

探析我国房地产金融风险的法律规制

王风华

(北京市京师<珠海>律师事务所, 广东 珠海 519000)

【摘要】在我国社会经济高速发展的背景下,房地产业发展速度全面提升,房地产行业已经成为国民经济的重要增长点,其中房地产金融是房地产行业的重要支柱之一。房地产金融政策法规,在资源配置方面具有基础性作用,是房地产宏观调控的主要手段。但是结合实际情况来看,当前房地产金融存在着风险问题,且法律相关制度不够完善,导致房地产金融问题频繁发生,不仅影响房地产业发展,还会对群众合法权益造成影响,所以需要明确房地产金融方面存在的法律风险问题,并通过法律规制确保相关问题能够避免,是保障房地产行业健康发展的关键所在。因此,本文将对我国房地产金融风险的法律规制方面进行深入地研究与分析,并结合实践经验总结一些措施,希望可以对相关人员有所帮助。

【关键词】房地产;金融风险;法律规制;存在问题;优化措施

房地产业的发展,对于社会经济发展具有重要影响,当前我国房地产行业整体发展趋势相对平缓,已经度过了高速发展阶段,但是从房地产金融的角度来看,依然存在着许多风险问题,主要是由于相关法律规制不够完善,导致房地产金融问题频繁发生,对多方主体利益产生很大负面影响,所以必须加强对法律规制的完善,从法律的角度为房地产金融健康发展提供保障,才能够确保房地产行业稳定发展。

一、房地产金融概述

房地产金融是指以房地产为抵押或基础的金融业务,房地产金融业务种类繁多,包括房地产开发贷款、房屋抵押贷款、房地产证券化等;房地产金融业务的主要参与者包括房地产开发企业、金融机构和投资者等。房地产开发企业需要通过金融手段获得资金,以此支持项目的开发,金融机构则通过向房地产开发企业提供贷款等金融服务获取收益,而投资者则可以通过购买房地产基金、房地产信托等金融产品获取与房地产相关的投资回报。在我国,房地产金融市场的发展经历了多年的探索和实践,截至目前,房地产金融业务已成为金融市场中的一个重要分支,但同时也存在着一些问题和挑战,例如,由于房地产市场的波动性较大,房地产金融业务的风险较高,需要金融机构加强风险管理;由于房地产市场与金融市场之间的互动性较强,因此需要建立完善的监管机制保障金融市场的稳定运行^[1]。

二、房地产企业的法律责任分析

房地产企业作为重要的金融参与者,其金融活动涉及到多种风险,包括信用风险、市场风险、流动性

风险等。在金融活动中,房地产企业必须遵守相关的法律法规,并承担相应的法律责任,主要法律责任包括:(1)信用风险责任。房地产企业在金融活动中应当保证借款人信用的真实性和有效性。如果企业提供虚假信用信息或未履行信用承诺,导致金融机构或投资者遭受损失,企业将承担相应的法律责任。(2)市场风险责任。房地产企业在进行投资决策时,应当对市场风险进行充分评估,并采取相应的风险管理措施。如果企业未能合理控制市场风险,导致金融损失,企业将承担相应的法律责任。(3)流动性风险责任。房地产企业应当合理管理资金流动性,确保资金充足,满足金融活动的需求。如果企业未能有效管理流动性风险,导致无法偿还债务或造成金融损失,企业将承担相应的法律责任。

房地产企业应当建立内部控制制度,确保金融活动的合规性和风险管理的有效性,制度应当包括风险识别、风险评估、风险控制和风险监测等环节;应当加强员工的金融风险意识和法律责任意识培养。通过培训和教育,提高员工对金融风险的认识,加强对法律责任的理解和遵守;相关监管部门应当加强对房地产企业金融风险的监管和处罚力度,加大对违法违规行为的惩罚力度,提高违法成本,增强企业遵守法律的意识。

三、我国房地产金融存在的法律风险分析

房地产市场的有序建设与发展,需要完善的法律法规作为保障,但是在政策性缺陷以及法律规制不够完善的背景下,当前房地产金融领域存在着许多法律风险问题,具体包括如下几项:

（一）商业银行相关法律风险

首先，商业银行在房地产金融领域中，可能面临资金来源问题，商业银行贷款所使用的资金来自存款人的存款，如果存款人提取存款或者不再向银行存款，银行的贷款资金来源将会受到影响，进而导致银行在房地产金融领域的贷款能力受到限制。其次，商业银行在房地产金融领域的贷款，可能会面临担保风险，商业银行在放贷时需要对房地产项目进行抵押或担保，但是如果抵押或担保的房地产项目出现了法律问题或者市场价值下降，银行可能无法通过抵押或担保保障自己的利益，导致银行遭受损失。再次，可能会遭遇监管风险，随着房地产市场的波动和监管政策的变化，商业银行在房地产金融领域的经营可能会面临监管层的限制和约束，例如要求加强风险管理、提高资本充足率等，会对商业银行的房地产金融业务产生影响。最后，商业银行在房地产金融领域内，面临着法律诉讼风险，例如商业银行在房地产金融领域的放贷可能存在信用风险，如果贷款人无法偿还贷款，银行可能会面临追讨贷款和清算担保品的法律诉讼风险，将会对银行的资产和声誉造成影响^[2]。

