

【干货】房产抵押不良资产处置流程全揭秘

【干货】房产抵押不良资产处置流程全揭秘

临近年关，各金融机构都面临回款压力，同时也容易集中爆发不良风险。在银监会披露的2015年三季度主要监管指标数据显示，2015年第三季度商业银行不良贷款率为1.59%，较上季末上升0.09个百分点。这已经是商业银行不良贷款率连续第9个季度上升。商业银行不良贷款余额为11863亿元，较上季末增加944亿元，是自2011年第四季度以来连续15个季度增多。

银行不良资产的量非常大，而且国有的四大资产管理公司根本处置不完，国家层面非常支持民间资本参与到银行不良资产的处置中来。当然在互联网金融层面也会产生不良资产，但是由于互联网金融的量比较小，并且还处于初级阶段，所以在此我们主要讨论银行的不良资产。在很多人眼里，视不良资产如洪水猛兽，但其实处理好的话，不良资产也蕴含着很大的生财空间。

金融机构最常见的不良资产是房产抵押或车辆抵押的不良贷款，由于内容较多，今天我们先来了解一下房产抵押的不良资产是如何处置的。

银行对不良资产的认定有一套标准，如果真的形成了不良贷款。银行最急切的愿望是将不良资产出表。一般出表方式有卖给四大国有资产管理公司（长城、信达、东方、华融），或者卖给有实力的第三方合法主体（个人或者公司）。

银行不良资产最先产出的地方是银行，然后会流动到四大。四大再流动到民间不良资产处置机构。银行卖出不良一般是三折，如果卖给了四大，四大再卖到民间不良资产处置机构。四大卖出不良资产途中一般不会加太多的价格，也有四大以从银行拿到的价格出售给民间不良资产处置机构，然后处置了不良资产的利润分给四大。两种操作模式都比较常见。

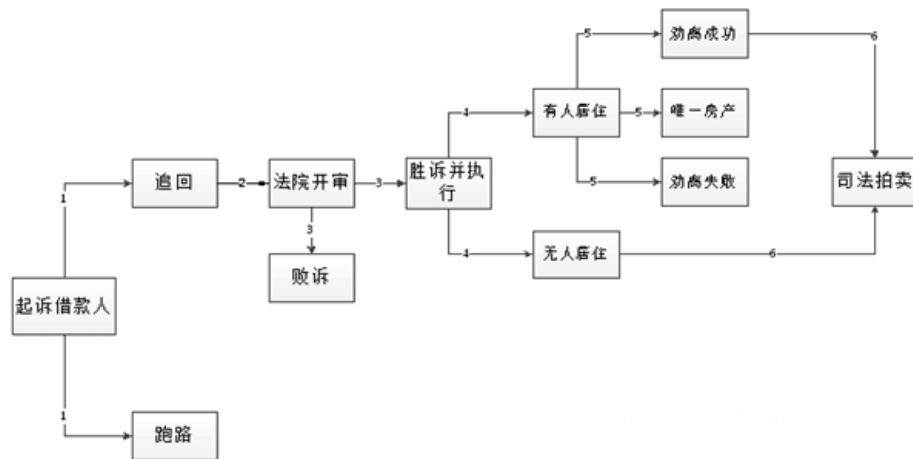
1、房产抵押不良资产的特点

房产抵押不良资产的特点可以概括为：资产流动性程度差异较大；房产属性多；处置过程中变数较多。

由于房产地段不一样、属性不一样造就了资产流动性程度差异较大。抵押房产的属性有商品房、唯一住房、商业地产、厂房等，不同的房产处理方式非常不一样。在处置过程中遇到的变数非常多，在后文详述。可以总结出房产抵押不良资产的特点就是极度不标准化。极度不标准化的金融资产的处置起来会非常不容易，所以一般处置不良资产的机构会优先选择城市中的商品房作为处置标的。

2、房产抵押不良资产处置流程

我们可以假设有一笔房产抵押不良资产的抵押物是一套在北京海淀区的面积合适、产权清晰商品房，从房产的位置以及属性来看，这是一笔极好的不良资产，处置方能够获得很好的利润。但是，不良之所以称为不良就是在处置过程中变数太多，处置时间极为不确定。下面是商品房房产抵押不良资产的一个合法合理的处置流程。



