个人贷

款的性质

和发

学习

个人贷

贷款的概念和意

**1.**个人

个人贷

第一章 个人贷款概述

本章概要

个人贷款是指贷款人向符合条件的自然人发放的用于个人消费、生产经营等用途的本外

币贷款。改革开放以来，随着我国经济的快速稳定发展和居民消费需求的提高，个人贷款业

务初步形成了以个人住房贷款为主体，个人汽车贷款、个人教育贷款以及个人经营类贷款等

多品种共同发展的贷款体系。本章主要包括个人贷款的性质和发展、个人贷款产品的种类以

及个人贷款产品的要素三节内容。第一节阐述个人贷款的概念和意义、个人贷款的特征以及

个人贷款的发展历程。第二节分别介绍按产品用途和担保方式分类的个人贷款产品。第二节

分析个人贷款产品的贷款要素，包括贷款对象、贷款利率、贷款期限、还款方式、担保方式

和贷款额度。

**1.1** 个人贷款的性质和发展

习目的

1.1.1 掌握个人贷款的概念，了解个人贷款的意义

1.1.2 掌握个人贷款的特征

1.1.3 了解个人贷款的发展历程

**1.1.1** 款的概念和意义

贷款的概念

个人贷款是指贷款人向符合条件的自然人发放的用于个人消费、生产经营等用途的本外

币贷款。

个人贷款业务属于商业银行贷款业务的一部分。在商业银行，个人贷款业务是以主体特

征为标准进行贷款分类的一种结果，即借贷合同关系的一方主体是银行，另一方主体是个人，

这也是与公司贷款业务相区别的重要特征。

**2.** 个人贷款的意义

（1）对于金融机构来说，个人贷款业务具有两个方面的重要意义:

①开展个人贷款业务可以为商业银行带来新的收入来源。商业银行从个人贷款业务中除

了获得正常的利息收入外，通常还会得到一些相关的服务费收入。

②个人贷款业务可以帮助银行分散风险。出于风险控制的目的，商业银行最忌讳的是贷

款发放过于集中。无论是单个贷款客户的集中还是贷款客户在行业内或地域内的集中，个人

贷款都不同于企业贷款，因而可以成为商业银行分散风险的资金运用方式。

（2）对于宏观经济来说，开展个人贷款业务具有四个方面的积极意义:

①个人贷款业务的发展，为实现城乡居民的消费需求、极大地满足广大消费者的购买欲

望起到了融资的作用；

②对启动、培育和繁荣消费市场起到了催化和促进的作用；

③对扩大内需，推动生产，带动相关产业，支持国民经济持续、快速、健康和稳定发展

个人贷

**1.** 贷

贷款品

款品种

个人贷

款的发

展历

**1.**住房制度的改革促

了个人住房贷

款的产

生和发

起到了积极的作用；

④对商业银行调整信贷结构、提高信贷资产质量、增加经营效益以及繁荣金融业起到了

促进作用。

由此可见，开展个人贷款业务，不但有利于银行增加收入和分散风险，而且有助于满足

城乡居民的消费需求、繁荣金融行业、促进国民经济的健康发展。

**1.1.2** 个人贷款的特征

在个人贷款业务的发展过程中，各商业银行不断开拓创新，逐渐形成了颇具特色的个人

贷款业务。

种多、用途广

各商业银行为了更好地满足客户的多元化需求，不断推出个人贷款业务新品种。目前，

既有个人消费类贷款，也有个人经营类贷款；既有自营性个人贷款，也有委托性个人贷款；

既有单一性个人贷款，也有组合性个人贷款。这些产品可以多层次、全方位地满足客户的不

同需求，可以满足个人在购房、购车、旅游、装修、购买消费用品和解决临时性资金周转、

从事生产经营等各方面的需求。

**2.** 贷款便利

近年来，各商业银行都在为个人贷款业务简化手续、增加营业网点、改进服务手段、提

高服务质量，从而使得个人贷款业务的办理较为便利。目前，客户可以通过银行营业网点的

个人贷款服务中心、网上银行、电话银行等多种方式了解、咨询银行的个人贷款业务；客户

可以在银行所辖营业网点、个人贷款服务中心、金融超市、网上银行等办理个人贷款业务，

为个人贷款客户提供了极大的便利。

**3.** 还款方式灵活

目前，各商业银行的个人贷款可以采取灵活多样的还款方式，如等额本息还款法、等额

本金还款法、等比累进还款法、等额累进还款法及组合还款法等多种方法，而且客户还可以

根据自己的需求和还款能力的变化情况，与贷款银行协商后改变还款方式。因此，个人贷款

业务的还款方式较为灵活。

**1.1.3** 个人贷款的发展历程

个人贷款业务是伴随着我国经济改革和居民消费需求的提高而产生和发展起来的一项

金融业务。它的产生和发展既较好地满足了社会各阶层居民日益增长的消费信贷需求，又有

力地支持了国家扩大内需的政策，同时也促进和带动了银行业自身业务的发展。到目前为止，

我国个人贷款业务的发展经历了起步、发展和规范三个阶段。

住房制度的改革促进进了个人住房贷款的产生和发展

20 世纪80 年代中期，随着我国住房制度改革、城市住宅商品化进程加快和金融体系的

变革，为适应居民个人住房消费需求，中国建设银行率先在国内开办了个人住房贷款业务，

随之各商业银行相继在全国范围内全面开办该业务，迄今为止已有20 多年的历史。目前，

个人贷

款产

品的种类

学习

各商业银行的个人住房贷款规模不断扩大，由单一的个人购买房改房贷款，发展到开办消费

性的个人住房类贷款，品种齐全，便于选择。既有针对购买房改房、经济适用住房的住房贷

款，也有针对购买商品房的住房贷款；既有向在住房一级市场上购买住房的个人发放的住

房贷款，也有向在住房二级市场购买二手房的个人发放的二手房（再交易）住房贷款；既有

委托性个人住房贷款，也有自营性个人住房贷款，以及两者结合的组合贷款；既有人民币个

人住房贷款，也有外币个人住房贷款；还有“转按”、“加按”等个人住房贷款的衍生品种。

个人住房贷款在多层次、全方位地满足客户不同需求的同时，也为各商业银行带来了较好的

经济效益，为房地产业健康发展和国民经济增长发挥了积极的作用。

**2.** 国内消费需求的增长推动了个人消费信贷的蓬勃发展

20 世纪90 年代末期，我国经济保持了高速稳定的增长，但国内需求不足对我国经济发

展产生了不利的影响。为此，国家相继推出了一系列积极的财政政策及货币政策，以刺激国

内消费和投资需求，从而推动经济发展。中国人民银行也通过窗口指导和政策引导来启动国

内的消费信贷市场，引导商业银行开拓消费信贷业务。1999 年2 月，中国人民银行颁布了

《关于开展个人消费信贷的指导意见》。之后，各商业银行为了有力地支持国家扩大内需的

政策，较好地满足社会各阶层居民日益增长的消费信贷需求，积极适应市场变化，不断加大

消费信贷业务发展力度。个人消费信贷业务得到快速发展，逐步形成了以个人住房贷款和个

人汽车消费贷款为主，其他个人综合消费贷款、个人经营类贷款和个人教育贷款等几十个品

种共同发展的、较为完善的个人贷款产品系列。

**3.** 商业银行股份制改革推动了个人贷款业务的规范发展

近年来，随着各商业银行股份制改革的进一步深化，银行按照建立现代金融企业制度的

要求，着力完善公司法人治理结构，逐步健全内控制度，转换经营机制，建立相关监测与考

评机制，从而有力地推动了个人贷款业务的规范发展。个人贷款业务在服务水准、贷款品种

结构、规模和信贷风险控制等方面逐步完善和提高。为了提高业务效率、减少贷款环节，有

的商业银行设立客户贷款服务中心或金融超市，实行一站式全程服务，为个人贷款提供了极

大的便利，也为我国个人贷款业务的规范发展创造了良好的内部环境。从消费信贷发展规律

看，个人贷款有很好的发展趋势。无论是消费需求、消费规模；还是信贷品种，都具有非常

大的发展潜力和发展空间。加之居民收入增加，社会保障体系健全，居民消费能力提高，个

人信贷消费的人群比例稳步上升，商业银行拓展和创新消费信贷方式也随之增多。此外，消

费信贷相应配套措施的逐步完善和个人信用体系的逐步建立，有助于我国商业银行改善资产

的单一化和传统化，提高金融资本的运作效率，促进银行业经营效益的提高和经营规模的有

效扩大，也进一步推动我国个人贷款业务的规范发展。2010 年2 月12 日，中国银行业监督

管理委员会颁布了《个人贷款管理暂行办法》。这是我国出台的第一部个人贷款管理的法规，

强化了贷款调查环节，要求严格执行贷款面谈制度，有助于从源头上防范风险。

**1.** **2** 个人贷款产品的

习目的

1.2.1 掌握按产品用途分类的各种个人贷款产品

1.2.2 掌握按担保方式分类的各种个人贷款产品

按产

品用途分类

**1.**个人住房

贷款

1.2.1 产品用途分

根据产品用途的不同，个人贷款产品可以分为个人住房贷款、个人消费贷款和个人经营

类贷款等。

个人住房贷

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。个人住房贷款包括自营

性个人住房贷款、公积金个人住房贷款和个人住房组合贷款。

自营性个人住房贷款，也称商业性个人住房贷款，是指银行运用信贷资金向在城镇购买

各类型住房的自然人发放的贷款。

公积金个人住房贷款也称委托性住房公积金贷款，是指由各地住房公积金管理中心运用

个人及其所在单位缴纳的住房公积金，委托商业银行向购买、建造、翻建、大修自住住房的

住房公积金缴存人以及在职期间缴存住房公积金的离退休职工发放的专项住房贷款。该贷款

不以营利为目的，实行“低进低出”的利率政策，带有较强的政策性，贷款额度受到限制。

因此，它是一种政策性个人住房贷款。

个人住房组合贷款是指按时足额缴存住房公积金的职工在购买、建造或大修住房时，可

以同时申请公积金个人住房贷款和自营性个人住房贷款，从而形成特定的个人住房贷款组

合，简称个人住房组合贷款。

**2.** 个人消费贷款

个人消费贷款是指银行向个人发放的用于消费的贷款。个人消费贷款是借助商业银行的

信贷支持，以消费者的信用及未来的购买力为贷款基础，按照银行的经营管理规定，对个人

发放的用于家庭或个人购买消费品或支付其他与个人消费相关费用的贷款。

个人消费贷款包括:个人汽车贷款、个人教育贷款、个人耐用消费品贷款、个人消费额

度贷款、个人旅游消费贷款和个人医疗贷款等。

（1）汽车贷款

个人汽车贷款是指银行向个人发放的用于购买汽车的贷款。

个人汽车贷款所购车辆按用途可以划分为自用车和商用车。自用车是指借款人申请汽车

贷款购买的、不以营利为目的的汽车；商用车是指借款人申请汽车贷款购买的、以营利为目

的的汽车。

个人汽车贷款所购车辆按注册登记情况可以划分为新车和二手车。二手车是指从办理完

机动车注册登记手续到规定报废年限一年之前进行所有权变更并依法办理过户手续的汽车。

（2） 个人教育贷款

个人教育贷款是银行向在读学生或其直系亲属、法定监护人发放的用于满足其就学资金

需求的贷款。根据贷款性质的不同将个人教育贷款分为国家助学贷款和商业助学贷款。

国家助学贷款是由国家指定的商业银行面向在校的全日制高等学校中经济确实困难的

本专科学生（含高职学生）、研究生以及第二学士学位学生发放的，用于帮助他们支付在校

期间的学费和日常生活费，并由教育部门设立“助学贷款专户资金”给予财政贴息的贷款。

它是运用金融手段支持教育，资助经济困难学生完成学业的重要形式。国家助学贷款实行“财

政贴息、风险补偿、信用发放、专款专用和按期偿还”的原则。

商业助学贷款是指银行按商业原则自主向个人发放的用于支持境内高等院校困难学生

学费、住宿费和就读期间基本生活费的商业贷款。商业助学贷款实行“部分自筹、有效担保、

专款专用和按期偿还”的原则。

（3） 个人耐用消费品贷款

**3.** 个人

经营类贷款

个人耐用消费品贷款是指银行向个人发放的用于购买大额耐用消费品的人民币担保贷

款。

所谓耐用消费品通常是指价值较大、使用寿命相对较长的家用商品，包括除汽车、房屋

以外的家用电器、电脑、家具、健身器材和乐器等。

该类贷款通常由银行与特约商户合作开展，即借款人需在银行指定的商户处购买特定商

品。特约商户通常与银行签订耐用消费品合作协议，该类商户应有一定的经营规模和较好的

社会信誉。

（4）个人消费额度贷款

个人消费额度贷款是指银行向个人发放的用于消费的、可在一定期限和额度内循环使用

的人民币贷款。

个人消费额度贷款主要用于满足借款人的消费需求，可先向银行申请有效额度，必要时

才使用，不使用贷款不收取利息。在额度有效期内，客户可以随时向银行申请使用。

（5）个人旅游消费贷款

个人旅游消费贷款是指银行向个人发放的用于该个人及其家庭成员（包括借款申请人的

配偶、子女及其父母）参加银行认可的各类旅行社（公司）组织的国内、外旅游所需费用的

贷款。借款人必须选择银行认可的重信誉、资质等级高的旅游公司，并向银行提供其与旅游

公司签订的有关协议。

（6）个人医疗贷款

个人医疗贷款是指银行向个人发放的用于解决市民及其配偶或直系亲属伤病就医时资

金短缺问题的贷款。个人医疗贷款一般由贷款银行和保险公司联合当地特定合作医院办理，

借款人到特约医院领取并填写经特约医院签章认可的贷款申请书，持医院出具的诊断证明及

住院证明，到开展此业务的银行申办贷款，获批准后持个人持有的银行卡和银行盖章的贷款

申请书及个人身份证到特约医院就医、结账。

个人经营类贷

个人经营类贷款是指银行向从事合法生产经营的个人发放的，用于定向购买或租赁商

用房、机械设备，以及用于满足个人控制的企业（包括个体工商户）生产经营流动资金需求

和其他合理资金需求的贷款。根据贷款用途的不同，个人经营类贷款可以分为个人经营专项

贷款（以下简称专项贷款）和个人经营流动资金贷款（以下简称流动资金贷款）。

（1）专项贷款

专项贷款是指银行向个人发放的用于定向购买或租赁商用房和机械设备，且其主要还款

来源是由经营产生的现金流获得的贷款。专项贷款主要包括个人商用房贷款（以下简称商用

房贷款）和个人经营设备贷款（以下简称设备贷款）。

商用房贷款是指银行向个人发放的、用于定向购买或租赁商用房所需资金的贷款，如中

国银行的个人商用房贷款，交通银行的个人商铺贷款。目前，商用房贷款主要用于商铺（销

售商品或提供服务的场所）贷款。

设备贷款是指银行向个人发放的，用于购买或租赁生产经营活动中所需设备的贷款，如

中国光大银行的个人工程机械按揭贷款。

（2） 流动资金贷款

流动资金贷款是指银行向从事合法生产经营的个人发放的、用于满足个人控制的企业

（包括个体工商户）生产经营流动资金需求的贷款。流动资金贷款按照有无担保的贷款条件

分为有担保流动资金贷款和无担保流动资金贷款。

有担保流动资金贷款是指银行向个人发放的、需要担保的、用于满足生产经营流动资金

按担保方式分类

**1.**个人信用

贷款

需求的贷款，比如中国银行的个人投资经营贷款，中国建设银行的个人助业贷款。

无担保流动资金贷款是指银行向个人发放的、无须担保的、用于满足生产经营流动资金

需求的信用贷款，如渣打银行的“现贷派”个人无担保贷款，花旗银行的“幸福时贷”个人

无担保贷款。

**1.2.2** 按担保方式分

根据担保方式的不同，个人贷款产品可以分为个人信用贷款、个人质押贷款、个人抵押

贷款和个人保证贷款。

个人信用贷

个人信用贷款是银行向个人发放的无须提供任何担保的贷款。

个人信用贷款主要依据借款申请人的个人信用状况确定贷款额度，信用等级越高，信用

额度越大，反之越小。

**2.** 个人质押贷款

个人质押贷款是指个人以合法有效、符合银行规定条件的质物出质，向银行申请取得的

一定金额的贷款。

根据《中华人民共和国物权法》 （以下简称《物权法》）第二百二十二条规定，可作

为个人质押贷款的质物主要有:①汇票、支票、本票；②债券、存款单；③仓单、提单；④

可以转让的基金份额、股权；⑤可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中

的财产权；⑥应收账款；⑦法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利。

**3.** 个人抵押贷款

个人抵押贷款在各商业银行较为普遍，它是指贷款银行以借款人或第三人提供的、经贷

款银行认可的、符合规定条件的财产作为抵押物而向个人发放的贷款。当借款人不履行还款

义务时，贷款银行有权依法以该财产折价或者以拍卖、变卖财产的价款优先受偿。

根据《中华人民共和国担保法》 （以下简称《担保法》）第二十四条规定，下列财产

可以抵押:①抵押人所有的房屋和其他地上定着物；②抵押人所有的机器、交通运输工具和

其他财产；③抵押人依法有权处分的国有的土地使用权、房屋和其他地上定着物；④抵押人

依法有权处分的国有的机器、交通运输工具和其他财产；⑤抵押人依法承包并经发包方同意

抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用权；⑥依法可以抵押的其他财产。

**4.** 个人保证贷款

个人保证贷款是指银行以银行认可的，具有代位清偿债务能力的法人、其他经济组织或

自然人作为保证人而向个人发放的贷款。

个人保证贷款手续简便，只要保证人愿意提供保证，银行经过核保认定保证人具有保证

能力，签订保证合同即可，整个过程涉及银行、借款人和担保人三方，贷款办理时间短，环

节少。如果贷款出现逾期，银行可按合同约定直接向保证人扣收贷款，出现纠纷可通过法律

程序予以解决。

个人贷

款产

学习

贷款

对象

**1.** **3** 个人贷款产品的要素

习目的

理解和掌握个人贷款产品的各个要素，包括贷款对象、贷款利率、贷款期限、还款方式、

担保方式和贷款额度。

个人贷款产品的要素主要包括贷款对象、贷款利率、贷款期限、还款方式、担保方式和

贷款额度。它们是贷款产品的基本组成部分，不同贷款要素的设定赋予了个人贷款产品千差

万别的特点。

**1.3.** **11** 贷贷款对

个人贷款的对象仅限于自然人，而不包括法人。合格的个人贷款申请人必须是具有完全

民事行为能力的自然人。

**1.3.2** 贷贷款利率

贷款利率是借款人为取得货币资金的使用权而支付给银行的价格，或者说是货币所有者

因暂时让渡货币资金使用权而从借款人那里获得的一定报酬。利息作为借入货币的代价或贷

出货币的报酬，实际上就是借贷资金的“价格”。利息水平的高低是通过利率表示的。利率

是指一定时期内利息额与借贷货币额或储蓄存款额之间的比率。公式表示为:利率=利息额/

本金。利率一般可分为年利率、月利率和日利率。国务院批准和国务院授权中国人民银行制

定的各种利率为法定利率。贷款银行根据法定贷款利率和中国人民银行规定的浮动幅度范围

以及利率政策等，经与借款人共同商定，并在借款合同中载明的某一笔具体贷款的利率称为

合同利率。

个人贷款的利率按中国人民银行规定等执行，可根据贷款产品的特性，在一定的区间内

浮动。一般来说，贷款期限在1 年以内（含）的实行合同利率，遇法定利率调整不分段计息，

执行原合同利率；贷款期限在1 年以上的，合同期内遇法定利率调整时，可由借贷双方按商

业原则确定，可在合同期间按月、按季、按年调整，也可采用固定利率的确定方式。

**1.3.3** 贷贷款期限

贷款期限是指从具体贷款产品发放到约定的最后还款或清偿的期限。不同的个人贷款产

品的贷款期限也各不相同。如个人住房贷款的期限最长可达30年，而个人经营类贷款中，个

别的流动资金贷款的期限仅为6个月。贷款银行应根据借款人实际还款能力科学、合理地确

定贷款期限。

经贷款人同意，个人贷款可以展期。1 年以内（含）的个人贷款，展期期限累计不得超

过原贷款期限；1 年以上的个人贷款，展期期限累计与原贷款期限相加，不得超过该贷款品

种规定的最长贷款期限。

**1.**到期一次

案例 **1-1**

贷款期限

常识告诉我们，借款期限越长，每月还款就越少，但总还款额必然上升。例如：10

万元贷款借10年，每月约还1062.6元，还款总额为127512元；贷款借20年，每月约需还

662.17元，还款总额约为158920.08元。延长还款期限的目的主要是为了降低每月还款

额，但是否期限越长越好？有例为证：假如借款10000元，如果2年还清，每月还款437.68

元，利息负担504.32元；如果借款4年还清，每月只需还款229.25元，每月还款减少208.43

元，负担减轻50%左右。但是利息负担也从504.32元增加到了1004.12元，同样增加了50%。

而如果比较第29年和第30年，29年的贷款为每月还款54.73元，30年的贷款为每月还款

53.93元，同样是延长一年，每月负担只减少不到1元，1%左右。可见期限延长不能使每

月还款额大幅减少，而白白增加了利息负担。30年的利息负担是9413.68元，29年的利

息负担是9045.53元，利息负担增加将近400元，4%左右。因此，合理的贷款期限应该是

15-20年。

**1.3.4** 还还款方式

各商业银行的个人贷款产品有不同的还款方式可供借款人选择。如到期一次还本付息

法、等额本息还款法、等额本金还款法、等比累进还款法、等额累进还款法及组合还款法等

多种方法。客户可以根据自己的收入情况，与银行协商，转换不同的还款方法。

到期一次还还本付息法

到期一次还本付息法又称期末清偿法，指借款人需在贷款到期日还清贷款本息，利随本

清。此种方式一般适用于期限在1 年以内（含1 年）的贷款。

**2.** 等额本息还款法

等额本息还款法是指在贷款期内每月以相等的额度平均偿还贷款本息。每月还款额计算

公式为

每月还款额=

遇到利率调整及提前还款时，应根据未偿还贷款余额和剩余还款期数计算每期还款额。

等额本息还款法是每月以相等的额度偿还贷款本息，其中归还的本金和利息的配给比例

是逐月变化的，利息逐月递减，本金逐月递增。

**3.** 等额本金还款法

等额本金还款法是指在贷款期内每月等额偿还贷款本金，贷款利息随本金逐月递减。每

月还款额计算公式如下:

每月还款额= + （贷款本金-已归还贷款本金累计额）月利率

等额本金还款法的特点是定期、定额还本，也就是在贷款后，每期借款人除了缴纳贷款

利息外，还需要定额摊还本金。由于等额本金还款法每月还本额固定，所以其贷款余额以定

额逐渐减少，每月付款及每月贷款余额也定额减少。

识::等

额本息

款法和等额

本金还

**4.** 等比累

进还款法

背景知识 等额本息还还款法和等额本金还款法

等额本息还款法和等额本金还款法作为常用的个人住房贷款还款方法，分别适合不

同情况的借款人，没有绝对的利弊之分。

从每月还款的角度讲，等额本息还款法是固定的，而等额本金还款法在还款初期高

于等额本息还款法。这就意味着等额本金还款法的贷款门槛要高于等额本息还款法。在

最初贷款购买房屋时，等额本金还款法的负担比等额本息还款法重，一般说来，对于经

济尚未稳定而且是初次贷款购房的人来说是不利的，这也就是为什么大多数借款人采用

等额本息还款法还款的原因。

另外，从银行的角度来讲，等额本金还款法的还本速度比较快，风险比等额本息还

款法小。

等比累进还

借款人每个时间段上以一定比例累进的金额（分期还款额）偿还贷款，其中每个时间段

归还的金额包括该时间段应还利息和本金，按还款间隔逐期归还，在贷款截止日期前全部还

清本息。此种方法又分为等比递增还款法和等比递减还款法，通常比例控制在O 至（ +/-1

∞）%之间，且经计算后的任意一期还款计划中的本金或利息不得小于零。此种方法通常与

借款人对于自身收入状况的预期相关，如果预期未来收入呈递增趋势，则可选择等比递增法，

减少提前还款的麻烦；如果预期未来收入呈递减趋势，则可选择等比递减法，减少利息支出。

**5.** 等额累进还款法

等额累进还款法与等比累进还款法类似，不同之处就是将在每个时间段上约定还款的

“固定比例”改为“固定额度”。客户在办理贷款业务时，与银行商定还款递增或递减的间

隔期和额度。在初始时期，银行会根据客户的贷款总额、期限和资信水平测算出一个首期还

款金额，客户按固定额度还款，此后，根据间隔期和相应的递增或递减额度进行还款的操作

方法。此种方法又分为等额递增还款法和等额递减还款法。等额累进还款法和等比累进还款

法相似的特点是当借款人还款能力发生变化时，可通过调整累进额或间隔期来适应客户还款

能力的变化。如对收入增加的客户，可采取增大累进额、缩短间隔期等办法，使借款人分期

还款额增多，从而减少借款人的利息负担；对收入水平下降的客户，可采取减少累进额、扩

大累进间隔期等办法使借款人分期还款额减少，以减轻借款人的还款压力。

**6.** 组合还款法

组合还款法是一种将贷款本金分段偿还，根据资金的实际占用时间计算利息的还款方

式。即根据借款人未来的收支情况，首先将整个贷款本金按比例分成若干偿还阶段，然后确

定每个阶段的还款年限。还款期间，每个阶段约定偿还的本金在规定的年限中按等额本息的

方式计算每月偿还额，未归还的本金部分按月计息，两部分相加即形成每月的还款金额。目

前，市场上推广比较好的“随心还”和“气球贷”等就是这种方式的演绎。这种方法可以比

较灵活地按照借款人的还款能力规划还款进度，真正满足个性化需求。自身财务规划能力强

的客户适用此种方法。

贷款

额度

**1.3.5** 担保方式

个人贷款可采用多种担保方式，主要有抵押担保、质押担保和保证担保三种担保方式。

在实践中，当借款人采用一种担保方式不能足额对贷款进行担保时，从控制风险的角度，贷

款银行往往要求借款人组合使用不同的担保方式对贷款进行担保。

抵押担保是指借款人或第三人不转移对法定财产的占有，将该财产作为贷款的担保。借

款人不履行还款义务时，贷款银行有权依法以该财产折价或者以拍卖、变卖财产的价款优先

受偿。

质押担保是指借款人或第三人转移对法定财产的占有，将该财产作为贷款的担保。质押

担保分为动产质押和权利质押。动产质押是指借款人或第三人将其动产移交贷款银行占有，

将该动产作为贷款的担保，借款人不履行还款义务时，贷款银行有权依法以动产折价或以拍

卖、变卖该动产的价款优先受偿。权利质押是指以汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、

提单、依法可转让的股份、股票、商标专用权、专利权、著作权中的财产权利等《担保法》

规定的可以质押的，或贷款银行许可的质押物作为担保，借款人不履行还款义务时，贷款银

行有权依法以权利凭证折价或以拍卖、变卖该权利凭证的价款优先受偿。

保证担保是指保证人和贷款银行约定，当借款人不履行还款义务时，由保证人按照约定

履行或承担还款责任的行为。保证人是指具有代位清偿债务能力的法人、其他经济组织或自

然人。根据《担保法》的规定，下列单位或组织不能担任保证人:国家机关；学校、幼儿园、

医院等以公益为目的的事业单位、社会团体；企业法人的分支机构、职能部门，但如果有法

人授权的，其分支机构可以在授权的范围内提供保证。

**1.3.6** 贷款额

贷款额度是指银行向借款人提供的以货币计量的贷款数额。除了人民银行、银监会或国

家其他有关部门有明确规定外，个人贷款的额度可以根据申请人所购财产价值提供的抵押担

保、质押担保和保证担保的额度以及资信等情况确定。

按照国发[2010]10 号文，对购买首套自住房且套型建筑面积在90 平方米以上的家庭

（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于30% ；对贷款购买第二套住

房的家庭，贷款首付款比例不得低于50% ，贷款利率不得低于基准利率的1.1 倍；对贷款购

买第三套及以上住房的，贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高，具体由商业银行根据风

险管理原则自主确定。中国人民银行、银监会要指导和监督商业银行严格住房消费贷款管理。

贷款人应按区域、品种、客户群等维度建立个人贷款风险限额管理制度。风险限额是指

银行业金融机构根据外部经营环境、整体发展战略和风险管理水平，为反映整个机构组合层

面风险，针对具体区域、行业、贷款品种及客户等设定的风险总量控制上限，是其在特定领

域所愿意承担风险的最大限额。

第二章 个人贷款营销

本章概要

随着市场竞争的日益激烈，银行如何适应社会和市场发展的需要，增强市场营销能力，

强化市场优势地位，提升品牌形象，已成为未来银行个人贷款业务持续、健康发展的关键因

素。本章分为五节，第一节是个人贷款目标市场分析，主要从市场环境分析、市场细分以及

市场选择和定位几个方面进行分析。第二节是个人贷款客户定位，主要从合作单位定位和贷

款客户定位两个方面进行说明分析。第三节是个人贷款营销渠道，主要包括合作单位营销、

个人贷

款目标

市场

学习

市场环

**1.**银

银行

行进

进行市

行市场环

境分析的意义

图2-1

|  |  |
| --- | --- |
| 进行  市场  分析 |  |
|  |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| 选 择  目 标  市场 |  |
|  |
|  |