（二）个人住房贷款相关法律风险

个人住房贷款的利率，是由央行发布的贷款基准利率，外加商业银行的利率浮动而形成，由于利率水平的波动，房贷利率也会产生风险，例如在央行加息的情况下，商业银行会相应调高房贷利率，将导致借款人的还款压力增大，进而产生违约风险，肆意对于购房者而言，需要在贷款时注意利率的选择和调整情况，做好利率风险的防范和管理。个人住房贷款的显著特点是要以房屋作为抵押品，就带来了抵押权的风险，如果借款人不能按照约定还款或违反贷款合同，银行可以依据抵押合同的规定实施抵押权；如果抵押品价值下跌或者无法变现，将导致银行的风险增大。而对于购房者而言，抵押权风险的存在也可能使得购房者出现无法得到贷款、贷款额度不足等问题，因此购房者在选择贷款方式和购房时需要做好风险评估。目前，国家对于个人住房贷款制定了一系列法律法规，但是在贷款过程中，由于银行和借款人的双方关系比较复杂，借款人需要了解并掌握法律法规，否则就有可能遭受银行的不公平待遇，导致违约风险等问题发生，所以借款人需要提高对法律风险的认识，加强法律风险的防范和应对。

（三）土地贷款相关法律风险

土地贷款存在的法律风险，主要为土地权属不明确，商业银行在发放土地贷款时需要保证土地的权属

清晰明确，如果土地权属存在争议，商业银行的贷款业务将受到严重影响；如果土地权属在贷款期间发生了变化，商业银行也需要及时进行调整，否则也可能造成法律风险。土地贷款存在着因土地用途发生变化而引发的法律风险，商业银行在发放土地贷款时需要了解土地的用途和规划，如果土地用途发生了变化，商业银行需要及时进行调整和处理，否则可能会面临不良资产的风险。同时，土地贷款在担保物的评估，存在着一定的法律风险，商业银行需要对土地进行评估，确定其价值和可贷额度，但评估过程中存在误差的可能性，如果商业银行在评估过程中存在疏忽或者评估结果不准确，可能会导致商业银行的损失和法律风险。此外，商业银行在发放土地贷款时，需要遵守相关的法律法规，否则也可能会面临法律风险，比如商业银行需要在贷款合同中明确约定相关条款和风险责任，同时需要遵守国家有关土地贷款的法律法规^[3]。

四、我国房地产金融风险的法律规制完善措施

基于上文的分析可以明确，房地产业发展过程中，对于房地产金融高度依赖，但是房地产金融面临着许多法律风险问题，对房地产行业造成了很大负面影响，所以需要从法律的角度对其进行完善。因此，本文结合相关实践经验，总结如下多项房地产金融法律完善的建议措施：

（一）完善法律风险控制程序

商业银行在房地产金融市场中发挥着重要作用，而商业银行的法律风险控制是保障金融体系稳定的重要环节，所以完善商业银行法律风险控制程序，是防范和化解房地产金融风险的必要措施。商业银行需要建立健全内部控制体系，对房地产贷款业务进行严格的风险评估和管理，具体措施包括：加强风险防范意识，银行应当加强员工培训，提高员工的法律风险意识，避免因员工违规操作导致风险的产生；完善风险管理制度，银行应当根据房地产市场的实际情况，制定完善的风险管理制度，包括审批、放款、追偿等各个环节的控制规范；建立风险管理部门，商业银行应当建立专门的风险管理部门，对房地产金融风险进行全面、科学的管理。除此之外，商业银行需要对房地产贷款业务的审批和放款程序进行严格控制，银行应当在审批和放款前对借款人的信用情况、资产状况等进行全面评估，确保借款人有足够的还款能力和还款意愿；银行应当对抵质押物的价值、可流动性等进行评估，确保抵质押物的价值与贷款金额相当，并且能够及时变现；银行应当建立严格的审批和放款程序，包括独立的审批程序和放款流程，并建立相应

