



商业银行抵质押 评估方法与实务

蒋玉林 主编



知识产权出版社

全国百佳图书出版单位



商业银行抵质押 评估方法与实务

蒋玉林 主编



知识产权出版社

全国百佳图书出版单位

图书在版编目 (CIP) 数据

商业银行抵质押评估方法与实务 / 蒋玉林主编. —北京:
知识产权出版社, 2014. 12

ISBN 978 - 7 - 5130 - 3285 - 8

I. ①商… II. ①蒋… III. ①商业银行 - 抵押贷款 -
评估方法 IV. ①F830.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 007683 号

责任编辑: 刘 睿 刘 江
特约编辑: 王学树

责任校对: 董志英
责任出版: 刘译文

商业银行抵质押评估方法与实务

Shangye Yinhang Dizhiya Pinggu Fangfa yu Shiwu
蒋玉林 主编

出版发行: 知识产权出版社 有限责任公司
社 址: 北京市海淀区马甸南村 1 号
责编电话: 010 - 82000860 转 8113
发行电话: 010 - 82000860 转 8101/8102
印 刷: 保定市申画美凯印刷有限公司
开 本: 720mm × 960mm 1/16
版 次: 2014 年 12 月第一版
字 数: 460 千字
ISBN 978 - 7 - 5130 - 3285 - 8

网 址: <http://www.ipph.cn>
邮 编: 100088
责编邮箱: liurui@cnipr.com
发行传真: 010 - 82000893/82005070/82000270
经 销: 各大网上书店、新华书店及相关专业书店
印 张: 26.5
印 次: 2014 年 12 月第一次印刷
定 价: 66.00 元

版权专有 侵权必究
如有印装质量问题, 本社负责调换。

编 委 会

主 编：蒋玉林

编 者：王晓春 王怀宇 余 渊

前言

押品价值评估是伴随信贷业务的不断发展应运而生的,在信贷流程和全面风险管理中发挥着重要作用,是实施巴塞尔新资本协议的基础环节,更是银行内部评级法高级法被认可的基本前提。

押品价值评估具有以下三个作用:(1)量化押品担保能力,防范抵质押风险,避免虚抵或空抵;(2)可降低违约损失率,减少风险资本占用;(3)能支持金融创新,促进银行新产品、新业务的开发和利用。因此,押品价值评估成为贷前审查的必要程序,对促进企业融资、保护金融机构信贷资产安全和维护金融市场的健康发展也发挥了重要作用。

我国的资产评估是在改革开放和建设社会主义市场经济的过程中兴起的,起步于1989年,至今只有二十几年的历史,押品价值评估的历史则更短。与发达国家相比,我国押品价值评估理论还缺乏系统、深入的研究,远远滞后于实践的发展。显然这种局面不仅会影响整个评估行业的公信力,而且制约了金融机构内部经营管理机制和控制机制的完善,甚至威胁国家的经济金融安全。

在现实经济生活中,许多金融机构对押品价值评估不够重视,没有从理论上和实践上对押品价值评估进行深入研究。大多数银行对押品价值评估专业知识掌握不够,直接采用评估中介机构的评估结果,自身很难真正把控押品价值和评估风险。此外,我国尚未形成系统的诚信制度体系,一般情况下借款人都评估中介机构的委托人和付费人,一些借款人和评估中介机构组成了共同利益体,当借款人采取弄虚作假、价值操纵等手段时,押品价值被虚高,对金融机构的资产安全构成了严重威胁。

为防范抵质押价值评估风险,提高银行押品评估人员的知识水平和工作技能,本书的编者们深入研究押品价值评估理论体系,总结各类型押品价值评估方法,借鉴国内外先进教学案例,结合抵押风险评估实践,从数万宗押品价值评估项目中精心筛选案例并加以分析。这些案例和评估实务基本涵盖了房地

