

09申论热点(35)“断供”问题及对策公务员考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/512/2021_2022_09_E7_94_B3_E8_AE_BA_E7_83_c26_512033.htm 近来，深圳房价下跌，许多人发现房子价值出现缩水，所欠银行的购房贷款数额甚至超过了房子现在能卖出的市场价，一些房主选择把房子扔给银行，不再偿还银行的贷款。房子“断供”曾在美国引发次贷风波，牵累了全球经济。同样是“断供”，这次是否会导致我国的房贷危机呢？最近几个月，深圳地区房价跌幅明显，有些楼盘价格的跌幅超过了首付，使未付款项总额超过了目前的市场总价，于是出现了“断供”现象。由于美国次贷危机的前车之鉴，因此，社会各界对于深圳楼市的“断供”现象给予了广泛关注。

一、什么是“断供”现象从广义上讲，只要按揭借款人不再向银行偿还剩余按揭贷款，就是“断供”。按揭的主体可以是个人，也可以是企业；按揭的客体可能是房产，也可能是汽车等。导致“断供”的原因也有很多，可能是借款人由于经济状况恶化而无力偿还贷款，也可能是支付愿望发生改变，如市场变化、抵押品市值不足以偿还剩余按揭贷款而选择“断供”等。作为一种经济现象，其实“断供”是一直存在的。它会产生多大的经济影响，要根据发生的行业、范围、程度来决定。百考试题公务员网站提供应当指出的是，当前我国房地产领域出现的“断供”现象，不会导致“中国式次贷”或“深圳式次贷”问题，也不足以引发普遍的金融危机。

二、“断供”现象分析首先，当前出现的房屋“断供”现象，主要集中在深圳个别区域，涉及的“面”比较窄，涉及的“量”比较小。中国人民银行深圳

中心发布的统计数据显示，2008年5月末，深圳个人住房贷款的不良率为0.67%，比年初略微上升了约0.04%。可见，当前我国房地产领域出现的“断供”现象，虽然是一个值得关注的现象，但是并没有形成普遍性的浪潮。其次，现阶段，房屋贷款人选择“断供”的原因，主要是“负资产”的出现。根据国家发展改革委、国家统计局调查显示，2008年二季度，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨9.2%。尽管不少城市观望情绪较浓，房价不断调整，但从全国来看，房价在一定程度上调整，以及某些地区、某些楼盘价格的下降，在总体上尚不足以引起“负资产”的普遍出现。无论是房地产价格的波动，还是由此带来的“负资产”问题，在我国都没有达到美国次贷危机爆发时的程度。而美国爆发次贷危机时，虽以加州等房地产泡沫严重地区为主，但全国房地产价格都出现了显著的下降，“负资产”现象非常普遍。再次，深圳出现的“断供”问题，实际上只涉及到贷款购房者和银行，与整个金融市场的联动能力有限，并不会在短时间内造成普遍性的影响。在我国银行贷款发放管理中也存在一些问题，如个人信用缺乏足够的审查、商业银行过于迷信住房抵押贷款的安全程度等，但总的来看，各商业银行对国家贷款政策的执行仍然比较严格，首付比例尤其是第二套住宅首付比例，都远高于美国次级抵押贷款的水平，信用风险并没有达到美国次级贷的程度。因此，当前出现的深圳“断供”现象与美国的次贷危机相比，虽有相似的诱因，却是不一样的实质和路径，不足以引发金融危机。

三、防止“断供”现象的对策

国次贷危机的爆发，提醒我们对“断供”这一新的动向应引起高度重视和警惕，尤其是银行业要有足够的风险意

识和防范措施。房地产市场降温是深圳出现“断供”现象的诱因。目前，虽然全国70个城市房价同比仍有所上涨，但市场观望情绪较浓、成交量萎缩、房价还在不断调整。这种市场氛围还会持续多久，深圳的“断供”个案是否会蔓延到其他城市，都需要加以研究并给予必要的防范。从这个意义上来说，深圳楼市的“断供”现象，是对我国房地产金融管理的一种警示。一方面，我们应当抓紧时间，采取积极措施，化解有关问题；另一方面，应当大力完善风险控制体系，构建安全房产金融。这有以下几个具体举措：一是加强住房按揭贷款的风险控制，加强对交易风险的度量和管理。在我国，住房按揭贷款被各家商业银行视为低风险的优质资产业务，是各家商业银行大力发展的主要业务。美国次贷危机、深圳“断供”现象的出现，表明住房按揭贷款虽是优质资产，但也会引发风险的产生与积累。这就需要深化银行内部改革，增强银行风险防范能力；完善不良贷款的监测制度，做好客户风险的监管工作等。二是完善个人信用评级与管理库，提高个人房贷资产质量，加强个人住房信贷监管。当前，我国还没有较为完整的个人信用记录和较为严格的个人信用评级体系，对借款人并没有进行审慎完善的分类和区别对待。这就需要继续完善个人诚信系统，重点加强与税务等政府管理部门的合作，健全个人信用体系；完善相关法律法规，加强对失信、违约的惩处等。三是研究市场规律，完善宏观调控，促进房地产市场健康稳定发展。房价是影响抵押贷款发放、借款规模与借款折扣的关键因素，房价的波动会极大影响抵押贷款的价值，影响借款人还贷的意愿与积极性。稳定的房地产市场及合理的房价，是个人住房信贷市场健康发展

的重要保证，也是建设和谐楼市的必需。为此，需要认真总结近年来宏观调控的经验，加强对市场规律的研究，有效构筑起安全的房地产金融体系，以促进房地产业的健康发展。

"#F2F7FB" 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。
详细请访问 www.100test.com