

个人住房抵押贷款保险模式的国际比较与我国选择*

吴志宇

(华东交通大学 人文学院 法学系, 南昌 330013)

摘要: 个人住房抵押贷款保险的主要功能是降低购房借款人的首付款比例。在我国个人住房抵押贷款保险体系的建设过程中, 政府应当发挥主导作用, 适时组建政策性个人住房抵押贷款保险机构, 为广大中低收入者申请高比例的个人住房抵押贷款提供保险, 以保障其基本的居住需求。此外, 政府还可根据我国住房市场发展的客观需要, 鼓励、引导和扶持商业保险公司为中低收入群体以外的符合特定条件的借款人申请高比例的个人住房抵押贷款提供保险。

关键词: 个人住房抵押贷款保险; 政府保险; 私人保险; 住房市场

中图分类号: F840.682 文献标志码: A 文章编号: 1674-8131 (2010) 04-0055-06

International Comparison of the Mode of Mortgage Loan and China's Choice

WU Zhi-yu

(Department of Law, School of Humanities, East China Jiaotong University, Nanchang 330013, China)

Abstract: The main function of mortgage insurance is to provide credit support for qualified borrowers applying for low down payment mortgages. In the construction process of China's mortgage insurance, government should play a leading role, establish policy-oriented mortgage insurance agencies to provide low down payment mortgages insurance for middle-low income residents so as to ensure their basic requirement of living. In addition, government may encourage, guide and support the development of commercial mortgage insurance according to the actual needs of the housing market of China to provide insurance for the borrowers who meet specific condition and who apply for high proportion of mortgage loan.

Key words: mortgage insurance; government insurance; private insurance; housing market

按常规个人住房抵押贷款机制, 借款人向贷款人申请贷款, 首先得按规定支付一定比例的首付款, 并以其所购住房作抵押; 获得贷款后, 借款人须按约定分期偿付贷款本息, 否则, 贷款人有权依法以该住房折价或者以拍卖、变卖该住房的价款优先受偿。但住房是一种特殊的不动产, 其价格高昂, 特别是对中低收入者和积累较少的年轻人而言, 其购买住房的主要障碍之一就是难以一次性支付数额不菲的首付款。为此, 美国、加拿大、澳大利亚和中国香港等国家和地区建立了个人住房抵押贷款保险机制, 即由依法设立的机构或者组织为符合条件的借款人申请高比例的个人住房抵押贷款提供保证保险, 以降低其购房门槛。我国自 1990 年代起也已开始着手构建个人住房抵押贷款保险机制, 但目前国内学界对个人住房抵押贷款保险制度的理论研究还非常薄弱。从已公开发表的文章来看, 大多篇幅短小, 内容多以介绍性为主, 甚至

* 收稿日期: 2010-05-10; 修回日期: 2010-06-11

基金项目: 华东交通大学社会科学基金项目 (7055475115) “我国个人住房抵押贷款担保与保险体系的构建”

作者简介: 吴志宇 (1973—), 男, 江西九江人; 讲师, 法学博士, 在华东交通大学人文学院法学系任教, 主要从事经济法学和民商法学研究; Tel: 13803512302, E-mail: wuzhiyukkk@sina.com。

存在不少误解。本文拟在深入分析和全面阐述个人住房抵押贷款保险的内涵、主要功能及其实践模式的基础上,就如何构建适合我国国情的个人住房抵押贷款保险机制提出原则性的设想。

一、个人住房抵押贷款保险的内涵与功能分析

广义的个人住房抵押贷款保险是指一切与个人住房抵押贷款有关,为保证个人住房抵押贷款的安全而开办的各类保险业务,包括个人住房抵押贷款房屋险、个人住房抵押贷款人身险和个人住房抵押贷款保证保险等;^①狭义的个人住房抵押贷款保险仅指个人住房抵押贷款保证保险,它与个人住房贷款、个人住房担保贷款和个人住房抵押贷款等概念紧密相关。^②个人住房贷款是指贷款人向借款人发放的用于购买住房的贷款。^③与一般消费性贷款相比,个人住房贷款具有贷款额度大和贷款期限长等特点。为了保证贷款债权的安全,防止由于借款人不按期偿还贷款本息而遭受损失,贷款人在发放个人住房贷款时,除了要求借款人按规定支付一定比例的首付款外,通常还要求借款人提供某种形式的担保,如抵押、质押或者保证等,此为个人住房担保贷款。由于住房具有固定性、保值性和增值性等特点,贷款人在发放个人住房贷款时,一般要求借款人以其所购住房作抵押。因此,个人住房贷款通常又被称为个人住房抵押贷款。但住房是一种特殊的不动产,其价格高昂,特别是对大多数中低收入者和积累较少的年轻人而言,其购买住房的主要障碍就是难以一次性支付数额不菲的首付款。个人住房抵押贷款保险就是指由依法设立的机构或者组织为合格借款人申请高比例(低首付)的个人住房抵押贷款而与贷款人签订保证合同,当借款人不按期偿还贷款本息时,由该机构或者组织承担约定的清偿责任的行为。