网点机构营销和网上银行营销。第四节是个人贷款营销组织，主要从营销人员、营销机构和

营销管理三个方面展开分析。第五节是个人贷款营销方法，主要介绍了品牌营销、策略营销

和定向营销。

**2.1** 个人贷款目标市场分析

习目的

2.1.1 掌握银行市场环境分析的意义、主要任务、内容和分析方法

2.1.2 了解银行市场细分的含义和作用

掌握银行市场细分的原则、标准与战略

2.1.3 掌握银行市场选择的意义和标准

掌握银行市场定位的含义、原则、步骤和策略

**2.1.1** 市场环境分析

市场环境是影响银行市场营销活动的内外部因素和条件的总和。任何一家银行都是在不

断变化的社会经济环境中运行的，会不可避免地受到市场环境的影响和制约。环境力量的变

化，既可以给银行营销带来市场机会，也可能对银行形成某种风险威胁。因此，银行在进行

营销决策之前，应首先对客户需求、竞争对手实力和金融市场变化趋势等内外部市场环境进

行充分的调查和分析。

场环境分析的意

全面、正确地认识市场环境，监测、把握各种环境力量的变化，对于银行审时度势、趋

利避害地开展营销活动具有重要意义。

（1）银行进行市场环境分析，有利于把握宏观形势；

（2） 银行进行市场环境分析，有利于掌握微观情况；

（3） 银行进行市场环境分析，有利于发现商业机会；

（4） 银行进行市场环境分析，有利于规避市场风险。

由于营销环境中大部分因素都是银行的不可控制因素，它们不同程度地影响着银行的发

展方向和具体行为，有的因素还直接影响着银行组织结构和内部管理。因此，了解这些因素

对于规避市场风险是十分必要的。

**2.** 银行市场环境分析的主要任务

银行市场环境分析的主要任务如图2 -1 所示。

|  |  |
| --- | --- |
| 分析  购买  行为 |  |
|  |
|  |

实行

市场

定位

2-1 银行市场环境分析的主要任务

银行在完成“购买行为、市场细分、目标选择和市场定位”四大分析任务的基础上应做

到“四化”。

**3.** 银

银行市

行市场环

(1) 经常化

就是要把银行的市场环境分析作为一项经常性的工作来对待，而不是等到银行陷入困境

或需要作出某项决策时再进行临时突击性的调查分析。

（2） 系统化

就是要把市场环境研究工作作为一项系统工程，而不是零星的、无序的随意研究。每家

银行可以在实践中根据自己的情况与经验来加以确定。

（3） 科学化

就是要用科学的方法来收集资料、筛选资料和研究资料，尽量避免主观因素和因循守旧

因素的影响。

（4）制度化

就是要从资料的收集、整理加工、流转使用和归档保管等方面建立起一定的工作制度和

责任制度。

场环境分析的内容

（1）外部环境

①宏观环境

a. 经济与技术环境。包括当地、本国和世界的经济形势，如经济增长速度、循环周期、

市场前景、物价水平、投资意向、消费潮流、进出口贸易、外汇汇率、资本移动和企业组织

等；政府各项经济政策，如财政、税收、产业、收入和外汇等政策；技术变革和应用状况，

如通讯、电子计算机产业以及国际互联网的发展和应用日益改变着客户对信贷等金融业务的

要求。

b. 政治与法律环境。包括政治稳定程度，政治对经济的影响程度，政府的施政纲领，

各级政府机构的运行程序，政府官员的办事作风，社会集团或群体利益矛盾的协调方式，法

律建设，具体法律规范及其司法程序等。

c. 社会与文化环境。包括信贷客户分布与构成，购买金融产品的模式与习惯，劳动力

的结构与素质，社会思潮和社会习惯，主流理论和价值等。

②微观环境

a. 信贷资金的供求状况。银行能向社会提供多少资金，取决于能够吸收多少存款，而

社会存款的增加或减少一般直接受利率、物价水平和收入状况的影响。

b. 客户的信贷需求和信贷动机。客户的信贷需求包括三种形态，分别是已实现的需求、

待实现的需求和待开发的需求。信贷客户的信贷动机，可概括为理性动机和感性动机。其中，

理性动机指客户为获得低融资成本、增加短期支付能力以及得到长期金融支持等利益而产生

的购买动机；感性动机则指客户为获得影响力，被银行所承认、欣赏，或被感动等情感利益

而产生的购买动机。

c. 银行同业竞争对手的实力与策略。首先，要明确信贷市场的潜在进入者。随着我国

金融改革的深入和对外开放的扩大，能提供信贷业务的银行越来越多，尤其是外资银行将是

最重要的潜在竞争对手。分析和预测未来进入市场者的数量和规模、竞争对手市场的大小、

竞争对手在客户心目中的形象等，了解竞争对手的定位及其目标市场，从而确定自身的竞争

策略。其次，要分析现有同业竞争对手的营销策略。由于同一类金融产品的差异性较小，大

部分银行将通过营销手段展开竞争，因此，要密切关注对手营销策略的变化。例如在产品策

略中，信贷产品是否还附加其他服务，或者是否开发了新的产品等；在价格策略中，是否向

客户承诺贷款的利息将随着法定利率下调而降低，手续费是否可以减免等；在渠道策略中，

对手的网点设置是否有特别之处，是实行突出重点地区的设置政策，还是按照行政区域进行

**4.** 银

银行市

行市场环

场细分

平衡设置等。

（2）内部环境

①银行内部资源分析。通过了解银行的重要资源及其利用程度，将银行已有资源与营销

需求相比较，确定自身的优势和劣势，将银行自身的优势和劣势与主要竞争对手进行比较，

以确定在哪些范围内具有比较大的营销优势。内部资源分析涉及以下内容：

a. 人力资源。主要分析个人与组织之间的关系；非正式群体对正式组织的影响；管理

部门对个人或群体行为的敏感程度；组织风气；组织成员是否了解银行目前的计划和活动；

银行在用人和培训方面的政策；与竞争对手相比，在工资、待遇、奖励和提升方面所处的地

位；银行在制定与实施战略决策时对人力资源的考虑程度等。

b. 资讯资源。银行要将关于会计与财务状况的数据变为有用的资讯资源。在这方面除

了从财务报表获得基本信息以外，还要考虑以下几方面：银行的财务结果和财务状况，财务

计划与总体营销计划之间的关系，分部门财务计划与银行总体计划的一致性，为管理控制所

提供的财务信息以及管理部门是否用控制报告来评价银行的绩效等。

c. 市场营销部门的能力。考察银行营销部门在组织市场营销活动中的主动性和工作深

度，透彻地了解银行的市场占有率和增加市场占有率的具体方针与措施。

d. 经营绩效。考察银行的各项业务开展情况并评价其收益情况，分析业务计划与控制

以及业务实施与市场营销之间的相互联系，了解银行业务自动化和电子化的程度，银行在同

业中的声誉等。

e. 研究开发。主要分析银行的研究开发水平，了解银行自身研究开发的深度和在客户

心目中的地位，开发费用情况及其直接效果等。

②银行自身实力分析。银行自身实力分析的内容包括：

a. 银行的业务能力。银行对金融业务的处理能力、快速应变能力，对资源的获取能力

以及技术的改变和调整能力。

b. 银行的市场地位。银行的市场地位主要通过市场占有率来反映。

c. 银行的市场声誉。银行的市场声誉属于无形资产，主要包括优质的服务、合理的收

费和快速的业务等。

d. 银行的财务实力。充足的资本可以提供有力保障，使经营管理人员的营销计划能够

付诸实施，而且具备充足的资金实力，也是在竞争中保持市场地位的保证。

e. 政府对银行的特殊政策。一般情况下，政府对各家银行是平等的，但在特殊情况下，

政府有时也可能有所倾斜。

f．银行领导人的能力。领导人的能力强，可以赢得良好的对外形象和同业中应有的地

位；反之，领导者的能力低或进取心不强，将导致银行业务的萎缩。

场环境分析的基本方法

银行主要采用SWOT分析方法对其内外部环境进行综合分析。其中，S（Strength）表示

优势，W（Weak）表示劣势，0（Opportunity）表示机遇，T（Threat）表示威胁。

SWOT 分析法就是按上述的四个方面对银行所处的内外部环境进行分析，并结合机遇与

威胁的可能性和重要性，制定出切合银行实际的经营目标和战略。

**2.1** 市场细场细

市场细分是20 世纪50 年代中期由美国市场营销学家温德尔· 斯密首先提出来的一个

概念。它是企业营销思想的新发展，顺应了卖方市场向买方市场转变这一新的市场形势，是

企业经营惯用市场导向这一营销观念的自然产物。

**1.** 银

银行市

行市场细

分的定义

**2.** 银

银行市

行市场细

**3.** 市

市场细

分的原则

、标

场细分的定

所谓市场细分，就是营销者通过市场调研，根据整体市场上客户需求的差异性，以影响

客户需求和欲望的某些因素为依据，把某一产品的市场整体划分为若干个消费者群的市场分

类过程。每一个需求特点相似的消费者群就是一个细分市场，亦称“子市场”或“亚市场”，

不同细分市场的消费者对同一产品的需求与欲望存在着明显差别，而属于同一细分市场的消

费者，其需求与欲望则非常相似。

对于银行来说，由于市场具有不确定性，银行经营者不可能一成不变地在一个区域内开

展业务，同时，不同的金融产品也有不同的服务对象，这就要求银行必须把市场和客户再分

成若干个区域和群体，一对一地把银行产品和服务投放到适合的位置。

场细分的作用

市场细分是银行营销战略的重要组成部分，其作用主要表现在以下几个方面：

（1）有利于选择目标市场和制定营销策略；

（2）有利于发掘市场机会，开拓新市场，更好地满足不同客户对金融产品的需求；

（3）有利于集中人力、物力投入目标市场，提高银行的经济效益。

通过市场细分，银行可以有针对性地选取较小的子市场开展营销活动，集中人力、物力、

财力以及其他资源，发挥竞争优势去争取局部市场上的优势，从而带动全局发展，全面提高

银行的经济效益。

案例2-1

花旗银行与汇丰银行的市场细分

花旗银行自从20世纪70年代正式引入营销，在金融产品创新的基础上，通过进行市场细

分，寻找新的竞争武器，为不同的目标市场提供不同的金融产品。目前，它能够提供多达500

中金融产品给客户，成为银行市场细分的成功典范。

汇丰银行最大的利润增长点在亚洲，面对花旗银行等金融机构在亚洲市场的竞争压力，

他们对亚洲市场和客户进行细分。据估计，除日本外，亚洲人中1998年后年收入超过3万美

元的将超过7000万人，汇丰银行旨在吸引此类客户。为此，专门开设一种贵宾账户，为其提

供有关投资、基金等理财服务方案，客户享有较高的储蓄利率和宽松的信贷限额，设有专线

服务。目前，汇丰银行拥有的此类客户超过10万家。

场细分的原则、标准与策略

（1）市场细分的原则

①可衡量性原则。即银行所选择的细分变量是能用一定的指标或方法去度量的，各考核

指标可以量化，这也是市场细分的基础。

②可进入性原则。即细分市场后，能通过合理的市场营销组合战略打入细分市场。如若

不然，不管细分市场多么具有吸引力，商业银行也只能“临渊羡鱼”，从而失去了细分的意

义。

③差异性原则。即每个细分市场的差别是很明显的，细分市场的标准必须能让银行明确

地划分客户市场与市场范围，每个细分市场应对不同的营销活动有不同的反应。

④经济性原则。即所选定的细分市场的营销成本是经济的，市场规模是合理的，并且商

业银行在这一市场是有利可图、可以盈利的。

场选择和定位

**1.** 市

（2）市场细分的标准

个人贷款市场细分的标准主要有人口因素、地理因素、心理因素、行为因素和利益因素

等。

人口因素是指人口变数，包括年龄、性别、家庭人数、收入、职业、文化程度和宗教信

仰等。不同的人由于上述差别的存在，对金融产品的需求、爱好和使用频率是不同的，从而

形成不同的子市场。

地理因素是指客户所在地的地理位置。按地理因素细分市场，然后选择目标市场是银行

通常采用的方法。

心理因素是指客户的生活方式、个性等心理变数。对单个客户而言，个性不同，对金融

产品的需求就会有很大差异：个性保守的客户选择金融产品时，总是以安全、可靠和风险小

的品种为主；反之，个性激进的客户，则甘愿冒险、追求较大利益。

行为因素是指客户的行为变数，如客户对金融产品和服务的态度以及使用情况等。

利益因素，即按客户利益动机的不同细分市场，客户在购买银行产品时所追求的利益是

不同的。

（3）市场细分的策略

银行市场细分策略，即通过市场细分选择目标市场的具体对策，主要包括集中策略和差

异性策略两种。

①集中策略。是指银行把某种产品的总市场按照一定标准细分为若干个子市场后，从中

选择一个子市场作为目标市场，针对这一目标市场，只设计一种营销组合，集中人力、物力

和财力投入到这一目标市场。

②差异性策略。是指银行把某种产品的总市场按照一定标准细分成若干个子市场后，从

中选取两个或两个以上子市场作为自己的目标市场，并分别为每一个目标市场设计一个专门

的营销组合。

**2.1.3** 市市场选择

案例 **2-2**

父子打兔

一位父亲带着三个孩子，到野外去打兔子。到达目的地以后，父亲问老大：“你看到了

什么？”老大回答：“我看到爸爸、弟弟、猎枪，还有树林。”父亲摇摇头，便以同样的问题

问老二。得到的回答是：“我看到猎枪、野兔，还有森林。”父亲又摇摇头，又以同样的问题

问老三。老三回答：“我只看到了兔子。”父亲高兴地说：“完全正确。”