产、土地、机器设备、交通运输设备、资源资产、无形资产、长期投资、流动资产和收费权等商业银行涉及的全部押品类型。总体上看，本书对基本概念和评估方法的讲解细致、深入，案例选取具有典型性和代表性，风险分析全面到位，对商业银行押品价值评估和押品管理具有较好的借鉴作用。

从历史上看，不当的押品价值评估会造成巨大经济损失。20 世纪 70 年代，英国由于不动产评估的不规范做法导致了不动产危机。80 年代末，美国在尚未建立必要的审核监督机制的情况下，盲目开展抵押贷款业务，房地产泡沫诱发金融危机后，造成 1 000 多亿美元的损失。21 世纪，押品价值评估引发的一系列问题，助推了美国次贷危机的不断扩大和升级。在我国，银行业押品价值评估也存在着一些较为严重的问题，防范和化解押品价值评估风险，应是我们长期努力从事的重要工作，必须认清形势，高度重视，避免外国因押品价值评估不当造成巨大经济损失的历史在中国上演。希望本书的出版能对所有从事和关心商业银行押品价值评估工作的读者有所启发和裨益。

李迪清

2014 年 8 月

目 录

第一章 抵质押价值评估与风险管理	1
第一节 基本概念	1
第二节 价值类型	3
第三节 抵质押评估与信用风险分析	7
第四节 抵押风险研究主要理论	10
第二章 房地产评估方法与实务	19
第一节 概述	19
第二节 房地产主要评估方法	27
第三节 房地产评估实务及风险分析	54
第三章 建设用地使用权评估方法与实务	82
第一节 概述	82
第二节 建设用地使用权主要评估方法	85
第三节 建设用地使用权评估实务与风险分析	101
第四章 收费权评估方法与实务	132
第一节 概述	132
第二节 公路收费权主要评估方法	136
第三节 评估实务及风险分析	145
第五章 流动资产评估方法与实务	156
第一节 概述	156
第二节 流动资产主要评估方法	164

第三节	流动资产评估实务及风险分析	168
第六章	长期投资评估方法与实务	177
第一节	概述	177
第二节	长期投资评估方法	179
第三节	长期投资评估实务	189
第七章	机器设备评估方法与实务	240
第一节	概述	240
第二节	机器设备主要评估方法	242
第三节	机器设备评估实务及风险分析	258
第八章	交通运输设备评估方法与实务	271
第一节	概述	271
第二节	交通运输设备主要评估方法	276
第三节	交通运输设备评估实务及风险分析	291
第九章	无形资产价值评估方法与实务	311
第一节	概述	311
第二节	无形资产价值评估方法	314
第三节	无形资产价值评估实务及风险分析	322
第十章	资源资产评估方法与实务	338
第一节	概述	338
第二节	资源资产主要评估方法	345
第三节	资源资产评估实务及风险分析	361
第十一章	有关担保物权的法律法规及其解读	383
参考文献		406

第一章

抵质押价值评估与风险管理



了解

价值内涵；价值类型、抵押贷款价值、清算价值；新资本协议对抵质押管理的要求；有关资产定价和风险分析模型。



熟悉

价值类型主要类别；商业银行抵押价值类型选择；抵质押品在信贷决策中的作用。



掌握

抵押价值评估内涵；市场价值内涵；抵质押品在风险管理中的作用。

第一节 基本概念

抵质押品是商业银行信贷管理中一种重要的信用风险缓释（Credit Risk Mitigation）工具。在规范的信贷流程中，从信用等级评定、债项评级、授信、贷款定价、信贷审批和决策、贷后检查、日常信贷监控、不良资产处置到贷款的十二级分类等各环节都具有不可或缺的作用。随着银行信用风险控制意识的增强，国际活跃商业银行对抵质押单位和抵质押品信用等级开始进行明确规定，强调和深化了抵质押在商业银行内部信用风险控制中的重要地位。首先，