个人住房抵押贷款保险的主要功能是为借款人申请高比例的个人住房抵押贷款提供信用支持,即降低购房借款人的首付款比例。^④^[1-2]按常规个人住房抵押贷款机制,借款人申请个人住房贷款,首先得按规定支付一定比例的首付款(一般为20%以上),并以其所购住房作抵押;获得贷款后,借款人须按约定分期偿付贷款本息;在还款期内,借款人一旦停止支付贷款本息,且超过规定的延期支付期限,不论其已偿付的贷款本息有多少,贷款人均有权依法以该住房折价或者以拍卖、变卖该住房的价款优先受偿。从理论上讲,随着贷款的不断偿还,借款人所欠的贷款余额不断减少,其在抵押住房中的权益不断增加,即使借款人违约,但由于处置抵押住房所得大于贷款余额的概率不断增加,贷款人遭受损失的可能性也相应的不断降低。也就是说,在通常情况下,只要借款人以其所购住房作抵押,并按规定支付了相应比例的首付款,即足以保障贷款人的债权安全。除非房地产市场发生重大逆转,住房价格的下跌幅度超过了借款人在抵押住房中的权益。个人住房抵押贷款保险的机理在于:借款人在贷款人原定的贷款条件之外向保险人支付一定比率的保险费建立“保险基金”,为贷款人提供保证保险,使得贷款人的风险得以转移或者降低,贷款人则有义务在原定贷款条件的基础上给予借款人一定的优惠。从经济学的角度看,贷款人对资金的时间价值和风险价值行使管理权并获取相应的收益,其贷款利息收入包括源于时间差的利息收入和源于风险的利息收入;保险人为贷款人提供保险,使贷款人的风险得以转移或者降低,保险人则应有权获得贷款人发放的贷款资金中相应的风险价值收益权;而保险人为贷款人转移或者降低风险的基础是借款人缴纳的保险费,因此,保险人应当将其从贷款机构获得的风险价值收益权转移给借款人,即借款人有权获得贷款人在贷款条件方面给予的优惠。

如在美国,1930年代普通个人住房抵押贷款的贷款比例为50%~60%,贷款期限通常为3~5年,而由联邦住宅管理局保险的个人住房抵押贷款的贷款比例最高可达80%,贷款期限均为20年,且利率固定;

^①个人住房抵押贷款房屋险是借款人投保的,以抵押房屋及其有关利益为保险标的的保险。抵押物的保全是抵押权人实现抵押权的基础,为了避免抵押房屋因自然灾害或者意外事故而遭受毁损、灭失而导致贷款人抵押权的落空,贷款人一般要求借款人为抵押房屋投保个人住房抵押贷款房屋险。个人住房抵押贷款人身险,即借款人投保的,以借款人的寿命或者身体为保险标的的保险。在个人住房抵押贷款偿还期限内,如借款人出现死亡、伤残、疾病等情形,就会影响贷款人债权的顺利实现。因此,在有些国家,如法国、荷兰等西欧国家,尽管没有法律规定借款人必须购买人身保险,但在实践中,贷款人通常都要求借款人投保与个人住房抵押贷款相匹配的人身保险,否则就会拒绝发放贷款。

^②在美国、加拿大、澳大利亚和中国香港等国家和地区,个人住房抵押贷款保证保险又称个人住房抵押贷款保证担保(简称抵押保险或者抵押担保),其用语相同,均为“mortgage insurance”。