这个故事启发我们，有些银行做营销看上去总是忙忙碌碌，不停地四处盲目奔跑，弄得

精疲力竭，结果却什么也没有得到，就是因为没有盯住目标市场。

市场选择

目标市场的选择与银行的经营状态有很大关系，一旦银行将现有的和潜在的市场进行细

分，它就可以进一步分析这些细分市场，并确定它能够为哪些细分市场提供更好的服务。银

行最终选择的目标市场是它认为最有吸引力的，即符合其经营目标和策略的一组客户。选定

目标市场后，银行可对这些客户群体选择有针对性的营销策略，银行将为他们设计产品、制

定价格，运用对其有吸引力的促销手段，建立适合他们的营销渠道。

（1）市场选择的意义

市场

①市场选择使银行可以充分发挥优势并实现其经营目标和战略。

②市场选择使银行可以加倍发挥其强于竞争对手的地方，从而获得最大回报并将优势保

持下去。

③市场选择构成银行营销风险管理策略的一部分。一旦银行确定其所能承担的营销风险

水平，它就可以在此基础上选择目标市场。此外，通过集中在几个主要市场类别，银行可以

更好地理解与各个市场类别相关的营销风险。

④市场选择使银行可以充分利用它的资源，将时间、金钱和精力投入到更有战略意义的

客户群上。在进行目标市场营销时，每一项花费都要有详细计划，力图获得最大的回报。

⑤市场选择使银行可以针对外部影响作出反应，例如，充分利用竞争者的进入障碍，或

者针对利益相关者或环境因素所造成的约束条件作出反应。

（2）市场选择的标准

银行能否有效地选择目标市场，直接关系到营销的成败以及市场占有率。在选择目标市

场时，银行必须从自身的特点和条件出发，综合考虑以下几个因素：

①符合银行的目标和能力。某些细分市场虽然有较大的吸引力，但不能推动银行实现发

展目标，甚至分散银行的精力，使之无法完成其主要目标，这样的市场应该考虑放弃；另外，

还应考虑银行的资源条件是否适合在某一细分市场经营，只有选择那些银行有条件进入且能

充分发挥其资源优势的市场作为目标市场，银行才会立于不败之地。

②有一定的规模和发展潜力。银行进入某一市场是期望有利可图的，银行拟选择的目标

市场应该有充足稳定的购买力和畅通的分销渠道，并尽可能地与银行整体金融产品的开发和

创新方向一致。如果市场规模狭小或者趋于萎缩状态，银行进入后难以获得发展，此时，应

审慎考虑，不宜轻易进入。

③细分市场结构的吸引力。细分市场可能具备理想的规模和发展特征，然而从盈利的观

点来看，它未必有吸引力。有五种力量决定整个市场或其中任何一个细分市场长期的内在吸

引力，分别是同行业竞争者、潜在的新竞争者、替代产品、客户选择能力和中央银行政策。

综上所述，银行在选择目标市场时，应在综合考虑上述因素的基础上，选择既符合自身

资源和竞争优势又具备良好的市场盈利前景的细分市场作为目标市场。

**2.** 市场定位

（1）银行市场定位的含义

所谓银行市场定位就是找位置，就是银行针对面临的环境和所处的位置，考虑当前客户

的需求特点，设计表达银行特定形象的服务和产品，展示银行的鲜明个性，从而在目标市场

上确立恰当的位置。

市场定位是银行市场营销过程中重要的决策。金融服务相当容易模仿，优势的寿命是短

暂的。但是，没有一家银行能够同时成为所有客户心目中的最佳银行，没有一家银行能够提

供客户需要的全部服务，一家银行必须有选择地吸引一部分特定客户，在客户心目中确定一

个位置。

（2）银行市场定位的原则

①发挥优势。银行进行市场定位的目的之一是提升优势，因此定位时应坚持优势原则。

例如，当今国际大型银行致力的目标是发展核心业务，并购也是为支持核心业务发展战略，

当某项业务不再支持其核心竞争力时，银行会毫不犹豫地将其剥离，及时退出。这种不断进

行业务整合的过程，实际上就是不断实现定位目标的过程。

②围绕目标。银行在进行市场定位时应考虑全局战略目标，并且银行的定位应该略高于

银行自身能力与市场需求的对称点。这种定位就是一种隐含目标驱动，它能最大限度地发挥

银行的潜力，并不断使这种潜力达到最大化。

③突出特色。银行在进行市场定位时，一方面要突出外部特色，即银行根据自己的资本

实力、服务和产品质量等确定一个与其他银行不同的定位，如将自己定位为客户“身边的银

行”、“信赖的银行”，强调信誉实力和网点实力；另一方面要突出内部特色，在同一银行

甚至同一城市中的一家银行，也可以根据所处地理位置或自身服务等特点，区分出不同的特

色设置分支机构，如中国建设银行深圳分行的“女子特色银行”、“汽车银行”、“口岸银

行”，有的银行还开设“大学生银行”等。

（3）银行市场定位的步骤

银行市场定位战略建立在对竞争对手和客户需求分析的基础上。也就是说，银行在确立

市场定位战略之前，首先应该明确竞争对手是谁，竞争对手的定位战略是什么，客户构成及

其对竞争对手的评价。具体地说，银行个人贷款产品的市场定位过程包括识别重要属性、制

作定位图、定位选择和执行定位四个步骤。

①识别重要属性。银行个人贷款产品定位的第一步是识别影响目标市场客户购买决策的

重要因素，包括所要定位的个人贷款产品应该或者必须具备的属性，以及目标市场客户具有

的某些重要的共同表征。

在识别重要属性时，首先需要研究的是识别突出表征和目标市场要求的特殊利益，然后

可用这些表征制作定位图。其中，最重要的是客户对这些相关特征所提供利益的感觉。在我

国，银行客户选择的主要标准并不仅仅是追求银行产品本身的核心功能，银行实力、信誉和

服务态度等也是客户进行衡量的主要尺度。这些是我国商业银行客户行为的突出表征，但对

于银行来说，哪种表征最重要，还需要用一定的技术手段去分析。

②制作定位图。在识别了重要属性之后，就要绘制定位图，并在定位图上标出本银行和

竞争者所处的位置。对其他银行定位的认识，是为了明确在特定市场中的竞争对手及其所处

的地位，为商业银行自身市场定位提供选择的空间。对银行自身业务的分析则是为了找出银

行的优势和劣势，为其竞争战略的制定提供依据。具体的定位图制作过程涉及统计程序，即

在认定表征之后，将这些表征集合到几何维度的统计程序，由程序得出所需要的定位图。变

量可以是客观属性，也可以是主观属性，但必须都是“重要属性”。

图2-2 是对三个银行的简单定位图，其两个维度分别是客观维度“最优贷款利率”和客

观维度“友好和礼貌的服务”。

由于银行个人贷款产品的同构性越来越强，在产品功能上，银行即使能通过金融创新发

明一种产品来满足客户的某种需求，但是银行产品的易模仿性使其很难保持这种产品的功能

优势。因此，银行要保持一种产品的竞争优势只能是通过该产品的附加价值来保持，银行在

制作市场定位图时，可选择的维度可以是银行的实力、服务质量和信誉等因素。

③定位选择。按照银行个人贷款产品的市场规模、产品类型和技术手段等因素，可将定

位方式分为三种。

a．主导式定位。有些银行在市场上占有极大的份额，控制和影响其他商业银行的行为，

同时，可以凭借资金规模充足、产品创新、反应速度快和营销网点广泛的优势，不断保持主

导的地位，这类银行可以采用主导式定位。

b．追随式定位。某些银行可能由于某种原因，如刚刚开始经营或刚刚进入

友好和礼貌的服务

A 银行

B 银行

最优贷款利率

C 银行

图2-2 银行定位图

市场，资产规模中等，分支机构不多，没有能力向主导型的银行进行强有力的冲击和竞争。

这类银行往往采用追随方式效仿主导银行的营销手段。

c．补缺式定位。处于补缺式地位的商业银行资产规模很小，提供的信贷产品较少，集

中于一个或数个细分市场进行营销。

④执行定位

市场定位最终需要通过各种沟通手段，如广告、员工着装、行为举止以及服务的态度、

质量等传递出去，并为客户所认同。银行如何定位需要贯彻到所有与客户的内在和外在联系

中，这就要求银行的所有元素-----员工、政策与形象都能够反映一个相似的并能共同传播

希望占据的市场位置的形象。

（4）银行市场定位策略

根据发展的需要，银行可以有多种市场定位策略，这些定位策略涉及银行经营的不同方

面，但它们之间并不矛盾，可以同时并存。

①客户定位策略。这是目前各家银行使用较多的一种定位策略。根据客户的资产规模、

业务需求和个性偏好定位，可以快速与客户达成一致。如信用卡的客户，一般定位在有较稳

定和较高收入的群体，有些银行发行的校园卡，在设计上则体现出活泼的风格，以迎合年轻

客户群体。这种定位要求银行必须有较多的产品品种可提供，或者适用于开发创新成本低的

某类产品，否则将增加产品开发成本，减少利润空间。

②产品定位策略。虽然银行产品具有同质性，但由于服务水平、人员素质、银行规模、

开发和创新能力等因素的差异，银行产品有可能表现出价值含量的不同，同时，在产品的开

发和创新中，由于各银行的开发能力和客户需求不同，开发出的产品功能也就必然会存在差

异。因此，抓住产品属性的特点，进行产品优势定位，可以节省成本，提高收益。

③形象定位策略。这是银行的一种整体定位。根据银行自身的特点，区别于其他金融机

构而设计自身形象，力图通过这种形象获取大众的注意力。

④利益定位策略。这种定位要兼顾两个方面的利益。一方面，银行强调产品可以给客户

带来较大的收益，吸引客户使用该行的产品；另一方面，应考虑到银行的当期收入和长远利

益，这是一种真正“双赢”的定位。在这种定位思想的指导下，银行要基于一种综合效益的

