房地产抵押物变现风险分析

王纯文

【摘要】2016年末，全国商业银行不良贷款余额15123亿元，较2015年增加2379亿元，不良贷款压力凸显，监管层正在排查相关情况，银行业进入2017年以来，全线收紧了贷款审批和发放，部分银行已完全不受理信用贷款，抵押贷款获批额度也有所降低。房地产估价机构应凭借其专业，为金融机构严把抵押物价值关，提供风险分析，并切入到抵押物变现处置等更为广泛的咨询服务工作中去，为金融机构的贷前、贷后提供服务。文章首先分析房地产抵押物风险分析的目的和意义，进而指出抵押物处置时潜藏的主要风险，然后分析导致抵押物资产贬值的主要风险类型以及提出加强风险防范的措施，说明控制抵押物风险具有可行性。最后文章指出估价机构可以为金融机构在贷前、贷后提供更为专业和细致的估价和咨询服务，对金融机构和估价行业都具有非常积极的意义。

【关键词】房地产；抵押物；变现风险；分析

**一、房地产抵押物风险分析的目的和意义**

根据中国银行业2016年报的数据显示，光“工农中建交”五大银行的2016年不良贷款核销就达1300多亿元人民币，创下10年来最高水平，核销规模骤增，是金融动荡局面影响中国金融体系的最新表现。而银行业贷款最大的抵押担保是房地产，因此分析房地产抵押物风险分析以及对策，无论对于房地产估价机构还是银行业都是非常重要的事情。

银行信贷的首要风险来自贷款企业自身，银行首先要对企业信用和经营有一个准确的判断，对企业的信用等级，财务状况，所处产业背景，未来现金流的预测等均应有科学和谨慎的分析。银行业和评估机构都应清楚的了解到企业第一还款来源是贷款企业未来的经营收益，第二还款来源才是对抵押物的处置变现。往往到贷款形成不良时，才会采用第二种还款处置方式。

而作为银行重要抵押物的房地产因其具有保值增值功能、抵御通货膨胀功能、位置固定等特点，已成为商业银行发放贷款乐于采用和广泛接受的抵押物。但由于房地产抵押物的权属、用途、形态各不相同，一旦出现处置变现，其风险也会真实体现出来，因此在贷款初期及时把握房地产抵押物的风险，并做好防范，才是切实有效的办法。因此银行为了保证贷款的安全，会请专业的房地产估价机构对作为抵押物的房地产进行估价，然后按照估价结果所确定的价值，在合理的抵押率范围（一般为50%-70%）内确定发放贷款的额度，并对抵押物进行抵押登记。理论上讲，按此操作的房地产抵押贷款应该具有较大安全性，但事实上并非如此。本文就金融机构以房地产作为抵押物发放贷款可能涉及的风险进行分析，以帮助金融机构在选择抵押物时作参考，也提醒广大房地产估价师在估值过程中应谨慎把握估价工作。

**二、房地产抵押物处置时潜藏的主要风险**

在借款人无力归还银行抵押贷款的情况下，抵押人同意以处置抵押物所得用于优先清偿借款人到期贷款，是银行以非诉方式实现抵押权的最快捷简约的途径之一。但是，银行受抵押人的委托，以自己的名义委托拍卖公司以公开方式处置抵押物（或称拍卖标的），容易导致下列几大风险：

**1、抵押物处置的税收风险**

就目前上海市地方税务局发出《关于加强个人非居住用房出售、租赁行为税收征收管理工作的通知》为例说明。《通知》明确规定：个人出售非居住用房，应缴纳增值税、土地增值税、各种附加税和所得税。