假设不良资产处置机构购买此不良贷款，成为了不良资产的债权人。合法合理的做法如下：

1、处置机构到法院起诉借款人，法院受理案件需要一段时间。法院受理后向债务人发送《诉讼文书》。

2、借款人主动出庭，法院开始审理此案，在开审前还需要等待一段时间。开审后，一般情况下都能胜诉。

3、胜诉后，法院会执行判决将房产进入司法拍卖，在进入司法拍卖前，还有一道资产评估的流程（如果借款人与处置机构对价格得看法非常不同），这也会花一些时间。

4、在执行判决后最好的情况是此房无人居住，借款人非常配合共同商议了一个合理得出售价格，顺利进入司法拍卖程序，司法拍卖还需要等一段时间。

最终，司法拍卖后所得资金一部分覆盖债务人的债务和其它费用，剩余部分退回给借款人。

以上是最顺利的处置流程，但是就算最为顺利的处置流程中，也有几个非常不可控的时间：1、法院开庭时间；2、司法拍卖时间。

但是这两个时间都是比较可控的变数。在处置过程中的变数如下：

1、在法院发送《诉讼文书》后，发现借款人跑路了。根据《新民事诉讼法》第九十二条规定：“受送达人下落不明，或者用本节规定无法送达的，公告送达。自发出公告之日起，经过六十日，即视为送达。”也就是说在借款人跑路的情况下，需要等待60日，才能被告缺席审判。这个时候处置机构已经浪费了60天了。

2、一般来说开审后处置机构申诉的可能性极大，但是不排除败诉的可能性，如果败诉那么又得上诉，上诉得时间会非常漫长而且不可控，如果超过了债务得追诉期，那么这笔不良资产不能产生任何价值。

3、在很多情况下，处置机构都会胜诉。只是在执行判决得时候会遇到非常多的情况。第一种情况时房里有租客，并且与债务人签订了很长时间的租赁协议。这种情况下最好的方式时法院出马成功劝离了租客，一般处置机构还会出一些补偿费用给租客。但是，有可能无法劝离租客，这个时候法院无法强制执行，就只有等待租赁协议到期，如果租赁协议太长，就只有处置机构和租客“软磨硬泡”最终劝离，这里一般会有一个不短的谈判期。以上两种情况都算是能够处理的，最无法处理的情况时这是借款人的唯一住房房产。这种情况下法院无法强制执行，只能是处置机构和借款人长期谈判，这种情况的发生也能从侧面表现出处置机构的尽职调查做的太差，如果发生这种情况基本不用考虑赚钱了。

一般来说不算最好的情况处理一套商品房抵押的不良资产需要将近九个月到一年。目前有了淘宝的司法拍卖，最快处置不良资产的时间可以缩短到6个月。如果把上面的变数都加上，除了是唯一房产的情况，最长的不良资产处置时间差不多是1年半。这种处理方式明显的效率低下，但是这是合理合法的处理方式，一般来说不良资产处置公司都是私募的形式募集购买不良资产的资金，这类资金对收益要求非常高，并且都会有极为明确的投资期限，所以不良资产处置机构面临最大的风险在于无法预估资产处置时间，造成的无法到期兑付私募基金投资者的收益。

上述的不良资产处理方式是合理合法的，但是这样的处置方式效率太低，以下是合理不违法的处理方式：

1、首先，寻找借款人。上述的一个变数是无法找到借款人，而用不违法的方式寻找借款人，找到的概率就会非常高。比如通过网警私下定位借款人的手机、身份证使用地点，银行卡使用地点。一旦定位借款人在某个酒店或者房屋，债权人可以匿名拨打110报案聚众吸毒，110接到这种举报出警的概率

率非常高，这样警察破门而入后会留下出警报告，这时不良资产处置方就可以通过不违法的方式找到借款人（此种方式是为了之后走法院起诉留下证据的处理方式）。实操中的处理方式是**处置方会直接和借款人商议还款适宜**。

2、当处置方找到了借款人后，会**和借款人商议直接私下把房产过户给处置方**，处置方会承诺退回一些款作为**补偿**，实操中一般不退。“商议”方式也会多处涉及不违法的灰色处理方式。

3、房产一旦过户给债权人或处置方后，**处置方会委托房地产中介迅速出售房产**，一般来说给房地产中介的佣金不会超过3%，但是由于处置方的购买资产的价格非常低，所以处置方可以给到非常高的佣金返点。当处置方给到5%以上的佣金时，所有的一个房产中介营业部的销售人员都会迅速地帮助销售掉此房产。

这种处理方式减少了许多变数，资金回流会很快。如果处理的快三个月就能够销售掉房产。但是**唯一变数是房产中有租客居住，由于是不违法的处理方式，处置方有许多种灰色途径驱逐租客，最终将此变数快速解决**。

以上两种方式处理房产抵押的不良资产各有优劣，但是单从资本收益的方面考虑，最好的方式是第二种。但是从合法合规的角度，最好的处理方式为第一种。实操中其实更多是两种方式相结合。

作者：大暑