考虑适当降低定价，通过量的突破实现自身利益的增加，比如要综合考虑客户终身价值、客

户家庭价值、异类产品交叉销售和同类产品联动销售等。

⑤竞争定位策略。面对竞争对手，要认真加以分析，多作对比宣传。与对方相比，找出

差异并确定自己的定位。如与实力和规模较小的竞争对手竞争时，可定位在价格策略上，用

降低产品价格的方法使对方放弃市场；如果面临实力较强、规模较大的竞争对手，可以定位

在业务处理的快捷、方便等服务水平方面，用优质的服务来赢得客户。

⑥联盟定位策略。共赢的联盟伙伴能够共享客户资源，实现优势互补，为目标客户提供

个人贷

学习

个人住房贷

款合作单

增值服务，提供客户消费相关信息，扩展银行对客户服务的功能，增强竞争能力。

▼

▼

**2.2** 个人贷款客户定位

习目的

2.2.1 了解银行个人贷款营销的合作单位及合作单位的准入

2.2.2 了解银行个人贷款客户的基本条件

对个人贷款客户的准确定位不仅是个人贷款产品营销的需要，也是个人贷款风险控制的需

要。个人贷款客户定位主要包括合作单位定位和贷款客户定位两部分内容。

**2.** **1** 合作单单单位定位

**1.** 个人住房贷款合作单位定位

（1）一手个人住房贷款合作单位

对于一手个人住房贷款，商业银行最主要的合作单位是房地产开发商。

目前，商业性个人一手住房贷款中较为普遍的贷款营销方式是银行与房地产开发商合作

的方式。这种合作方式是指房地产开发商与贷款银行共同签订商品房销售贷款合作协议，由

银行向购买该开发商房屋的购房者提供个人住房贷款，借款人用所购房屋作抵押，在借款人

购买的房屋没有办好抵押登记之前，由开发商提供阶段性或全程担保。

（2）二手个人住房贷款合作单位

对于二手个人住房贷款，商业银行最主要的合作单位是房地产经纪公司，两者之间其实

是贷款产品的代理人与被代理人的关系。

资信度高、规模大的经纪公司具备稳定的二手房成交量，经手的房贷业务量也相应较大，

往往能与银行建立起固定的合作关系。一家经纪公司通常是几家银行二手房贷款业务的代理

人，银行也会寻找多家公司作为长期合作伙伴。当一笔房产交易进入贷款环节时，经纪公司

会提供几个候选银行名单供购房者选择，待其选定后，由业务员直接将交易房源信息、借款

人证件等资料送交给银行业务部门相关人员审核，审核通过后，银行放贷和他项权证转移同

步进行。在这一过程中，经纪公司起到阶段性担保的作用，确保整个房产权利和钱款交易转

移的安全性。

（3）合作单位准入

银行在挑选房地产开发商和房地产经纪公司作为个人住房贷款合作单位时，必须要对其

合法性以及其他资质进行严格的审查，银行经内部审核批准后，方可与其建立合作关系。审

查内容主要包括以下几项：

①经国家工商行政管理机关核发的企业法人营业执照；

②税务登记证明；

③会计报表；

④企业资信等级；

其他个人贷

款合作单

款客户

⑤开发商的债权债务和为其他债权人提供担保的情况；

⑥企业法人代表的个人信用程度和领导班子的决策能力。

**2.** 其他个人贷款合作单位定位

（1）其他个人贷款合作单位

除住房贷款之外的其他个人贷款产品大部分与消费息息相关。因此，在消费场所开展营

销，有利于获得客户，效率较高。在这方面的典型做法是与经销商合作，与其签署合作协议，

由其向银行提供客户信息或推荐客户。通常的做法包括以下几种：

一是银行与合作伙伴保持密切联系，一旦有信贷需求，银行人员即提供上门服务。

二是银行与合作伙伴进行网络连接，经销商的工作人员可将客户的信息直接输入电脑，

银行人员在线进行客户初评，还可对客户提供在线服务。这一合作方式能够有效加强沟通、

提高效率，可在合作密切、业务量大的合作方之间采用。由于客户在购买大宗商品，如汽车、

家用电器时，越来越倾向于分期付款，经销商对个人贷款的依赖性日益加强，这种营销渠道

也日益为银行所重视。

（2）其他个人贷款合作单位准入

银行在挑选经销商作为合作单位时，必须对其进行严格的审查，通常要对经销商的资质

进行调查，包括法人资格、注册资金情况、营业执照、经营状况、管理水平、资产负债率，

以及近几年在银行有无违约等不良记录，有无重大诉讼案例等。只有经银行内部审核批准合

格的经销商，方可与其建立合作关系。

**2.** **2** 贷款客款客户定位

客户定位，是商业银行对服务对象的选择，也就是商业银行根据自身的优劣势来选择客

户，满足客户需求，使客户成为自己忠实伙伴的过程。

银行一般要求个人贷款客户至少需要满足以下基本条件：

①有完全民事行为能力的自然人，年龄在18（含）～ 65 周岁（含）；

②具有合法有效的身份证明（居民身份证、户口本或其他有效身份证明）及婚姻状况证

明等；

③遵纪守法，没有违法行为，具有良好的信用记录和还款意愿，在人民银行个人征信系

统及其他相关个人信用系统中无任何违约记录；

④具有稳定的收入来源和按时足额偿还贷款本息的能力；

⑤具有还款意愿；

⑥贷款具有真实的使用用途等。

除了具备上述基本条件外，不同的贷款产品对客户定位的要求也是不一样的，比如有的

贷款产品要求客户能够提供银行认可的抵（质）押物或保证人作为担保，而个人信用贷款则

不需要。

此外，各家银行对个人贷款客户的定位也有所区别。

▼

▼

个人贷

款营销

学习

合作单

位营销

个人住房贷

款合作单

位营销

**2.3** 个人贷款营销渠道

习目的

2.3.1 掌握银行合作单位营销的流程

2.3.2 了解银行网点机构营销渠道分类及“直客式”营销模式

2.3.3 了解网上银行的特征、功能及营销途径

银行营销渠道是指提供银行服务和方便客户使用银行服务的各种手段，即银行产品和服务

从银行流转到客户手中所经过的流通途径。从目前情况看，银行最常见的个人贷款营销渠道

主要有合作单位营销、网点机构营销和网上银行营销三种。

**2.3.1** 合作单位

**1.** 个人住房贷款合作单位

（1）一手个人住房贷款合作单位营销

对于一手个人住房贷款而言，较为普遍的贷款营销方式是银行与房地产开发商合作的方

式，这种合作方式是指房地产开发商与贷款银行共同签订《商品房销售贷款合作协议》，由

银行向购买该开发商房屋的购房者提供个人住房贷款，借款人用所购房屋作抵押，在借款人

购买的房屋没有办好抵押登记之前，由开发商提供阶段性或全程担保。

银行在与开发商签订协议之前，要对房地产开发商及其所开发的项目进行全面审查，包

括对开发商的资信及经营状况审查、项目开发和销售的合作性审查、项目自有资金的到位情

况审查以及对房屋销售前景的了解等。经过有关审批后按规定与开发商签约，以明确双方合

作事项，如贷款总额度、单笔贷款最高限额、保证金缴存比例以及双方的权利和义务等。

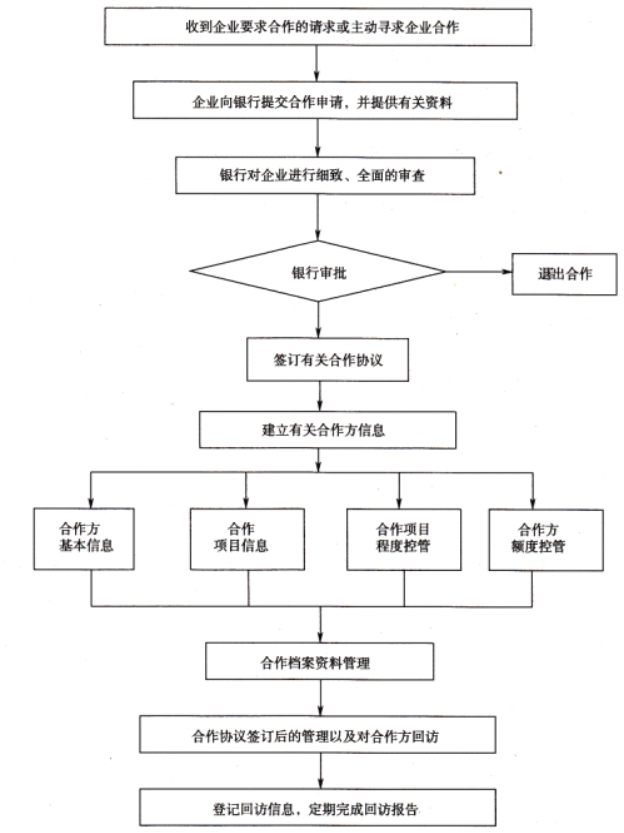
（2）二手个人住房贷款合作单位营销

对于二手个人住房贷款而言，商业银行最主要的合作单位是房地产经纪公司。银行在拟与房

地产经纪公司建立合作关系之初，为了确保其资质和信用，应当对其进行充分、必要的审慎

调查，如对企业注册资本、经营业绩、行业排名、资产负债和信誉状况等指标进行分析评价。

银行经内部审核批准后，方可与其建立二手个人住房贷款业务的合作关系。



其他个人贷

款合作单

位营销

图2-3 银行与房地产开发商合作营销流程

**2.** 其他个人贷款合作单位

除住房贷款之外的其他个人贷款大部分与消费息息相关，因此，在消费场所开展营销，

有利于获得客户，效率较高。对于经销商而言，他们想的就是如何在提供方便的同时给消费

者更多的利益诱惑，从而提高产品的销量。因此，商业银行要加强与经销商之间的合作。在

这方面的典型做法是与经销商合作，与其签署合作协议，由其向银行提供客户信息或推荐客

户。

**1.** 网点机构

营销渠道分

**2.** “

“直客式

”个人

贷款

营销模式

网上银

行营销

**2.3** 网点机构营销营销

网点机构是银行业务人员面对面向客户销售产品的场所，也是银行形象的载体，迄今为

止，网点机构营销仍然是银行最重要的营销渠道。

网点机构营销渠道分类

网点机构随着对客户定位的不同而各有差异，主要有：

（1）全方位网点机构营销渠道

它为公司和个人提供各种产品和全面的服务。

（2）专业性网点机构营销渠道

专业性网点机构有自己的细分市场，如有的网点机构侧重于房地产的抵押贷款业务等。

（3）高端化网点机构营销渠道

这些网点机构位于适当的经济文化区域中，它们为高端客户提供一定范围内的金融定制

服务。

（4）零售型网点机构营销渠道

此类机构不做批发业务，专门从事零售业务。随着一家银行在同一城市批发业务的集中

营销管理，支行以及以下分支机构逐步演化为零售型分支渠道。

直客式”个人贷款营销

为尽快提升服务客户的综合能力，很多银行推出了全新的个人贷款营销模式-----“直

客式”个人贷款业务。所谓“直客式”个人贷款，就是利用银行网点和理财中心作为销售和

服务的主渠道，银行客户经理按照“了解你的客户，做熟悉客户”的原则，直接营销客户，

受理客户贷款需求。

以个人住房贷款为例，这种“直客式”营销模式让客户可以摆脱房地产商指定银行贷款

的限制，购房者完全可以自主地选择贷款银行。直接接触银行，而不是通过开发商或者中介