举例来讲，银行向某公司发放流动资金贷款人民币2700万元，期限为1年，价值时点抵押物的市场估值为5500元，抵押率为49％，符合银行的相关标准条例规定。如果完全以市场接受的价格来测算贷款风险，抵押物是位于市中心的商铺，足额回收贷款的风险比较小。但按照目前税收制度，转让非居住用房涉及到的五项税：①是按房价的0.05％缴纳印花税；②是按房价的5.38％缴纳增值税；③按增值税额的13％缴纳城建税、教育费附加等；④按转让房产所取得增值额征收土地增值税。增值额未超过扣除项目（指购进房价加可以扣除的印花税、营业税、城建税、教育费附加等）金额50％的部分，税率为30％；增值额超过扣除项目金额的50％-100％的部分，税率为40％；增值额超过扣除项目金额的100％-200％的部分，税率为50％；增值额超过扣除项目金额的200％的部分，税率为60％；⑤个人所得税20％。以该公司的抵押物处置为例，一年后无力偿还贷款，抵押物需要变现，抵押前市场估值为5500万，因市场波动以及快速处置等因素的影响，假设处置时以拍卖价格为4200万元的价格成交计算，根据上述税项计算，应缴纳税收约为1700万元，拍卖后实得价款约为2500万元，如果再除去拍卖费用约210万元（约拍卖价格的5%左右），则可以用来偿还贷款的金额约为2290万元，低于贷款本金2700万元，银行风险显而易见。另外，在拍卖后，如不能提供抵押物购入时的原始发票，增值税将按照拍卖价格计征，这样纳税金额将进一步提高，风险更大。就上述测算来看，税收占到了房地产增值额的50%以上，增值额越大，税收越高，实际可以用来偿还债务的款项也越少。因此即便按评估值的50%左右抵押率发放贷款，银行风险依然很大。

**2、对拍卖标的承担瑕疵担保责任的风险。**

拍卖标的瑕疵主要有产权方面的瑕疵和实物方面的瑕疵。根据《拍卖法》 “委托人应当向拍卖人说明拍卖标的的来源和瑕疵” 之规定，银行在接受抵押人的委托后，以自己的名义与拍卖人办理委托拍卖抵押物手续前，若由于自己的原因未向拍卖人详尽说明拍卖标的瑕疵，从而导致拍卖人未向竞买人披露拍卖标的瑕疵的，则拍卖成交后，一旦买受人发现拍卖标的存在未经披露的瑕疵并主张权利的，作为拍卖标的委托人的银行就容易被诉并应自行对拍卖标的承担瑕疵担保责任。因此，建议金融机构对抵押物应作详尽的调查和实地勘察，估价机构更应该作实地勘查。

**3、无法如期交付拍卖标的的风险**

该风险主要来自两方面的原因：一方面是抵押人主观方面的原因。由于银行对抵押人只享有他项权利而不是所有权，对于委托拍卖合同中的交付条款，只要抵押人不配合，银行就无法自行履行。因此，如果抵押物拍卖成交后，抵押人反悔，不配合办理拍卖标的的产权过户手续或腾空拍卖标的，银行就构成违约。另一方面是因拍卖标的被司法机关查封而无法交付。在抵押人与借款人同为一人的情况下，如果抵押人对外有多项负债，则其委托银行处置抵押物后，抵押物在拍卖成交产权过户未办妥前被司法机关查封的，往往导致拍卖标的无法如期交付，银行作为拍卖标的委托人只能承担拍卖标的不能交付的违约风险。

上述风险，轻则应根据过错程度承担相应的违约责任，重则拍卖合同被解除，既应返还全部拍卖成交款又得赔偿买受人的实际损失。因此，如果在抵押人同意通过非诉途径以处置抵押物所得还贷的情况下，也应当由抵押人自行委托拍卖公司拍卖为宜。

**三、导致房地产抵押物资产贬值的主要风险类型**

除了房地产市场的波动导致抵押物资产价值发生变化之外，我们还应关注以下几点可能导致抵押物资产贬值的主要风险类型

**1、低租金、高违约成本导致抵押资产贬值**

若抵押物用于租赁，则市场租金是抵押物市场价值的体现。一个租赁期长、租金严重低于市场租金且解约成本奇高的租赁合同，及一个租赁期长、一次性付清租金的租赁合同将严重降低抵押物价值。根据物权法规定：订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权影响，即使实现抵押权，将抵押财产转让给债权人或者第三人，抵押人与承租人之间原有的关系也不当然终止。

长租期、低租金或一次性付清租金的抵押物银行在处置时将面临无法处置或只能以极其低的价格变卖给承租人（极可能是借款人的关联方）。因此，估价机构必须在估价过程中考虑长租期、低租金对抵押物的影响因素，最起码也要说明估值报告是否考虑了这些因素以提示金融机构考虑风险。