介绍几个基本概念。

一、价值

价值的范畴比较宽。在资产评估中，价值是一个交换价值范畴，它反映了可供交易的商品、服务与其买方、卖方之间的货币数量关系。资产评估中的价值不是一个历史数据或事实，它只是专业人士根据特定的价值定义在特定时间内对商品、服务价值的估计。

资产评估的目标是判断评估对象的价值，而不是判断评估对象的实际成交价格。

二、抵押价值

因评估目的的不同，价值分为市场价值、投资价值、清算价值等，其中，抵押价值主要是建立在以抵押贷款为基础的评估价值。在银行借贷活动中，为保障债权的实现，债权人一般会要求债务人或者第三人将其有权处分并且不属于法律法规规定不得抵押的房地产抵押给债权人，要求贷款金额小于抵押房地产的价值。特别是商业银行出于业务发展及同行间竞争以及信贷安全的考虑，会追求客观合理的抵押价值。

目前，在资产评估中，我国仅房地产估价领域对抵押价值做出明确规定。根据《房地产抵押估价指导意见》，房地产抵押价值为抵押房地产在估价时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

法定优先受偿款是指假定在估价时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，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，但不包括诉讼费用、估价费用、拍卖费用、营业税及附加等拍卖、变卖的费用和税金。

抵押价值与贷款金额的关系如下：

抵押贷款金额 = 抵押价值 × 贷款抵押率

抵押价值 = 未设立法定优先受偿权下的价值 - 法定优先受偿款

= 未设立法定优先受偿权下的价值 - 拖欠建设工程价款 - 已抵押担保的债权数额 - 其他法定优先受偿款

三、抵押价值评估

抵押价值评估是在估价时点，为抵押贷款额度的确定提供参考依据，对（拟）抵押资产价值进行分析、估算和判定的活动。以房地产估价为例，《房地产抵押估价指导意见》中规定房地产抵押估价，是指为确定房地产抵押贷款额度提供价值参考依据，对房地产抵押价值进行分析、估算和判定的活动。在实际操作中，因为估价时考虑的是估价时点的市场价值减去法定优先受偿款的价值，未考虑处置相关因素，因此，在估价报告中，还要求估价对“估价对象变现能力”“市场状况等因时间变化对抵押价值可能产生的影响”等进行分析，并在报告中明确估价假设条件、限制条件。

第二节 价值类型

一、价值类型内涵

价值类型是对资产评估结果的质的规定，是指评估结果的价值属性及其表现形式，直接体现了评估目的，充分阐释了评估结果的经济内涵。不同的价值类型从不同的角度反映资产评估价值的属性和特征，不同属性的价值类型所代表的资产评估价值不仅在性质上是不同的，在数量上往往也存在着较大差异。

具体评估实践中，评估师应根据评估目的选取合适的价值类型，并对采用的价值类型进行明确的定义和说明，并应当避免使用未经定义的笼统的价值类型概念。因为，一旦确定了合适的价值类型，就从本质上确定了本次评估的技术路线，从而决定了评估方法的采用和参数的选取。价值类型的明确，主要方便评估人员的技术评估行为，更有利于报告使用者正确理解和合理使用评估结果。

二、价值类型主要分类

从不同的分析角度出发，可以对资产评估价值类型有不同的分类方法：

一是以资产评估的估价标准形式表述的价值类型，具体包括：重置成本、收益现值、现行市价（或变现价值）和清算价格四种。该划分主要参考现代会

计理论中关于资产计价标准的划分方法和标准，将资产评估与会计的资产计价紧密联系在一起。

二是从资产评估假设的角度分类，具体包括：继续使用价值、公开市场价值和清算价值等三种。该划分有利于人们了解资产评估结果的假设前提条件，同时也强化了评估人员对评估假设前提条件的运用。

三是从资产评估的特定目的划分，具体包括：抵押价值、保险价值、课税价值、投资价值、清算价值、转让价值、保全价值、交易价值、兼并价值、拍卖价值、租赁价值和补偿价值等。该划分强调资产业务的重要性，认为有什么样的资产业务就应有什么样的价值类型。

