研究背景与意义

1.1.1 研究背景

随着我国经济的高质量发展，鼓励生育的相关政策全面推广，居民对住房的需求与日俱增，促使房地产市场蓬勃发展，个人住房贷款成为一般城镇居民融资购置房产的主要途径，商业银行通过开展个人住房贷款业务实现了快速发展。但在经济下行期，房地产市场受到监管政策及疫情反复冲击，恒大地产集团等大型房地产企业债务危机负面影响严重，多地购房者甚至出现集体“断供”行为，个人住房贷款违约情况日趋规模化、常态化。国内外研究表明，个人住房贷款规模对经济周期有重要影响，对社会经济发展起到重要作用，因此个人住房贷款中的风险因素不容小觑，关于商业银行个人住房贷款的风险管理问题值得探讨。

个人住房贷款是商业银行大零售板块中的主要贷款类业务，其产品特征是贷款存续期限长、有借款人所购房产作为抵押担保、客户较为分散、贷款规模大、创造利润高且风险较为分散，在各商业银行的大零售板块业务中占据着举足轻重的地位，具有巨大的发展潜力，是各家商业银行积极竞争、抢占市场份额的业务领域。2022年12月31日，中国人民银行发布的《2022年金融机构贷款投向统计报告》显示，截至2022年末，金融机构的贷款余额192.69万亿元人民币，其中房地产贷款余额52.17万亿元，同比增长7.9%，全年增加3.81万亿元，占同期各项贷款增量的19.1%；2022年末房地产开发贷款余额12.01万亿元，同比增长0.9%，个人住房贷款余额38.32万亿元，同比增长11.3%。由此可见，房地产贷款余额正处在快速上升的态势，个人住房贷款规模占我国商业银行总信贷规模比重越来越大，与此同时，商业银行不良贷款率不断攀升，给商业银行的经营带来潜在风险。因此商业银行需要不断提高其风险管理水平，与时俱进，不断完善风险管控体系建设，应对新时代、新机遇和新挑战。

本文研究对象为华夏银行C分行，华夏银行股份有限公司是全国性的股份制商业银行，成立时间较早，具有一定业务基础及规模优势，其信贷风险管理体系

较为健全和规范，在我国股份制商业银行中具有一定的代表性，通过分析华夏银行C分行个人住房贷款业务的运行模式，发现C分行个人住房贷款风险管理中存在的问题，提出符合C分行零售转型发展理念的改善对策。

1.1.2 研究意义

首先，商业银行各项管理工作的核心任务是风险管理工作，尤其是信贷风险管理，对商业银行信贷风险管理深入研究，是为了最大程度上保障商业银行的信贷资金安全，保障金融市场的稳定运行，在此基础上，实现商业银行的可持续发展。在当前金融环境下，受新冠疫情等公共灾害反复冲击影响，信贷违约率不断提高，商业银行想要更好的发展业务、拓展规模、获取利润，就必须完善风险识别、评估和控制体系。

其次，个人住房贷款量占商业银行信贷规模的比例逐年攀升，与此同时，贷款客户的资质水平不断下降，导致个人住房贷款违约率提升，由此形成的不良贷款规模逐渐增大，逐渐暴露了商业银行在个人住房贷款风险管理中存在的隐患。因此，我们应当深入研究业务发展与风险防范之间的平衡关系，找到适合商业银行自身发展的风险管理策略，采取适当手段有效降低风险，从而提高商业银行市场竞争力。

最后，当前我国房地产行业进入调整期，房地产行业与银行个人住房贷款的兴衰高度相关，个人住房贷款领域的信息不对称问题在开发商和银行之间更加突出，开发商的债务危机、项目烂尾等事件逐渐暴露，直接影响了贷款客户的还款意愿，客户被动违约，甚至出现集体“断供”行为。因此，有必要结合当前的经济形势，对商业银行个人住房贷款的风险管理提出完善对策。

综上，本次将以华夏银行C分行个人住房贷款风险管理为研究课题，深入剖析华夏银行C分行个人住房贷款风险管理存在的隐患，提出风险管理方案优化建议。希望本文的研究成果可以为华夏银行C分行提高工作人员的风险管理意识和风险管理水平做出积极的贡献，能够有利于提高分行个人住房贷款风险的识别和防控能力，改进风险管理体系，同时也能为同业个人住房贷款业务的健康发展和风险防范不断完善尽一份力。

1.2 研究内容与方法

1.2.1 研究内容

本文以华夏银行C分行作为研究对象，从商业银行信贷风险识别、风险评估及风险控制的管理角度出发，通过分析该分行的个人住房贷款风险管理现状，提出华夏银行C分行个人住房贷款风险管理工作中存在的问题，剖析问题成因，针对现存问题提出针对华夏银行C分行个人住房贷款风险管理的优化方案 and 对策，从而提高华夏银行C分行个人住房贷款风险管理水平和风险防范意识。论文主要分为四个部分：