**2、处置难导致抵押资产贬值**

主要为以下几种情况：

（1）大宗抵押物（评估值在1亿元以上）如整栋大厦、整栋商场等，处置时由于购买该物业所需资金量大，一次性买断的买家少，受众面狭窄，变现难，往往会导致无法处置或处置价格较评估价格大幅降低；

（2）对整栋物业分层抵押、整层物业分割抵押的抵押物，如果无独立通道或不能合法享有及分摊整体房地产的各项权益和服务配套设施，处置将非常被动。另大商场内部的小店铺，其交通及人流依赖大商场的整体运营情况，若大商场整体经营状况不好，且大商场和小店铺分别抵押给了不同的银行，处置起来将会很困难，特别是小店铺抵押物，买家往往不太接受，极可能有价无市；

（3）对在集体土地上建设的房屋设定抵押权。这种情况在经济发达地区的乡镇出现较多，也存在于一些地区的自建房贷款中，因国家对集体土地使用权转让进行了限制，目前尚未有专门的法规解决集体土地的流转问题，因此银行在处置集体土地上所建房屋时，将面临政策障碍，即便能够处置也要付出较高的成本。

（4）工业企业分幢分割抵押，分开处置将大大降低抵押物的价值，如果无独立通道或不能利用公用设施及道路的情况将导致难以处置；

（5）非工业园区内的标准厂房，配套设施、道路通达状况及产业聚集度较差，变现能力差。

**3、车库抵押风险：**

（1）人防车位：根据本市有关车位的相关规定，人防属国家所有，任何单位及个人不得转让、抵押。另外，根据相关规定车位的转让优先在小区内业主之间进行，不宜向社会公开交易，故车位的价值不属于真正的公开市场价值，处置时可能带来贬值风险。

（2）车库抵押时，往往很多产权证为一个大证，并未对每个车库面积进行分摊，也没有具体的车位个数，评估价值将会与实际车位的价值有较大出入。

**4、评估中的疏漏导致抵押资产贬值**

（1）土地基本情况未详细核实

房产证载土地用途与实际用途不一致，如证载土地用途为办公，实际房屋用途为住宅，评估公司如果完全按照房屋类型为住宅用途进行评估，则会高估了抵押物的价值，此类房地产应该按照非居物业合理评估其物业价值，根据前面所述，非居物业的交易税收成本是很高的。另外，由于历史原因有的老土地证在证载用途上写的是综合用地，但没有具体说明具体是哪两种或两种以上的用途构成，出让合同可能也没有说明，若实际用途与评估设定用途不一致，也将导致评估价值不准确；还存在土地使用权类型上载明为出让，但没有土地的终止日期，出现这种情况多数是政府部门为了融资贷款而做出的权属证书，实际是没有缴纳土地出让金或出地出让金未全部缴纳，如果在评估时不考虑周全，也将导致抵押物贬值。

（2）待开发土地未按期动工或改变用途

根据有关规定，以出让土地方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按出让合同约定的用途、动工开发期限开发土地。超过约定的动工日期满1年未动工开发的，可以征收一定数额闲置费，满2年未动工开发的可以无偿收回（特殊情况除外）。若待开发土地未如期动工开发，造成被收闲置费则加重客户负担；若被无偿收回，则第二还款来源无保障。因此，评估时要充分考虑土地闲置时间、是否可延期、施工许可证载明的竣工日期等因素，并在估值结果中予以体现，并且在报告的特殊事项中予以说明；如遇已经超过闲置2年的土地，则不能对其正常估值。

**5、司法处置不利导致抵押资产贬值**

（1）权利瑕疵导致无法处置

有产权瑕疵，如产权纠纷、地役权限制等的抵押物，很难处置。有合法产权的资产未必是合法的抵押物。如一在建工程报建手续中估价对象的用途为营业用房（库房或车库），但工程完工后开发商将其作为设备用房（公用），在申请法院强制拍卖时无法执行——商业或住宅大楼的设备用房不能单独变卖。另：抵押物有合法产权，但因开发商与拆迁户存在纠纷，拆迁户自行搬入抵押物居住，致使法院难以执行。