四是以资产评估时所依据的市场条件以及被评估资产的使用状态划分资产评估结果的价值类型，具体包括市场价值（Market Value）和非市场价值（Non-market Value）。该划分注重了资产评估结果适用范围与评估所依据的市场条件及资产适用状态的匹配。

三、市场价值与非市场价值

从评估实践看，将评估价值划分为市场价值和非市场价值更有利于实现价值类型划分的目的。目前在评估界较为认可的，也是《国际资产评估准则》中推荐的分类方法是根据资产评估时所依据的市场条件和被评估资产的使用状态，将评估价值类型分为市场价值（Market Value）和非市场价值（Non-market Value）。市场价值是指“自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。当事人应当各自理性、谨慎行事，不受任何强迫、压制”^①，非市场价值指不满足市场价值定义的价值类型^②，主要包括在用价值、投资价值、持续经营价值、保险价值、课税价值和清算价值等。

市场价值和公允价值是两个不同层次的概念。资产评估中的公允价值是一个一般层次的概念，包含了正常市场条件和非正常市场条件两种情况下的合理

① International Valuation Standards Committee, International Valuation Standards Seventh Edition, 2005, p. 82.

② 对这种分类方法，美国专业评估执业统一准则（USPAP）、欧洲评估准则（EVS）、英国皇家特许测量师学会评估指南（RICS 红皮书）等也都表示认同。

评估结果，而市场价值只是正常市场条件下资产处在最佳适用状态下的合理评估结果。评估实践中，市场价值更为具体，条件更为明确，评估人员更易把握。

(1) 市场价值是正常市场条件下的公允价值，正常市场条件容易理解、容易把握；

(2) 市场价值是资产正常使用（最佳使用）状态下的价值，正常使用（最佳使用）也容易理解和把握；

(3) 明确了市场价值，就容易以此为基准，根据评估对象自身的状况及使用方式和状态偏离资产正常使用（最佳使用）的程度，以及评估时市场条件偏离正常市场条件的程度去把握非市场价值；

(4) 市场价值的准确定位是准确把握非市场价值的基础，也是准确把握公允价值的基础。

四、抵押价值类型

目前，关于抵押价值类型的争论主要集中在应为市场价值、清算价值（Liquidation Value）还是单独的一个价值类型——抵押贷款价值（Mortgage Lending Value）上。当前资产评估主流观点，包括《国际资产评估准则》和我国陆续发布的一些规范，如《贷款风险分类指导原则（试行）》《房地产估价规范》《城镇土地估价规程》《房地产抵押估价指导意见》等都强调了抵押价值是市场价值。有些学者从抵押的作用出发认为应该为押品清算时所能够实现的价值。而以德国为代表的欧洲银行界则提出了不动产抵押贷款价值概念，认为抵押价值类型应为非市场价值中的一种。下面重点对抵押贷款价值和清算价值进行介绍。

（一）抵押贷款价值

抵押贷款价值指评估人员在评估时点，在综合考虑资产的内在持续发展因素、正常的和本区域的市场状况、当前用途和可选择的其他适宜用途基础上，对抵押资产的未来出售情况进行谨慎评估得出的资产价值。该价值衡量抵押资产在未来整个贷款期间预期出售时可实现的价值，其相对较为恒定，不受一些临时性因素，如短期经济或市场波动和投机性因素的影响。抵押贷款价值主要应用在商业银行内部信贷决策或风险管理上，提供一长期的可持续的资产价值上限。而目前资产评估是在一系列假设前提条件下，对评估时点的市场条件和

资产状况下的价值的认定。从这个意义上讲,抵押贷款价值评估与当前使用的评估方法存有不同。与市场价值评估相比较,抵押贷款价值评估在评估对象、适用范围、评估过程、评估方法种类、对评估师资质等方面要求基本一致,但在具体评估方法选择、参数选取和评估结果处理方面存有不同,更多地体现了谨慎性和安全性的原则。