第一部分：绪论。这一部分主要点明了论文研究的背景与意义、概括介绍论文研究内容与方法，总结了国内外研究学者对于个人住房贷款风险及成因、商业银行风险管理理论及方法的研究成果，对学者们的相关研究进行了梳理和提炼。

第二部分：华夏银行C分行个人住房贷款风险管理现状。这一章主要是以华夏银行C分行为研究对象，介绍了华夏银行总行及C分行基本情况，说明了C分行个人住房贷款业务发展情况，并从C分行个人住房贷款风险管理框架和风险管理流程两方面介绍了C分行个人住房贷款风险管理现状。

第三部分：华夏银行C分行个人住房贷款风险管理中存在的问题。这一章剖析了C分行个人住房贷款的风险因素及成因，引出了C分行个人住房贷款在风险管理中存在的问题。

第四部分：华夏银行C分行个人住房贷款风险管理优化方案与实施保障。这一部分主要针对前文提出的问题，对分行个人住房贷款风险管理方案提出优化建议及实施保障手段。

1.2.2 研究方法

论文基于华夏银行C分行个人住房贷款业务的运作流程和风险管理中存在的不足，吸取国内外研究学者的相关经验和研究成果，从不同角度对华夏银行C分行个人住房贷款风险管理提出完善对策，具体而言，本文主要使用的研究方法包括：

(1) 文献研究法：通过阅读国内外学者的文献，对个人住房贷款风险及风险管理相关理论进行研究和分析，梳理国内外学者在个人住房贷款风险管理领域的研究成果，提炼出所需的核心论点作为本文的支撑。

(2) 分析归纳法：以华夏银行C分行为例，结合国内外学者主流的风险管理思路及作者自身十余年的银行信贷工作经验，分析并总结华夏银行C分行个人住房贷款风险管理中存在的风险隐患，有针对性地提出风险防范优化建议。

1.2 理论基础和文献综述

1.3.1 理论基础

本文应用的主要理论包括全面风险管理理论、信息不对称理论、内部控制理论。

(1) 全面风险管理理论

全面风险管理主要应用于企业管理领域，全面风险管理是指围绕企业总体经营目标，通过将风险管理的基本流程应用于企业的经营过程和各个环节中执行，培育先进的风险管理文化，建立和健全全面风险管理体系，包括：风险管理策略、风险管理措施、风险管理的组织职能体系、风险管理信息系统和内部控制系统，从而为实现风险管理的总体目标提供合理保证的过程和方法。

(2) 信息不对称理论

信息不对称理论是指在各项市场经济活动中，相关参与人员对各类信息的了解是有差异的，对于掌握信息较为充分的人员，往往处在非常有利的地位，而信息相对匮乏的人员，则处于不利地位。该理论认为，市场活动中的卖方会比买方更加了解交易商品的相关信息，掌握更多信息的一方通过向信息匮乏的一方传递真实信息可以在市场中获益。借贷市场上同样存在着严重的信息不对称，银行和借款人在借贷信息占有方面存在不对称，银行处于劣势地位，借款人处于优势地位，双方都很清楚存在这种情况。银行处在这种信息劣势的情况下，通常是无法对借款人的资信情况和违约概率做出有效判断的，因此不能够准确地比较众多借款人信用质量的优劣。

(3) 内部控制理论

1992年，COSO发布的报告中提出了“内部控制”的概念，内部控制是指在一定的环境下，为了达到特定目标，单位内部控制主体所采取的一系列管理方法和程序。内部控制主要是对影响企业目标实现的各种风险进行梳理、识别、分析和应对，风险导向理念贯穿内部控制的全过程。内部控制的目标是防范和控制风险，

促进企业实现发展战略。我国《内部控制基本规范》及其配套指引，充分吸收了全面风险管理的概念和方法，强调了内部控制与风险管理的统一。1998年，巴塞尔委员会通过了商业银行内部控制三个主要目标的审议：运营的效率和效果，真实可靠的财务报表以及运营的法律合规性。

1.3.2 文献综述

(1) 国外研究现状

国外学者对与个人住房贷款相关的风险因素进行研究认为，在贷款过程中，因为受到格式合同，专业素养等因素影响，银行全面了解借款人的资信状况与真实信用信息是存在一定困难的，借款人的违约风险随时会发生(Frank ·J.Fabozzi, 2015); Guilherme Jonas (2015) 分析了商业银行个人住房贷款客户群的特点，从客户群特点的角度对相关风险进行研究，他认为，针对不同客户群体，商业银行应构建不同的风险评估模型，在评级模型中设置客户收入、信用等级、房屋价值、居民消费水平等参数，在综合测算分析的基础上，评定客户贷款违约风险等级，重点防范影响权重大的风险因素。