^③参见《个人住房贷款管理办法》(1998年)第2条。

^④如美国PMI保险集团对个人住房抵押贷款保险业务的解释为“*When a qualified borrower cannot make a 20 percent down payment on a home, lenders will often permit a smaller down payment (as low as 3 percent) and purchase mortgage insurance.*”美国AIG保险公司对个人住房抵押贷款保险业务的解释为“*By mitigating default risk, residential mortgage insurance expands homeownership opportunities and assists financial institutions in reducing the capital they are required to hold against low down payment mortgages.*”

1970年代中后期,由联邦住宅管理局保险的个人住房抵押贷款的贷款比例可达85%~95%;到了1980年代,由联邦住宅管理局保险的个人住房抵押贷款的贷款比例进一步提高,最高可达97%,贷款期限可达30年。^[3-4]在加拿大,普通个人住房抵押贷款的贷款比例为75%,而由抵押贷款与住房公司保险的个人住房抵押贷款,借款额在18万加元以下的,贷款比例可达90%,最高可达95%。^[5-6]在澳大利亚,普通个人住房抵押贷款的贷款比例为80%,而由住房贷款保险公司保险的个人住房抵押贷款的贷款比例可达97%,甚至可以是100%的全额贷款。^[7-8]

二、个人住房抵押贷款保险的不同模式

个人住房抵押贷款保险模式是个人住房抵押贷款保险运作机制和管理制度的总称,主要包括保险机构的性质和组织形式、保险标的和承保范围以及保险风险的防范与控制等内容。目前各国的个人住房抵押贷款保险机制大致可分为以下3种类型:^[9-10]

1. 美国的政府保险与私人保险分工协作模式

在美国,联邦住宅管理局、退伍军人事务部和私人抵押保险公司是个人住房抵押贷款保险的主要提供者,它们的保险业务各具特色,各有所长,既体现了政府干预,又不乏市场活力,是政府保险与私人保险分工协作模式的典型。

联邦住宅管理局成立于1934年,隶属于住房与城市发展部,其宗旨是为改善居民的住房条件和提高居民的居住水平提供帮助,其主要业务之一是为符合条件的中低收入家庭、第一次购房者和边远地区居民申请高比例的个人住房抵押贷款提供100%的全额保险;当借款人不按期偿还贷款本息时,贷款机构可从联邦住宅管理局取得等于因借款人违约而造成的所有正常损失(包括借款人所欠本金、利息,以及处理房产所发生的各种费用,如律师费、税费、评估费、维护费等)的信用债券,债券本息的支付由联邦政府负责。退伍军人事务部成立于1944年^①,它是联邦政府的一个独立机构,负责制定并组织实施有关退伍军人在医疗、教育、住房、保险、退休金以及其他福利等各方面的政策。在住房方面,退伍军人事务部可为合乎资格的每位退伍军人申请高比例的个人住房抵押贷款提供保险,以保证其能购买到中等条件的普通住房;但退伍军人事务部提供的并非全额保险,而只是部分保险。如果借款人违约,退伍军人事务部将直接从借款人的补助金中扣除应当支付的贷款本息。

美国的私人抵押保险早在1920年代就已产生,并间或出现过短暂的繁荣。与政府保险相比,私人抵押保险公司的经营方式比较简便和灵活,原则上,它们可以对各类个人住房抵押贷款提供保险,贷款房价比可高达95%。但私人抵押保险公司只对超过常规个人住房抵押贷款额的部分提供保险,其保险金额仅限于贷款额的20%~30%。当借款人不按期偿还贷款本息时,贷款机构可要求保险公司根据保险合同的约定向其支付一定比例的赔偿;或者通过清算、自愿交换产权等途径获得房产权属,然后出售房产,若出售所得少于负债,可向保险公司就不足部分提出索赔。^[11]