(二) 清算价值

清算价值,指“资产处于清算、迫售或快速变现等非正常市场条件下所具有的价值”^①,主要包括强制清算价格和有序清算价格,直接衡量了抵押资产的担保能力。《中华人民共和国物权法》(下称《物权法》)第170条规定“担保物权人在债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形,依法享有就担保财产优先受偿的权利,但法律另有规定的除外”。商业银行设定抵押权的一个主要目的就是在借款人发生违约时通过实现的资产清算价值保障自身债权损失的程度,从这个意义上讲,抵押价值应为清算价值。而清算价值评估方法也是金融资产管理公司或商业银行处置不良资产时用到的主要评估方法。但清算价值概念的提出在分析的着眼点上和评估方法上存在一定的问题。

首先,清算价值衡量的是抵押资产的最终担保能力,而非资产可实现的价格。这体现了传统意义上设定抵押的目的,即此时价值类型较好地体现了抵押的目的性。但对贷前的信贷决策和贷中的风险监测而言,抵押资产也在一定程度上起着信用增强的作用,而这是建立在借款人抵押资产正常可持续使用基础之上的。此时,结合一定风险因素综合考虑的抵押资产的市场价值对商业银行更具有实际的作用。

其次,清算价值评估方法尚不完善。由于抵押价值评估时点与抵押贷款期限的不匹配(Mismatch),尤其对项目贷款,二者之间距离5年甚至更长,而且清算价值评估只是在清算的假设前提下,对资产未来价格的一种预测。由于资产物理状况、市场条件、处置时间、处置方式、处置费用、优先受偿债权、职工安置费和或有负债等因素的不确定性,直接评估清算价值较为困难。清算价值本质上体现的仍是市场价值属性或经调整后的市场价值属性。

^① 全国注册资产评估师考试用书编写组:《资产评估》,经济科学出版社2007年版,第11页。

五、商业银行抵押价值类型选择

抵押价值类型的选择应考虑与评估目的的适应性,与评估理论的对应性,评估数据及评估人员的支撑性。综合分析,商业银行抵押价值应选择市场价值类型。^①从服务评估目的的角度考虑,通过评估时点市场价值与折扣率的综合考虑,可得出抵押资产在贷款期间的平均损失程度,从而可以进行科学合理的贷款定价和风险管理。从方法论的角度考虑,抵押贷款价值、清算价值的确定与此基本一致。市场价值评估也是当前理论最为成熟、方法体系完善、技术操作规范最为完整,也广大评估人员所最熟悉的一种方法。而且采用该方法,有较为充足的市场数据来源,也便于商业银行进行实时价值监控,建立抵押资产的盯市价值调整模型,有利于及时进行风险管理措施的调整。最为重要的是,抵押资产的市场价值类型的确定,为评估人员提供了一种公认的计算基准,为商业银行提供了一种积累、搜集和整理抵押资产处置或回收数据的依据。

第三节 抵质押评估与信用风险分析

一、抵质押品在商业银行信贷决策中的作用

抵质押品在信贷流程,尤其贷款发放过程中可以有效解决信贷市场中的信息不对称问题。市场经济中,交易主体对信息的完全和对等的占有是顺利达成交易及有效配置资源的前提。信贷市场中的信息不对称将可能导致逆向选择(Adverse Selection)和道德风险(Moral Hazard)的产生。在贷款价格一定的前提下,融资企业的风险水平将高于商业银行对市场上融资企业可接受的平均风险预期,从而影响信贷资金的有效配置和商业银行的收益水平。而信贷合同影响借款人的行为,较高的利率偿付将导致借款人选择风险度更高的项目投资。担保品的采用则可起到信息甄别和信息传递的作用,最大限度减少不完全信息

