

关于住房公积金贷款信用评估体系的探讨

高玉祥

淮安市住房公积金管理中心, 江苏 淮安 223001

摘要： 住房公积金贷款信用评估是衡量借款人信用状况的重要工具，它直接关系到贷款额度的确定和贷款风险的控制。本文通过在总结现行住房公积金贷款信用评估的基础上，从住房公积金自身特点的角度出发，以构建一个稳定性高、操作性强、评估指标齐全、相对公正合理的住房公积金贷款信用评估体系。

关键词： 住房公积金贷款；信用评估；还款意愿；还款能力

Discussion on the Credit Evaluation System for Housing Provident Fund Loans

Gao Yuxiang

Huai'an Housing Provident Fund Management Center, Huai'an, Jiangsu 223001

Abstract： The credit evaluation of housing provident fund loans is an important tool for measuring the borrower's credit status, which is directly related to the determination of loan amount and the control of loan risks. On the basis of summarizing the current credit evaluation of housing provident fund loans, this article starts from the perspective of the characteristics of housing provident fund itself, in order to construct a stable, operationally strong, comprehensive evaluation index, and relatively fair and reasonable housing provident fund loan credit evaluation system.

Keywords： housing provident fund loan; credit evaluation; repayment intention; repayment ability

随着房地产市场的发展,住房公积金贷款规模不断扩大,市场风险因素增多,住房公积金贷款的信用风险也随之加大,信用评估在住房公积金贷款风险防范中的作用不断加强,建立科学、合理的信用评估体系直接关系到贷款资金质量的高低,这也是保持住房公积金事业健康、稳定发展的必然要求^[1]。

一、住房公积金贷款信用评估

住房公积金贷款信用评估就是指公积金中心运用科学的指标体系,以定性分析和定量分析相结合的方法,通过对借款人的个人素质、财务状况、信贷记录、职业性质以及可能出现的各种风险等进行客观、科学、公正的分析,就其信用意愿、信用能力(主要是偿还债务的能力及其可偿债程度)所做的综合评价,并用特定的等级符号标定其信用等级的一种制度。它是对借款人还款能力和还款意愿推测与判断,这一过程涉及到对借款人的多方面信息进行详细审查,包括但不限于其收入状况、就业情况、征信记录、财务状况等。通过评估,公积金中心能够更准确地判断申请人是否具备贷款资格,以及确定合适的贷款额度和期限^[2]。

二、住房公积金贷款信用评估的现状和不足

(一) 个人信用数据资料缺乏

由于个人信用数据涉及面广,包括个人信息、经济信息、信用记录(包括社会公共记录)等相关信息,而目前国家也未建立统一的个人信用信息平台,因此信用指标数据难以全面收集;以中国人民银行金融信用信息基础数据库也只是简单的客户负债还

贷记录,并不能全面、准确的反映个人信用情况,数据的准确性不能把握,在实际操作中对借款人信用状况的评估主要依据工资收入,而工资收入的证明又是灵活多变,从而造成信用评估结果的失真。

(二) 缺乏统一的个人信用评估标准

由于公积金中心都是按地级城市独立管理运营,没有全国统一的公积金贷款信用评估管理规定,各公积金中心自行制定自己的信用评估办法^[3]。目前统一的公积金贷款信用评估标准、体系一直在探索中,因此信用信息体系还很不健全,缺乏统一的个人信用评估标准^[4]。

(三) 个人信用评估方法单一

目前,公积金中心基本上都是通过中国人民银行金融信用信息基础数据库查询借款人《个人信用报告》,简单的对《个人信用报告》中信贷交易信息进行不良或负面界定,对是否准予贷款进行粗糙的、负面清单式的认定,信用评估的结果缺乏真实性和准确性,无法满足贷款风险防范的管理要求^[5]。例如,很多公积金中心只对信贷信息中一定时期内贷款、贷记卡存在连续逾期3期以上(含3期)记录或累计逾期6期以上(含6期)记录及其他异常记录等负面清单不予贷款。没有进行定性定量的综合分析,无法对借款申请人进行科学、公正、合理的信用评估。

三、建立科学、合理的住房公积金贷款信用评估体系

建立住房公积金贷款信用评估体系就是要建立统一的个人信用评估标准，以数理技术为基础对信用风险进行更为精确的度量，核心是充分揭示借款人对未来债务的偿付意愿、偿还能力和保障程度，即在对影响借款人未来偿付意愿和偿还能力的各种因素及其变化趋势进行定性和定量分析的基础上，对借款人未来现金流量的充足性进行分析和预测，最终确定借款人对债务的偿还意愿和能力^[6]。

（一）信用评估指标

信用评估指标事关个人信用评估的科学性和适用性，根据住房公积金的特点，建立贷款信用评估指标体系主要涵盖以下四个方面内容：个人基本信息、购房能力、还款能力、贷款担保能力^[7]。