2. 加拿大的政策性保险与私人保险相结合的模式^②

加拿大的个人住房抵押贷款保险体系与美国有许多相似之处。加拿大联邦政府一方面通过《国家住房法》建立了抵押贷款与住房公司,为中低收入家庭申请高比例的个人住房抵押贷款提供保险;另一方面又有私人抵押保险公司为高于抵押贷款与住房公司承保限额的个人住房抵押贷款提供保险。但与美国的联邦住宅管理局和退伍军人事务部不同,加拿大的抵押贷款与住房公司不是政府机构,而是联邦政府独资拥有的皇家公司,其注册资本2500万加元全部来自联邦政府的财政预算。^③1954年,为降低个人住房抵押贷款的首付款比例,提高中低收入家庭的住房支付能力,联邦议会重新修订了《国家住房法》,授权抵押贷款与住房公司向低首付款的个人住房抵押贷款提供保险,以鼓励金融机构发放高比例的个人住房抵押贷款。抵押贷款与住房公司为借款人提供100%的全额保险,保险金额包括借款人拖欠的贷款余额、利息和有关费用等。当借款人不按期偿还贷款本息时,贷款人可通过处置抵押住房,从变卖或者拍卖抵押住房所得的价款中优先受偿;或者把抵押住房的处置权转移给抵押贷款与住房公司,由抵押贷款与住房公司先行赔偿贷款人的一切损失。抵押贷款与住房公司赔偿贷款人的损失后即着手实施拖欠还款管理程序,包括为借款人重新安排特殊的还款计划和还款期限等,最后的手段才是处置抵押住房。

①退伍军人事务部的前身是1944年成立的退伍军人管理局,1989年改称为退伍军人事务部。

②广义的政策性担保包括政府直接担保和政府间接担保,狭义的政策性担保仅指政府间接担保。

③加拿大联邦议会于1945年修订《国家住房法》,授权联邦政府成立了抵押贷款与住房公司。

除了抵押贷款与住房公司为个人住房抵押贷款提供保险外，早在 1963 年，加拿大就出现了私人抵押保险公司，为高于抵押贷款与住房公司保险限额的个人住房抵押贷款提供 100% 的全额保险。如 GE 资产抵押保险公司，虽然其在加拿大当前的个人住房抵押贷款保险市场只占据了很小的份额，但其影响却在逐步扩大，2000 年该公司还推出了零首付保险计划。

3. 澳大利亚的单一私人保险模式

1965 年，澳大利亚联邦政府建立了住房贷款保险公司，为居民申请高比例的个人住房抵押贷款提供保险。同年，澳大利亚第一家私人抵押保险公司——澳大利亚抵押担保与保险公司成立，之后又相继成立了两家私人抵押保险公司，但住房贷款保险公司在整个抵押保险市场一直处于主导地位。住房贷款保险公司与被批准的贷款机构采取“开放保单”的办法，即如果借款人满足住房贷款保险公司的审批条件，贷款机构就代住房贷款保险公司签发保险单，否则，就必须提交住房贷款保险公司最后决定。住房贷款保险公司的抵押保险业务中约有 40% 左右是由各贷款机构直接审批的。从承保范围来看，住房贷款保险公司 90% 以上的业务是全额保险。当借款人已有 4 个月未还款时，贷款机构须向住房贷款保险公司报告，一旦确定借款人将不履行合同，并且将抵押住房公开出售后的所得价款低于贷款本息与其他合理费用之和时，住房贷款保险公司即向贷款机构赔偿所有损失，包括贷款本金、累计利息、交易费用以及其他合理支出等。^[7]1997 年，澳大利亚政府在推行私有化思想的指导下，将住房贷款保险公司出售给了世界著名的保险公司——美国通用电子集团下属的 GE 资本服务公司，后更名为澳大利亚住房贷款保险有限公司。这样，澳大利亚的抵押保险市场就完全实现了私有化。^[8]

表 1 美国、加拿大、澳大利亚个人住房抵押贷款保险主要内容比较

	保险模式	保险人	被保险人	保险金额	贷款房价比
美国	政府保险与私人保险分工协作模式	联邦住宅管理局（政府机构）	中低收入家庭、第一次购房者和边远地区居民	全额保险	可达 85%-95%，最高可达 97%
		退伍军人事务部（政府机构）	退伍军人	部分保险	可达 100%（保险费亦可包括在融资金额中，实际融资率可超过 100%）。
		私人抵押保险公司（商业组织）	一般合格借款人	超过常规个人住房抵押贷款额的 20-30% 部分	可高达 95%
加拿大	政策性保险机构与私人保险相结合模式	抵押贷款与住房公司（政府独资拥有的皇家公司）	中低收入家庭	全额保险	借款额在 18 万加元以下的，可达 90%，最高可达 95%。
		私人抵押保险公司（商业组织）	一般合格借款人	全额保险	可达 100%
澳大利亚	单一私人保险模式	住房贷款保险公司（商业组织）	一般合格借款人	大部分为全额保险	可达 97%，甚至可以是 100% 的全额贷款。