公司间接地办理业务，免去了中间诸多收费环节，让客户买得放心、贷得明白。它的特点在

于买房时享受一次性付款的优惠，主要包括房价折扣、少交税费，保险、律师和公证一站式

服务，各类费用减免优惠，担保方式更灵活，就近选择办理网点，不受地理区域限制等。

与此同时，“直客式”营销模式有利于银行全面了解客户需求，做熟悉的客户，从而有

效防止“假按揭”，提高风险防范能力，同时培育和发展长期、优质的客户群，开展全方位、

立体式的业务拓展。

“直客式”营销模式已成为银行近年来个人贷款业务长足发展的有力“助推器”，成为

银行提升个人贷款业务竞争力的重要手段。银行可以通过摆放宣传资料、播放电视宣传片等

方式进行宣传。网点的大堂经理和客户经理可以直接回答客户的问题，受理客户的贷款申请。

**2.3.3** 网上银行

网络的出现改变了商业银行赖以生存的环境。网上银行、网上货币、网上支付、网上清

算等新的金融方式冲击着传统的金融方式和理念，也迫使商业银行在市场营销战略方面进行

一系列的调整，构建网络时代的营销战略，以适应网络时代的客户需求和市场竞争的需要。

网上银行业务已成为全球银行业服务客户、赢得竞争的高端武器，也是银行市场营销的重要

渠道。

网上银

网上银

网上银

行营销

**1.** 网上银行的特征

①电子虚拟服务方式。网上银行所有业务数据的输入、输出和传输都以电子方式进行，

而不是采取“面对面”的传统柜台方式。

②运行环境开放。网上银行是利用开放性的网络作为其业务实施的环境，而开放性网络

意味着任何人只要拥有必要的设备就可进入网上银行的服务场所接受银行服务。

③模糊的业务时空界限。随着互联网的延伸，客户可以在世界的任何地方、任何时间获

得同银行本地客户同质的服务，银行在技术上获得了将其业务自然延伸至世界各个角落的能

力，不再受地域的局限。

④业务实时处理，服务效率高。实时处理业务，是网上银行同传统银行的一个重要区别。

⑤设立成本低，降低了银行成本。

⑥严密的安全系统，保证交易安全。

**2.** 网上银行的功能

（1）信息服务功能

通过银行网站，银行员工和客户之间可以通过电子邮件相互联络。银行可以将信息发送

给浏览者，使上网的客户了解更多银行信息。客户可以在任何时候、任何地点向银行咨询有

关信息。

（2）展示与查询功能

现在全世界大部分银行都有自己的主页，内容涵盖银行的各个方面，用户可以通过查询

了解银行的情况，也可以查询自己的账户和交易情况。

（3）综合业务功能

网上银行可以提供各种个人、企业传统金融服务，能够为客户提供各种信息并处理客户

的各种资料报表等。

对于个人贷款营销而言，网上银行的主要功能就是网上咨询、网上宣传以及初步受理和

审查。

**3.** 网上银行营销途径

（1）建立形象统一、功能齐全的商业银行网站；

（2）利用搜索引擎扩大银行网站的知名度；

（3）利用网络广告开展银行形象、产品和服务的宣传；

（4）利用信息发布和信息收集手段增强银行的竞争优势；

（5）利用交互链接和广告互换增加银行网站的访问量；

（6）利用电子邮件推广实施主动营销和客户关系管理。

总之，营销渠道的选择非常重要，它关系到银行能否及时将资金筹集进来并快速运用出

去，关系到资金成本、中间业务收入和盈利水平，与银行业务的拓展有密切的关系。营销渠

道是银行竞争制胜的武器之一。因此，银行在确定营销战略时要根据经济发展、科技进步以

及客户需求的变化适当调整营销渠道，形成合理的渠道组合，以便将产品和服务快捷地送到

客户手中，使客户感到银行所提供的产品和服务具有可接受性，又具有便捷性，从而达到维

持现有客户、增加新客户和提高营销效益的目的。

▼

▼

个人贷

款营销组织

学习

营销人

银行

营销人

员分

银行

营销人

银行

营销人

**2.4** 个人贷款营销

习目的

2.4.1 了解银行营销人员的分类及营销人员能力要求

2.4.2 了解银行组织架构的发展和银行营销组织的职责

2.4.3 掌握银行营销管理的含义及主要活动

**2.4.1** 营销人员

**1.** 银行营销人员分类

在西方银行，直接或间接从事营销工作的人员主要包括客户经理、信贷人员、信贷分析

员、贷款重组人员、系统分析员、信托人员、个人银行业务人员、证券分析和交易员、长远

规划和企业收购专业人员、国际金融和企业发展专业人员、外汇交易人员以及投资银行业务

人员等。其中，客户经理是银行营销人员的主力。一般将客户经理划分为高级客户经理、一

级客户经理、二级客户经理、三级客户经理和见习客户经理五个等级。

通过调查和归档，我们对中国银行业营销人员作如下分类：

（1）从职责分：营销管理经理、客户管理经理、客户服务人员；

（2）从岗位分：产品经理、项目经理、关系经理；

（3）从职业分：职业经理、非职业经理；

（4）从业务分：公司业务经理、零售业务经理、资金业务经理；

（5）从产品分：资产业务经理、负债业务经理、中间业务经理；

（6）从市场分：市场开拓经理、市场维护经理、风险经理；

（7）从级别分：高级经理、中级经理、初级经理；

（8）从层级分：营销决策人员、营销主管人员、营销员。

**2.** 银行营销人员员能力要求

营销人员的基本要求一般包括品质、技能和知识三个方面。品质特征一般包括诚信、自

信心、豁达大度、坚韧性和进取心等；销售技能主要是观察分析能力、应变能力、组织协调

能力和沟通能力等；除具备良好品质和销售技能外，营销人员还需要掌握一定的专业知识，

具体地说，营销人员应掌握相关的企业知识、产品知识、市场知识、客户知识和法律知识等。

**3.** 银行营销人员训练

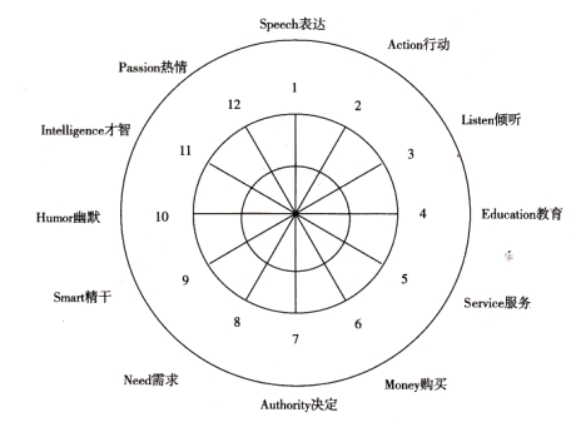
“没有经过训练的营销人员是银行人才资源最大的浪费”，如今这种观点越来越成为多

数人的共识。银行最佳营销团队应是：花时间训练-----营销人员技能提高-----建立互信关

系-----更多授权-----团队高绩效；反之，不花时间训练-----技能低-----互不信任-----

工作量增加-----压力增大-----无法授权-----失败的一群人。从世界500强看，公司员工培

训一般分为五个层次：生存训练、知识训练、技能训练、态度训练和精神训练。在欧美银行，



银行

银行

营销组织模式

营销管理人员通常要进行为期1年至18个月的培训。银行各部门人员轮流参加培训，并在课

堂上以授课的方式进行，同时还鼓励雇员进行其他额外的培训，如参加计算机、会计、工商

管理和外语培

图2-4 银行营销人员能力模型

训等。

由于营销职业的特殊性，银行营销人员经常面临过大的压力。因此，压力管理也显得格

外重要，银行应经常组织减压训练。

**2.4** 营销机构机构

**1.** 银行营销组织职责

我国银行的营销组织职责与银行目前采用的总、分行制密不可分，不同级别的银行承担

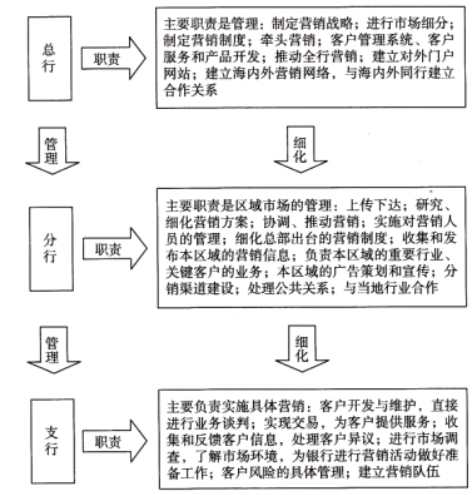
着不同的营销职责，图2-5 是对某行营销组织职责的说明，各商业银行可能会有所区别。

**2.** 银行营销组织模式选择

（1）职能型营销组织

当银行只有一种或很少几种产品，或者银行产品的营业方式大致相同，或者银行把业务

职能当做市场营销的主要功能时，采取这种组织形式最为有效。



营销管理

银行

**1.** 银行营销

图2-5 银行营销组织职责

（2）产品型营销组织

对于具有多种产品且产品差异很大的银行，应该建立产品型组织，即在银行内部建立产

品经理或品牌经理的组织制度。

（3）市场型营销组织

当产品的市场可加以划分，即每个不同分市场有不同偏好的消费群体时，可以采用这种

营销组织结构。在这种结构中，一名市场副行长管理几名市场开发经理，后者的主要职能是

负责制定所辖市场的长期计划或年度计划，并分析市场新动向和新需求。这种组织结构由于

是按照不同客户的需求安排的，因而有利于银行开拓市场，加强业务的开展。

（4）区域型营销组织

在全国范围内的市场上开展业务的银行可采用这种组织结构，即将业务人员按区域情况

进行组织。该结构包括：一名负责全国业务的经理，若干名区域经理和地区经理。

**2.4.3** 营销

营销管理的概念

管理是在特定环境下，为实现组织目标而对组织资源进行计划、组织、领导与控制的系

统过程。从这个角度看，营销管理同样是一个相对独立的计划、组织、领导与控制的过程，

只是管理范畴与管理目标不同。

银行营销管理是为创造达到个人和机构目标的交换而规划和实施的理念、产品、服务构

思、定价和促销的过程。它包括计划、组织、领导和控制等，目的是满足客户需求，为客户

创造价值，为银行带来增值。

银行

**2.** 银行营销

银行

营销管理框架

图2-7

银行

2-7 银行营销

营销管理主要活

个人贷

学习

|  |  |
| --- | --- |
| 调整  业务  组合 |  |
|  |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| 制定  营销  战略 |  |
|  |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| 设计  营销  方案 |  |
|  |
|  |