（2）抵押物有法定优先受偿款导致即使处置贷款难收回法定优先受偿款是指假定在实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款、已抵押担保的债权数额、以及其他法定优先受偿款。特别是在建工程，若抵押物有法定优先受偿款，将使银行的权益受到较大的损失。

（3）储备用地、专用设备、根据生产工艺设计的生产厂房，处置时会受专业性限制，变现困难，导致资产贬值。

**四、加强风险防范的措施**

1、任何金融机构或个人都不得干涉评估机构的独立执业。

2、慎重选择抵押物

银行在市场营销过程中，不宜将任意的资产都用于贷款抵押，应选择权属清晰、无权利瑕疵、无他项权利、无法定优先受偿款的资产用于抵押，且优先选择变现能力强的资产。房地产类资产变现能力，住宅强于商业用房、商业用房强于工业用房；商业用房中的独立门市、商场和农贸市场摊位易于变现；面积小或可以分割出售的易于变现；市场不活跃地区的、面积大又无法分割的、对买受人有限制的、价值量过大的、有权利瑕疵的等都不易变现。

3、详细核实拟抵押资产的基本情况

4、谨慎确认拟抵押资产的评估价值和抵押净值

5、严格抵押登记办理手续，杜绝虚假登记

6、加强对抵押物的贷后监控

（1）抵押资产的用途。定期检查抵押资产用途是否改变，尤其是在建工程，若用途改变给银行债权带来不利影响，立即采取措施，置换抵押物或提前还款等防范风险。

（2）抵押资产出租情况。抵押资产用于出租的，定期监控出租情况，租赁人、租期、租金等是否有异常变动。

（3）抵押资产的存在与价值情况。定期监控抵押资产是否存在、有无毁损，使用是否正常，价值是否大幅下降。

（4）商业房产。关注整体经营内容、经营情况，与重要商户所签的租约期限等是否有重大变化。

（5）在建工程或待开发土地。适时跟踪检查在建工程用途是否与批复一致、工程进度是否按期进行、是否会形成烂尾楼、有无拖欠承包人的建筑工程价款等其他法定优先受偿款；监控待开发土地是否按出让合同约定的用途、动工期限进行开发等。

**五、估价机构为金融机构的服务前景**

金融机构在贷前、贷后需要的咨询服务是多方面的，除了常规的贷前抵押物估值之外，还有贷后的抵押物价值复估、抵押物保值增值的咨询服务，抵押物出租时的租赁方案咨询和租金建议，抵押物变现处置时的估值服务，抵押物处置的税收咨询，抵押物的保险价值估算，融资咨询服务，开发项目的贷后资金监管等等。

对于房地产估价机构而言，为金融机构开展上述估价和咨询服务具有天然优势，房地产估价机构广义上讲就是为房地产相关行业提供各类咨询服务，估价机构客户资源广泛，咨询技能专业，掌握的行业数据最多，尤其是积累的市场数据资料和行业分析数据最为权威，对开展各类咨询服务非常有利，因此只要充分发挥这样的优势，就可以在更为广阔的领域为金融机构服务；但也要清醒的看到，房地产估价机构也应更加关注自身业务能力的综合型发展，不仅仅要关注自身的房地产估价能力，还要加强配备和储备一定的财务审计、工程咨询、资产评估类的专业人才，将咨询队伍建设成为综合型、多元化的一专多能型专业机构，才能在更为广阔的领域发展壮大。

**六、结束语**

本文以房地产抵押物风险分析为切入点，详细分析房地产抵押物控制风险的目的、意义和方法，但需要指出的是，分析过程中也包含有各种为金融机构可能提供的咨询服务类型，在新形势下房地产估价机构只有不断加强自身的综合业务素质提升，适应市场的需求，以专业和服务推动市场，才能在竞争激烈的房地产估价行业内谋取一席之地。现阶段银行抵押评估普遍采取银行低付费的大背景下，估价机构不应怨天尤人，宜自强不息，加强自身开拓创新的能力，不断挖掘金融客户的需求，实现业务创新，在更为广泛的领域为金融机构提供更为专业、更高含金量的专业服务，才能真正做大做强。

参考资料：

银监会网站有关信息

（作者单位：上海沪港房地产估价有限公司）