① 对违约时抵押资产评估应采用清算价值类型。

信贷市场中资源浪费问题。^①

二、抵质押品在风险控制中的作用

抵质押品是商业银行信贷限额体系、定价、资产分类乃至更高层次的组合管理、监管和经济资本配置体系的基石。其中,担保品价值评估与管理,在促进科学化信用风险管理以及资本金、准备金计算及商业银行财务的各个方面都扮演着重要角色。

抵质押是一种减少违约损失的有效信用风险缓释工具。实践证明,利用抵押和保证可增加银行在违约事件中的回收贷款数量,减少违约事件中的损失。只要信用质量恶化,协议就触发强制收购行为^②,从而保障债权人权益。历史数据也证明:优先担保的产品比优先无担保、次级或低级的产品可以期望更高的回收率,见表1-1。

加强对担保品的管理,区别对待无风险资产类担保品和风险资产类担保品,考虑作为担保品的资产价值的潜在波动,可以准确计量预期损失(Expected Loss,即EL)与非预期损失(Unexpected Loss,即UL)。而将EL和UL分解到各业务单位后,可进行以风险—收益为中心的考核。考核的指标是基于资本的风险调节收益(Risk Adjusted Return on Capital,即RAROC),然后可以设定国别、行业、地区和产品的风险限额,从而准确进行风险定价。抵质押品的价值评定及管理在商业银行风险控制中起着不可或缺的作用。

表1-1 平均回收率

优先等级	平均回收率(%)
优先担保	65.0
优先无担保	48.0
优先次级	40.0

① 贝斯特(Bester)(1985,1987),贝桑科(Besanko)、桑科(Thakor)(1987),斯蒂格里茨(Stiglitz J.)、威兹(Weiss A.)(1981,1983)和盖尔(Gale D.)、海尔威(Hellwig M.)(1985)对此进行了较详细的分析。

② 詹原瑞:《银行信用风险的现代度量与管理》,经济科学出版社2004年版,第75页。

续表

优先等级	平均回收率 (%)
次级	30.0
低级次级	16.0

资料来源: Carty, Fons and Kaufman (1994), Corporate Bond and Default Rates 1970 ~ 1993, Moody's Investors Services Inc.

三、巴塞尔新资本协议对担保品管理的规定

新资本协议中将担保品作为最主要的风险缓释工具进行了规定。强调了加强对担保品的管理,注重其市场价值变现的便捷性和对担保品的定期价值评估等。主要从合格抵押品的确认范围和对资本的要求两方面进行了阐述。

标准法下抵押品范围受到严格限制,只认可金融抵押品。^①标准法对抵押品的处理分为简单法和综合法。简单法重点在于对抵押品风险权重的确定,其可以直接替换抵押品对冲的风险暴露部分的风险权重。综合法重点在于对抵押品折扣系数的确定,以此反映抵押品价值的波动。新协议规定银行有两种计算抵押品折扣系数的方法:标准化的监管折扣系数使用规定的数值;银行使用自己估计的折扣系数,但须达到监管当局特定的定性和定量要求。并提出了使用抵押品进行风险缓释后监管资本的计算方法,见式(1-1)。

$$E^* = \max\{0, [E \times (1 + He) - C \times (1 - Hc - Hfx)]\} \quad (1-1)$$

式中, E^* ——风险缓释后的风险暴露;

E ——风险暴露的当前价值;

He ——风险暴露的折扣系数;

C ——所接受押品的当前价值;

Hc ——抵押品的折扣系数;

Hfx ——处理抵押品和风险暴露币种错配。

内部评级法(IRB)下,对抵押品的合格标准及其在确定违约损失率中的作用进行了规定。初级法下除了标准法认定的抵押品外,其他形式的一些抵押

① 主要包括现金和国家、公共部门机构、银行、证券公司及企业发行的特定债券;某些在知名交易所交易的股票,某些集体投资的可转让证券和单位互助基金的投资以及黄金等。