三、我国个人住房抵押贷款保险模式的选择

信用保证保险是一种高风险、低收益业务，^①尤其是个人住房抵押贷款保险，其承保对象为千千万万个购买自有住房的居民个人和家庭，借款人的财产、收入和信用状况以及贷款金额、贷款期限等各不相同，呈现出高度的离散性，保险机构无法通过“大数法则”来确定其未来风险的大小和损失程度，很难通过收取

^①关于信用保险和保证保险，我国学界有不同的观点。有的认为两者承保的都是信用风险，因而将其合称为“信用保证保险”；有的则按投保人的不同，将两者区别开来，权利人投保的为信用保险，义务人投保的为保证保险。

保险费来弥补其风险损失,要实现赢利更是困难。从各国个人住房抵押贷款保险的发展历史看,政府的引导和主导作用非常明显和重要。在个人住房抵押贷款保险制度建立之初,一般都是先由政府或者政府出资设立的机构直接介入个人住房抵押贷款保险市场。如在美国,1930年代经济大萧条时期,200多万户居民因无力偿还贷款而丧失抵押住房的赎回权,金融机构抵押贷款的呆账、坏账急剧增加。1934年,联邦政府依据《国民住宅法》成立了联邦住宅管理局,为符合条件的个人住房抵押贷款提供保险,迅速恢复了个人住房抵押贷款市场各类金融机构的信心,有力地推动了住房投资和消费的增长。^[4]在加拿大,1950年代以前的个人住房抵押贷款首付款比例较高,一般至少为房价的30%,有的甚至高达50%,这在很大程度上抑制了居民的住房消费需求。为降低个人住房抵押贷款的首付款比例,提高中低收入家庭购买住房的支付能力,联邦议会于1954年重新修订了《国家住房法》,授权抵押贷款与住房公司为个人住房抵押贷款提供100%的全额保险,以此鼓励金融机构发放高比例的个人住房抵押贷款。^[12]

在我国,近年来,由于房地产市场发展不平衡,住房供求的结构性矛盾突出,住房价格增长过快,居民的住房消费能力与住房价格严重脱节,以廉租住房和经济适用住房为主体的住房保障体系已经不能完全适应我国住房市场发展的现实需要。如按《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》和《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》的规定,廉租住房和经济适用住房的保障对象均为城市低收入住房困难家庭。^①但实践中还有很大一部分中低收入家庭一方面因不符合相应的保障条件,无法享受到廉租住房和经济适用住房的政策优惠;另一方面又无力购买市场价普通商品住房(主要是无力一次性支付规定比例的首付款),成为所谓的“夹心层”,住房难问题依然比较突出。因此,建立个人住房抵押贷款保险机制,由依法设立的机构或者组织为具有相应的住房购买力,但不能一次性支付规定比例首付款的中低收入家庭提供保险,促使贷款机构向其发放高比例的个人住房抵押贷款,以降低其购房“门槛”,不失为解决中低收入家庭住房难问题的一种可行选择。

事实上,我国自1990年代起就已开始着手构建个人住房抵押贷款保证保险机制。1995年天安保险公司在全国率先推出了《商品房按揭保证保险条款(试行)》;1997年太平洋保险公司北京分公司也推出了《中国太平洋保险公司北京分公司购房(贷款)综合保险条款(试行)》进行保证保险的试点。个人住房抵押贷款保证保险一时成为各保险公司所注目的新的业务领域,但由于风险积累过快,曾一度停办。1998年中国人民保险公司在推出全国性的《个人抵押贷款房屋保险条款》的同时,推出了附加的《个人购置住房抵押贷款保证保险条款》。2001年中国平安保险公司、中国太平洋保险公司北京分公司、上海保监办等相继推出了个人抵押商品住房综合保险,在原已开办的住房抵押贷款财产保险的基础上增加了还贷保证保险。此外,我国现行住房置业担保是由依法设立的住房置业担保公司为借款人申请个人住房贷款而提供的保证担保,本质上亦属于我国个人住房抵押贷款保险体系的组成部分。^②但按《住房置业担保管理试行办法》的规定,住房置业担保公司与保险公司一样,都是以营利为目的的企业法人。^③也就是说,我国现行的个人住房抵押贷款保险体系是单一的私人保险模式。