的内部控制制度^[4]。

（二）加强信用体系相关法律建设

加强信用体系相关法律建设，在房地产金融风险保障方面具有重要的作用。加强信用体系相关法律建设的首要环节，是加强信用信息的采集和管理，当前我国的信用信息采集和管理还存在一定的问题，包括信息收集不全面、不及时、不准确等问题，所以需要建立完善的信用信息采集和管理机制，保证信息的及时、准确、全面。建立健全的信用体系法律框架，是解决房地产金融风险的关键措施，当前我国信用体系法律框架尚不完善，需要对现有法律进行修订和完善，因此需要探索新的法律制度，为信用体系的建设提供有力的法律保障；我国的信用体系相关的法律制度也存在一些问题，例如立法不完善、监管不到位等，为此应当完善信用体系相关的法律制度，加强监管力度，建立健全的法律监管机制，防止风险的发生和扩散。信用评级机构是信用体系建设的重要组成部分，推广信用评级机构的运用可以提高金融机构的信贷风险管理能力，为金融机构提供更加准确和全面的信用信息，帮助金融机构更好地识别和评估风险；建立信用信息共享机制可以促进信用体系的建设和发展，当前我国的信用信息共享机制还不完善，需要加强相关法律建设，建立完善的信用信息共享机制，为金融机构提供更加准确和全面的信用信息^[5]。

（三）加强风险转移机制建设

首先，在风险转移机制建设中，需要加强保险机构的参与，保险机构具有较为完善的风险评估和转移机制，可以为房地产金融市场提供多元化的风险管理方案，所以需要引导保险机构积极参与房地产金融市场，通过推出保险产品帮助金融机构分散风险；可以通过政策的引导，鼓励房地产企业自行购买保险，从而降低其在经营活动中的风险。其次，可以建立房地产抵押品二级市场，房地产作为一种重要的抵押品，其质量对金融机构的风险管理具有重要作用，为了提高房地产抵押品的流动性和价值，可以建立房地产抵押品二级市场，通过建立二级市场，可以吸引更多的投资者进入房地产金融市场，提高房地产抵押品的流动性和价值，从而为金融机构提供更多的风险管理工具；可以推广房地产投资信托基金，房地产投资信托基金可以使得投资者通过购买基金份额，获得房地产投资回报的投资工具，通过推广房地产投资信托基金，可以将风险分散到更广泛的投资者群体中，从而降低金融机构在房地产金融市场中的风险。最后，需要加强金融监管机构的监管，金融监管机构作为房地产金

融市场的监管者和管理者，必须加强对金融机构的风险管理和风险控制的监管，通过建立严格的风险管理和风险控制制度，强化金融机构的风险控制能力。

（四）严格贷款担保法律审查

在贷款担保过程中，担保人的资格审查是一项重要工作，为了避免风险银行需要加强对担保人的审查，包括其资产状况、信用记录等方面，确保担保人能够履行担保义务；在审查过程中，银行需要采取多种信息来源，包括第三方机构和公共记录，确保审查的准确性和完整性。银行在进行贷款担保时，通常会要求担保人提供担保物，但是部分情况下担保物的价值可能被高估，从而增加银行的风险，因此银行需要加强对担保物的评估，确保其价值真实可靠，可以通过请第三方评估机构对担保物进行评估实现。银行在审查借款人申请贷款时，需要审查借款人的用途计划，确保用途合法合规，如果贷款用途不当，会增加银行的风险，所以银行应该加强对贷款用途的审查，确保贷款用途符合法律规定和监管要求^[6]。银行在担保贷款时，可以采用不同的担保方式，比如抵押、质押、保证人等，不同的担保方式都有其优点和缺点，需要根据具体情况进行选择，在选择担保方式时，银行必须加强审查，确定担保方式的风险可控。

五、结束语

综上所述，本文简要阐述了房地产金融的基本内涵，并对房地产金融相关法律风险进行分析，最后提出了多项法律完善建议与优化措施，希望可以对房地产金融领域起到一定的借鉴与帮助作用，不断提升房地产金融发展质量，对于社会经济稳定发展具有重要作用。

参考文献：

- [1] 何立延. 我国房地产金融风险分析与防范 [J]. 商业 2.0 (经济管理), 2021, 000(016): 1-3.
- [2] 乔元凤. 我国房地产经济波动与金融风险防范研究 [J]. 房地产世界, 2021(19): 3-4.
- [3] 董晓彦. 中国房地产金融风险分析及防范 [J]. 经济技术协作信息, 2021(31): 2-3.
- [4] 佟训舟, 王博. 我国房地产金融风险与防范探析: 机制、影响因素与实施策略 [J]. 吉林金融研究, 2022(11): 3-4.
- [5] 张凯. 房地产行业金融风险分析及防控策略 [J]. 全国流通经济, 2022(29): 145-148.
- [6] 张伟平, 曹廷求. 中国房地产企业间系统性风险溢出效应分析——基于尾部风险网络模型 [J]. 金融研究, 2022(7): 21-22.