国外学者对商业银行风险管理的研究主要是基于巴塞尔协议所体现的全面风险管理框架，正是为了降低商业银行经营的风险和金融危机的可能性与危害性，巴塞尔委员会逐渐构筑了一套以资本充足率为核心的、分层次的动态风险管理指标体系，并在其研究的最新成果巴塞尔III中得到了充分体现。COSO理事会站在企业管理角度给风险管理提出最佳实践标准，COSO于2004年颁布的《企业风险管理框架》，提出了企业风险管理的八个要素和四个目标，构建了一个广泛的全面风险管理框架。Kallenberg (2007) 认为公司单位市场经营活动的重要组成部分是风险控制，他剖析了风险对于企业经济价值造成的负面影响，说明风险管理中的疏漏将会对公司单位的经济价值和未来发展产生深远危害；Mbillla 等 (2020) 研究发现，尽管风险评价对商业银行的经营业绩有一定的影响，但是银行内部控制环境对其经营的业绩有更为显著的影响，同时也强调了银行的内部管理不能与外部管理相互隔离；Annukka Jokipii (2010) 通过实证研究法分析了企业内部控制的相关要素，研究结论表明，商业银行制定或调整相关政策时需要根据自己业务特点进行分析，风险管理制度架构的建立也要适合银行的自身发展。Hanna Sarraf (2020) 也表示对风险管理应设计各种评估模型加以实证应用。目前，KMV

模型、Credit Risk+模型、Credit Metrics模型和麦肯锡模型作为相对成熟的模型在银行信贷风险管理实践中使用较多。

(2) 国内研究现状

信用风险产生的内在因素应从商业银行自身管理角度分析，包括风险政策、风险策略、风险文化等方面因素（王学武，2018）；郭立仑和周升起（2022）基于KMV及随机森林模型的实证研究发现，商业银行信用风险的因素之一是外部环境，但并不是主要因素，经营管理、业务结构等因素对商业银行信用风险影响更大。越来越多的国内学者也在结合中国国情和经济环境，应用定量模型和大数据分析对个人住房贷款违约的外部风险因素进行实证研究。陈莹等（2015）基于MCLP模型得出实证结果：导致个人客户违约的最主要因素是住房抵押贷款者的家庭收入、工作状况、学历和户籍等因素；况伟大（2014）使用中国某主要商业银行大样本房贷数据实证研究发现，房贷逾欠风险具有较为明显的城市差异；二手房按揭贷款比一手房按揭贷款具有更高的违约风险。

与此同时，为应对个人住房贷款的潜在风险隐患，不断提升商业银行风险管理能力，学者们对于商业银行风险管理进行了深入研究。周继述和王雪松（2013）认为商业银行风险管理与银行日常业务管理间结合的不充分，造成业务管理目标与风险管理间的互相脱节，主要是受风险管理的认识差异影响的；羊建（2014）指出，中国银行业在推行全面风险管理中存在员工缺乏风险管理意识、缺乏全面风险管理理念、全面风险管理流于形式、专业人才缺乏和风险组织不完善等问题。金融市场的敏感性很强，商业银行在发展中面临巨大的金融风险，因此需要加强内部控制，不断提高自身经营水平（焦量，2010）；刘明海等（2008）认为，商业银行在经营活动中，需更加重视内部控制在信贷风险管理中的显著作用，全方位地完善内部控制基础设施建设，不断加强内部控制防控网络。

最后，关于优化金融机构个人住房贷款风险管理的建议，刘芳莹（2013）进一步从全面风险管理角度说明，我国商业银行要建立管理完善、有效运营的风险管理体系，必须从确立稳健经营的理念、制定科学的风险管理组织机构和流程、培养专业化的风险管理人才。郭德香（2019）从内部风险控制的角度指出，控制个人住房贷款风险，应重点控制借款人的信用风险和按揭责任风险转移等，银行在业务发展中，应当系统性的监管法律合同签订的合规性，并采取风险审计等事

后监督措施。程传勇（2015）通过信贷博弈模型分析，得出假若银行能够在贷款前对借款人做更多的调查，资质差的借款人粉饰成本就更高，而增加粉饰成本可有效地避免信息不对称问题的产生。

综上，通过对国内外学者的研究成果进行总结后发现，商业银行个人住房贷款的违约风险因素包括商业银行内部原因和外部原因，引发了学者们探索商业银行风险管理中存在的问题，并深入思考如何提高商业银行个人住房贷款风险管理水平。目前管理学中主流的风险管理理论是全面风险管理理论和内部控制理论，诸多学者也基于以上理论对商业银行的风控体系建设及可持续经营发展献计献策，具有战略性的参考价值。虽然国内商业银行普遍遵循着巴塞尔协议制定的风险管理框架，但在实际的经营管理过程中，各家商业银行的发展理念、制度约束、流程制定、风控手段和人员配置等方面又不尽相同，同样的，身处不同宏观经济周期、政策背景和市场环境下，商业银行风险管理的思路和方法应与时俱进，满足当下的需求。因此，本文将借鉴国内外成熟的商业银行风险管理思路，以华夏银行C分行这一个体单位作为研究对象，剖析新形势下其个人住房贷款风险管理中相关问题，提出优化建议，充实前人的研究成果。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/748051031131006042>