1. 个人基本信息

个人基本信息是指借款人的学历、年龄、个人信贷交易及住房公积金缴存记录等信息。

通过掌握借款人个人基本信息，可以对借款人未来还款能力做出一个准确的判断；通过对借款人以往信贷交易信息的掌握，可以了解到借款人的还款意愿以及是否存在为他人担保情况，全面审查潜在的贷款风险，合理做出贷款决策^[8]。

2. 还款能力

借款人的偿还贷款能力与借款人稳定的家庭经济收入息息相关。如果每月偿债数额与该家庭的月收入之比超过一定限度，造成收支不平衡，加重借款人还款负担，就会出现潜在信贷风险从而导致逾期贷款的发生。稳定的家庭经济收入是借款人按期偿还贷款的重要保证，所以正确掌握好借款人家庭经济收入，使借款人收支合理，对借款人偿还贷款能力有着重要意义^[9]。

对住房公积金贷款而言，住房公积金月缴存额就是借款人月收入的主要反映，因为住房公积金月缴存额是以职工上年月平均工资为基数计算得来的，因此住房公积金月缴存额是反映借款人还款能力的一项重要指标^[10]。

3. 购房能力

购房能力评估是对借款人所要购买房屋总值和家庭经济收入的一项综合考察，房屋总值占家庭工资收入比越低，购房能力越强。

房屋总值的确定，商品房以商品房购房合同确定；二手房一般以房屋契税凭证记载的房屋总价为标准^[11]。

4. 贷款担保能力

《住房公积金管理条例》第二十七条规定：申请人申请住房公积金贷款的，应当提供担保。这既是贷款人的权利，也是申请贷款的前提条件。作为防范住房公积金贷款风险，保障资金安全的一项重要措施，对于住房公积金的安全性有重要意义。由于住房公积金属于职工个人所有，在职工购房、离休、退休或其他情况时必须返还给职工本人^[12]。由于住房公积金贷款期限比较长，贷款期间面临着诸多风险，如市场风险、违约风险、处分风险等等，为确保缴存住房公积金职工利益不受侵害，因此在发放住房公积金贷款时，安全性原则是应当遵循的首要原则，要求

借款人提供担保，建立有效的风险防范机制，切实保障职工利益。

根据《中华人民共和国民法典》和《个人住房贷款管理办法》相关规定，住房公积金贷款主要有抵押、质押和保证三种担保形式。

（二）信用评估指标权重

指标权重的分配是整个公积金贷款信用评估体系的核心，分配的合理与否直接关系到贷款信用评估结果是否科学、适用^[13]，我们根据住房公积金贷款自身的特点和对已发放的住房公积金贷款用户的信用数据统计分析，依据借款人信息、购房能力、还款能力、贷款担保能力四类因素在个人资信评估中的重要程度，提出如下参考权重：

1. 个人信息：25分，包括借款人年龄、受教育程度、公积金缴存年数等基本情况，反映借款人未来的发展潜力、贷款偿还能力和职业的稳定性。

2. 还款能力：30分，主要包括：借款人本人和家庭年收入、家庭负债总额与家庭年收入的比重，月还本付息占家庭月收入的比重等月收还贷比（月还款额/家庭月收总额），反映借款人偿还贷款的实际能力。月还款额指借款人家庭每月归还本笔贷款及其他贷款额度之和，家庭月收入总额指借款人家庭中有偿还或代偿条件的直系亲属，如配偶、未婚子女的月收入总额。

3. 购房能力：15分，房屋总值占家庭工资收入比，占比越低，说明购房能力越强。

4. 贷款担保能力：30分，通过抵押物价值和有履约保证的考查，反映贷款抗风险能力。

（1）申请贷款金额/抵押物价值。反映贷款出现风险时，处置抵押物收回贷款本金的可能性大小^[14]。商品房以买卖合同的购房总价作为抵押物价值；二手房一般以房屋契税凭证记载的房屋总价为标准，同时结合本地区各区域地段的房屋成新、结构、配套环境等状况中来准确把握抵押物价值。

由于二手房价格的形成因素较为复杂，其价格中已包含了房屋的装璜价值，尤其部分借款人为达到高额贷款的目的，人为提高评估价格，而成交价格信息又是极其不对称的，因而在信用评估中权重比例很大的房产抵押值必须有一个准确的把握，只有这样得到的信用评估结果才是可靠和正确的，才能正真发挥信用评估防范贷款风险的有效作用^[15]，因此对二手房的价值评估提出如下建议：