但是广大中低收入者的资产积累较少,其就业、收入或者健康等方面的某些微小变化就可能会使他们丧失还贷能力,以营利为目的的商业保险公司(住房置业担保公司)往往并不愿意为其提供保证保险(担保)。因此,在我国个人住房抵押贷款保险体系的建设过程中,政府应当发挥主导作用,适时组建政策性个人住房抵押贷款保险机构,为广大中低收入者申请高比例的个人住房抵押贷款提供保险,以保障其基本的居住需求。按我国《担保法》的规定,政府机构不得为保证人。^④因此,我国的政策性个人住房抵押贷款保证保险不应采用美国的政府直接保险方式,而应采取加拿大的政府间接保险方式,即由政府出资组建的独立于政府之外的法人实体承担。此外,政府还可根据我国住房市场发展的客观需要,鼓励、引导和扶持商业保险公司为中低收入群体以外的符合特定条件的借款人申请高比例的个人住房抵押贷款提供保证保险。如当住房市场不景气时,为刺激住房消费,政府可以鼓励商业性个人住房抵押贷款保险的发展;反

①国家统计局对我国城镇家庭依户人均可支配收入由低到高排队,均按20%的比例依次分为低收入户、中等偏低收入户、中等收入户、中等偏高收入户、高收入户等五组。

②住房置业担保是指由依法设立的住房置业担保公司在借款人无法满足贷款人要求提供担保的情况下,为借款人申请个人住房贷款而与贷款人签订保证合同,提供连带责任保证担保的行为。参见《住房置业担保管理试行办法》(2000年)第2条。

③参见《住房置业担保管理试行办法》(2000年)第7条、第9条、第10条。

④参见《中华人民共和国担保法》(1995年)第7条。

之，当住房市场“过热”时，为抑制住房消费，政府应当限制商业性个人住房抵押贷款保险的发展。^①

综上所述，在个人住房抵押贷款保险模式的选择方面，我国应当建立针对不同收入群体的、政策性和商业性相结合的个人住房抵押贷款保险体系。

参考文献:

- [1] http://www.pmi-us.com/products_programs/lender-paid_mortgage_insurance.html. (2009-02-13) .
- [2] <http://www.aiggig.co.in/>. (2008-02-13) .
- [3] 万晖.美国的住房抵押贷款保险及启示[J].金融经济, 1998 (8): 21.
- [4] 汪利娜.美国的住宅抵押保险机制[J].华北金融, 1998 (4): 41.
- [5] 黄媪.借鉴国外经验 综合研究设计我国住房抵押贷款保险和担保体制[J].中国房地产, 2000 (8): 60.
- [6] 李小荣.加拿大的住房按揭及按揭保险[J].中国房地产, 2004 (2): 76.
- [7] 虞晓芬.元琳.王德光.澳洲住宅抵押贷款保险业务概况[J].保险研究, 2001 (4): 46.
- [8] 施方.住房抵押保险的国际比较及其启示[J].江西财经大学学报, 2003 (5): 28.
- [9] Adrian Coles, Judith Hardt, Mortgage Markets. Why US and EU Markets Are so Different[J]. Housing Studies, 2001, 15 (5): 775-783.
- [10] David Liu. Exporting Mortgage Insurance Beyond the United States[R]. Housing Finance International, 2000: 32-41.
- [11] 虞晓芬.美国的住宅抵押贷款保险体系及借鉴[J].中国房地产金融, 2000 (11): 43.
- [12] 中国住房金融体制考察团(张其光执笔).加拿大的抵押贷款工具和担保制度及引入中国的可行性分析[EB/OL]. (2009-02-23) .<http://www.cin.cn/indus/other/2001051703—O&htm>.

(编辑: 南 北; 校对: 杨 睿)

^①我国的商业性个人住房抵押贷款保险可以现有的商业保险公司开展的个人住房抵押贷款保证保险为基础，建立抵押住房保险或者借款人人身保险与个人住房抵押贷款保证保险相结合的新的“综合保险”机制。具体而言，就是由政府特许的保险公司为符合条件的借款人申请高比例的个人住房抵押贷款提供保证保险，同时，保险公司可要求借款人一并投保抵押房屋险或者借款人人身险。