a. 对一个城市的房地产市场以区域地段的方式，通过市场调查作出各个区域地段（主要是成片住宅小区）的参考均价，同时依据不同时期房地产市场情况时实调整参考均价。

b. 评估时具体住房单价是在参考均价的基础上，依据房龄每一年1%的折旧率计算。

c. 在同一区域范围内，可依据住房具体的位置地段、楼层，在参考均价的基础上上下浮动5%（这个数字因各个城市的具体情况会有不同）。

（2）有履约保证。反映借款抗风险能力大小。

指标具体权重如下：

住房公积金贷款信用评估标准

因素	指标		分值	一级 分值	评定 分值
个人 基本 信息	年龄	18—30	3	5	
		31—50	5		
		51—65	1		
	受教育程度	硕士以上学历, 副高级职称以上	8	8	
		本科学历或中级职称	7		
		大专学历或初级职称以下	5		
	住房公积金 缴存年数	5年以上	10	10	
		2—5年	6		
		2年以下	2		
	个人信贷还 款记录	连续5次或累计8次以上违约	-30	2	
连续4次或累计8次以内违约		-20			
连续3次累计6次以内违约		-10			
连续2次或累计4次以内违约		2			
月 还 款 能 力	月均还款占 家庭收入比	40%以下	15	15	
		40%—50%	10		
		50%—60%	5		
	公积金 月缴存额	2000元以上	15	15	
		500元—1000元(含)	6		
购房 能 力	房屋总值占 家庭工资收 入比	5倍以下	15	15	
		6—10倍	8		
		10倍以上	4		
担 保 能 力	房产抵押	抵押率60%以下	30	30	
		抵押率70%以下	25		
		抵押率80%以下	20		
	保证	担保公司信用保证	30	30	
		第三人公积金账户余额保证	30		

(三) 信用评估等级设置

为保证信用等级的设计科学、合理、有可比性,我们对信用等级规定如下占比指标: A级(90分以上)借款申请人占总借款申请人之比在0至10%(含)之间, B级(80分-90分)借款申请人占总借款申请人之比在10%至20%(含)之间, C级(70分-80分)借款申请人占总借款申请人之比在20%至30%(含)之间, D级(60分-70分)借款申请人占总借款申请人之比在20%至30%(含)之间, E级(60分以下)借款申请人占总借款申请人之比在0至10%(含)之间。另外每年根据个人住房贷款质量状况,可对信用评估的指标量值进行动态修正,以提高贷款信用风险管理水平。

A级表示还款能力极强,信用优秀; B级表示还款能力强,信用良好; C级表示还款能力较强,信用较好; D级表示还款能力一般,信用合格; E级表示还款能力差,信用不良。

(四) 信用评估结果运用

按照得分多少,依据不同的信用等级,贷款额度可在原可贷款额度的基础上予以浮动,对E类信用等级的借款申请人原则上不予贷款。

对A级借款申请人贷款额度在原可贷资金额的基础之上可上浮20%,对B级借款申请人贷款额度在原可贷资金额的基础之上可上浮15%,对C级借款申请人贷款额度在原可贷资金额的基础之上可上浮5%,对D级借款申请人贷款额度在原可贷资金额基础之上不予上浮。

参考文献

- [1] 范鹏飞. 基于住房公积金贷款全过程管理的风险控制研究[J]. 市场调查信息, 2023(7):85-87.
- [2] 卢海, 许珂. 住房公积金贷款项目准入的房地产开发企业信用风险评估[J]. 经济研究导刊, 2011, (25):72-75+88.
- [3] 王筱璞. 住房公积金贷款风险分析及对策研究[J]. 营销界(理论与实践), 2020, (04):376-377.
- [4] 张甜瑞. 互联网金融时代下个人信用评估研究[D]. 西安财经大学, 2020.
- [5] 宋彦. 基于加权支持向量机的概率估计在个人信用评估中的研究[D]. 太原理工大学, 2019.
- [6] 于海龙. 商业银行小微企业信用风险管理研究[D]. 中国海洋大学, 2013.
- [7] 张磊. S银行房地产开发贷款信用风险评估研究[D]. 大连理工大学, 2022.
- [8] 胡恩祥. 信用评估中的未来变量及其作用分析[D]. 上海外国语大学, 2022.
- [9] 何礼燕. 大数据背景下的商业银行个人信用风险评估研究[D]. 对外经济贸易大学, 2022.
- [10] 李响军. 信贷金融机构的个人信用评估与管理——以某商业银行为例[J]. 中国集体经济, 2022, (30):112-114.
- [11] 付朝仁. 大数据分析在零售贷款信用风险评估中的应用[J]. 中国产经, 2024, (04):98-100.
- [12] 梅浩. 生存分析在个人信用评估中的应用[D]. 杭州电子科技大学, 2023.
- [13] 梁伟森, 方伟. 农户贷款信用风险评估——基于CFPS2018数据的分析[J]. 中国农学通报, 2021, 37(25):157-164.
- [14] 张媛. 生产经营性农户小额信贷信用风险评估研究[D]. 重庆师范大学, 2021.
- [15] 邵晶晶. 基于组合分类策略的个人贷款客户信用评估研究[D]. 合肥工业大学, 2019.