营销管理的框架

如图2-6 所示，银行营销的基础理论是核心概念和营销观念，说明银行营销首先要理解

该理论，并加以应用。

基础理论 战略理论

核心概念

营销观念

需求分析

市场细分

市场选择

市场定位

策略理论 管理理论

产品策略

定价策略

渠道策略

促销策略

营销计划

营销组织

营销领导

营销控制

图2-6-6 银行营销

从战略理论来讲，银行营销的起点是了解客户需求，进行需求分析，依据需求分析进行

市场细分和市场选择，从而确定目标市场。通过上述的选择，最终确定银行的市场定位，满

足目标客户。

从策略理论来讲，银行常用的个人贷款营销策略主要包括产品策略（Production）、定

价策略（Price）、营销渠道策略（Place） 和促销策略（Promotion）,即4Ps 理论。

根据上述的战略和策略理论来确定自己的管理理论，保证银行营销从营销计划、营销组

织、营销领导和营销控制等多方面在实际市场运作中有效实施。

|  |  |
| --- | --- |
| 分析  营销  机会 |  |
|  |
|  |

实施

营销

控制

管理主要活动图

▼

▼

**2.5** 个人贷款营销方法

习目的

品牌营销

**1.** 银

银行品牌

营销的概念

**2.** 银

银行品牌

营销的意

**3.** 银

银行品牌

营销要素

2.5.1 掌握银行品牌营销的概念、要素和营销途径，了解品牌营销的重要性

2.5.2 掌握银行的几种基本营销策略

2.5.3 掌握银行定向营销的内涵

**2.5.1** 品牌

行品牌营销

品牌营销是指将产品或服务与其竞争者区分开的名称、术语、象征、符号、设计或它们

的综合运用，通过发现、创造和交付价值以满足一定目标市场的需求，同时获取利润的一种

营销活动。

品牌是银行的核心竞争力，是让一家银行在同业中卓尔不群的标志，有了该标志，即使

品牌经理离去，甚至银行行长的变更，对银行品牌的影响也不大。品牌已成为一种无形资产，

从某种程度上说，品牌可以看成银行保持竞争优势的一种强有力的工具。

行品牌营销的意义

国际市场上的普遍规律是20% 的强势品牌占据着80% 的市场，并且市场领袖品牌的平均

利润率为第二品牌的4倍，如一个知名品牌，可以将产品本身的价格提高20%～40% 。可见品

牌营销的意义所在，它能通过品牌这一无形资产为企业带来源源不断的利润。

对于银行业来说，品牌营销有着更重要的作用。一方面，目前多数消费者对于金融产品

的认知还不深，判断能力还比较差；另一方面，金融产品同质化现象比较严重，各家产品差

异不大，使得消费者不愿花费太多精力去比较，往往凭直观感觉和朋友建议来选择。在这种

状况下，品牌美誉度对吸引顾客和留住顾客起着非常重要的作用。

近年来，银行品牌竞争的氛围逐步浓厚，不同品牌形象在公众心目中的差异也日趋明显，

人们在选择银行服务时将进一步重视银行品牌。可以说，银行品牌竞争时代正在来临，品牌

将成为今后业务兴衰的关键之一。做好商业银行的品牌营销是提升其核心竞争力的一个重要

策略。

行品牌营销

从一般意义上讲，产品竞争要经历产量竞争、质量竞争、价格竞争、服务竞争到品牌竞

争，前四个方面的竞争其实就是品牌营销的前期过程，当然也是品牌竞争的基础。从这一角

度出发，要做好品牌营销，以下五个要素十分重要：

（1）质量第一

任何产品，恒久、旺盛的生命力无不来自稳定、可靠的质量。

（2）诚信至上

人无信不立，同理，品牌失去诚信，终将行之不远。

（3）定位准确

提炼对目标人群最有吸引力的优势竞争点，并通过一定的手段传达给消费者，然后转化

为消费者的心理认识，是品牌营销的一个关键环节。

（4）个性鲜明

对于一个产品一定要在充分体现独特个性的基础上力求单一和准确。单一可以赢得目标

**4.** 银

银行品牌

营销途径

银行

**1.** 银行营销

群体较为稳定的忠诚度和专一偏爱；准确能够提升诚信指数，成为品牌营销的有力支点。

（5）巧妙传播

有整合营销传播先驱之称的舒尔茨曾经说过：在同质化的市场竞争中，唯有传播能够创

造出差异化的品牌竞争优势。

行品牌营销

（1）改变银行运作常规

银行将品牌作为运作的核心，需要各部门都能通晓品牌的策略和发展方向，不再局限于

市场营销部门内部分享。品牌的创立来自于银行的整体行动，方向一致，才会有卓越的品牌，

这是因为银行每一个产品都是品牌的延伸，每一个员工都是品牌的造就者，每一个客户都是

品牌的传播者。

（2）传播品牌

好品牌不是放在银行行长的办公室里，而是树立于客户的心中。拥有一个好的品牌创意，

犹如骑上一匹骏马，有了日行千里的工具。而传播方式的好坏，犹如草原与沼泽的区别，骏

马奔驰在草原，自然是日行千里，而若借道沼泽，则可能人仰马翻，甚至陷于泥潭中难以自

拔。

（3）整合品牌资源

银行品牌日益增多，是银行发展的必然。但如何整合品牌资源，是一个重要课题。银行

品牌间是否存在有机的内在联系，是决定银行品牌管理效率高低的关键。

（4）建立品牌工作室

银行应将品牌顾问、标识设计师、公关顾问和广告公司等整合在一起，发挥各自的专业

功能。品牌制造的流程非常复杂，每一个环节都不可或缺。商业银行的品牌制造需要足够的

时间和精致的包装。在产品同质化严重和模仿速度快的现状下，只有迅速建立品牌工作平台

的银行才能赚取更多的利润。

（5）为品牌制造影响力和崇高感

银行要利用各种方式为品牌创造更多的附加值，以扩大品牌的影响力和崇高感。让银行

产品增加附加值的方式很多，例如增加交叉式服务提供更多个性服务和关联服务等都是银行

提高品牌影响力和崇高感的良方。

**2.5** 策略营销营销

营销策略内涵

银行营销策略是指银行在复杂的、变化的市场环境中，为了实现特定的营销目标以求得

生存发展而制定的全局性、决定性和长期性的规划与决策。

银行为了能在激烈的市场竞争中获得商机，寻求更大的生存发展空间，必须努力提高营

销活动的效率和效益，制定有效的营销策略，以适应不断变化发展的市场需要。只有这样，

才能把握营销方向，突出营销重点，不断修订完善营销措施，增强应对复杂局面的能力。

有效的营销策略应该是营销目标与营销手段的统一。银行作为经营货币商品的特殊企

业，以经营利润最大化为目标，要实现经营利润最大化，银行的经营活动就不可能脱离营销

策略，营销策略是指导银行开展具体营销业务的指路明灯，而营销手段是沿着这个指路明灯

向营销目标奋进。因此目标和手段是统一的，只有将目标和手段进行有机结合，银行才能对

不断变化的环境作出系统和有效的反应，保证其经营活动得到不断发展。以超前的眼光制定

银行的发展目标，以灵活机动的战略战术和脚踏实地的工作作风为实现发展目标服务，预测

银行

营销策略

未来市场发展趋势，随时调整营销策略，不断解决发展过程中的疑难问题，从而掌握营销活

动的主动权，从中谋取更多、更大的利益。

**2.** 银行营销

根据美国著名管理学家迈克尔· 波特的竞争战略理论，商业银行可以通过以下几种策

略来达到营销目的：

（1）低成本策略

低成本策略强调降低银行成本，使银行保持令人满意的边际利润，同时成为一个低成本

竞争者。然而，低成本并不一定等同于低价格。银行在成本领先基础上的竞争旨在取得产品

的效益，增加大额交易的客户，并减少银行在销售费用和服务上的投资，从而使预算和总体

成本得到非常严格的控制。在客户对价格十分敏感的情况下，竞争基本上是在价格上展开的，

此时成本领先战略特别奏效。

（2）产品差异策略

以差异性为基础的营销策略力求在客户的心目中树立一种独特的观念，并以这种独特性

为基础，将它运用到市场竞争中。可以通过诸如形象设计或特殊服务等多种途径来实现差异

化。当银行运用对客户需求有价值的方法把自己区别于竞争对手，而且竞争对手使用的差异

化服务的数目少于有效的差异性服务的数目时，差异化策略就特别奏效。

（3）专业化策略

专业化策略要求银行在所选市场的一个或几个部分中加强竞争力度。从根本上来说，专

业化策略建立在对产业内一个狭窄的竞争范围的选择上。当一家银行的实力范围狭窄、资源

有限，或是面对强大的竞争对手时，专业化策略可能就是它唯一可行的选择。专业化战略旨

在专注于某个服务领域，瞄准特定细分市场，针对特定地理区域。

（4）大众营销策略

所谓大众营销是指银行的产品和服务是满足大众化需求，适宜所有的人群。其特点是目

标大、针对性不强、效果差。

（5）单一营销策略

单一营销策略，又称一对一的营销。它是针对每一个客户的个体需求而设计不同的产品

或服务，有条件地满足单个客户的需要。这种营销方式的特点是针对性强，适宜少数尖端客

户，能够为客户提供需要的个性化服务，但营销渠道狭窄，营销成本太高。

（6）情感营销策略

情感营销是在单一营销的基础上注入人性化的营销理念，它不局限于满足客户的一次性

需要，而是用情感打动客户的心，把客户终身套牢，一生一世甚至几代人成为一家银行的忠

实客户。如中国银行（香港）有限公司根据人的生命周期设计了从婴儿开始到年老每个生长

阶段的金融产品，有“安儿保”、“置业理想按揭”、“全方位投资”、“业主万用钱”、

“积富之选”、“幸运星”、“期权宝”等系列金融品种，使客户从小到大自觉接受银行的

营销理念，主动选择适合自己的金融产品。

（7）分层营销策略

所谓客户分层，是指银行依据客户需求的差异性和类似性，把整个市场划分为若干客户

群，区分为若干子市场。分层营销是现代营销最基本的方法，它把客户分成不同的细分市场，

提供不同的产品和不同的服务，但又不同于一对一的营销，研究的是某一层面所有的需求，

介于大众营销和一对一营销之间，用相对少的资源满足这一批客户的需求。

（8）交叉营销策略

简单地说，交叉营销是基于银行同客户的现有关系，向客户推荐银行的其他产品。交叉

定向营销

个人贷

个人贷

款管理原则

学习

营销的立足点不是放在争取新客户上，而是把工夫花在挽留老客户上，一个客户拥有银行的

产品越多，被挽留的机会就越大。

交叉营销在于银行帮助客户寻求下一个需要的最佳产品，其步骤为：首先看客户拥有什

么产品，接着对客户的资产、负债、年龄组和职业等进行认真分析研究，看看他们可能需要

哪些产品，然后分析判断他们购买每个产品的可能性，最后再推算出客户购买后银行可能的

盈利。

**2.5.3** 定向

银行与客户之间需要建立一个长期友好的关系，为了保证共赢，双方就必须建立有效的

交流渠道，这就是银行的定向营销。

在与客户的交流阶段，通常会涉及几个步骤，分别是感觉、认知、获得、发展和保留。

前两点很容易做到，通常作为大众式营销的基本手段，以广告形式最为常见，以建立品牌效

应为主要目的。那么，后三个步骤，就是一对一的精确定位营销，以销售为最终目的。

银行应该及时了解客户，了解市场的动态需求变化，设计和发展满足客户需求的产品和

服务，从而激发客户的消费行为；客户同样需要银行，针对自己的需要，他们想及时了解银

行提供的产品和服务信息。目前，我国银行与客户之间的动态交流机制还比较差，单从这一

点上看，国外的银行做得比较好。很多银行会向中介机构购买信息，进行筛选，进而建立自

己的数据库，定期给客户发送信件、E-mail ，或者直接致电给客户，为他们推荐贷款产品。

银行应重点营销优质客户，加大对优质客户的定向营销力度，对于优质客户要开辟绿色

通道，在办理业务时做到区别对待，争取在定向营销上取得更大的突破。

第**..** **33..**章章 贷款管理

本章概要

随着中国经济和金融市场的快速发展，银行个人贷款业务也在快速增长，个人贷款的有

效管理越发重要。本章分为三节，第一节论述个人贷款管理的基本原则，包括全流程管理原

则、诚信申贷原则、协议承诺原则、贷放分控原则、实贷实付原则和重视贷后管理原则；第

二节主要论述个人贷款业务操作流程，包括受理与调查、审查与审批、签约与发放、支付管

理和贷后管理；第三节集中论述个人贷款风险管理，包括合作机构管理、操作风险管理和信

用风险管理等。

▼

▼

**3.1** 个人贷款管理原

习目的

掌握个人贷款管理的基本原则

全流程管理原则

诚信申

贷原

承诺

原则

放分控原则

实贷实付原

**3.1.1** 全流程管理原

全流程贷款管理强调将有效的信贷风险管理行为贯穿到贷款生命周期中的每一个环节。

强化贷款的全流程管理，可以推动银行个人贷款管理模式由粗放化向精细化的转变，有助于

改善个人贷款的质量，提高贷款风险管理的有效性。

信贷管理不能仅大致地分为贷前管理、贷中管理和贷后管理三个环节，这种划分难以对

信贷管理中的具体问题采取有针对性和操作性的措施，也难以对贷款使用实施有效的管控。

贷款人要从加强贷款全流程管理的思路出发，将贷款过程管理中的各个环节进行分解，按照

有效制衡的原则将各环节职责落实到具体的部门和岗位，并建立明确的问责机制。

**3.1.2** 诚信申贷原则

诚信申贷主要包含两层含义：一是借款人恪守诚实守信原则，按照贷款人要求的具体方

式和内容提供贷款申请材料，并且承诺所提供材料是真实、完整、有效的；二是借款人应证

明其信用记录良好、贷款用途和还款来源明确合法等。

贷款申请人应秉承诚实守信原则向贷款人提供真实、完整、有效的申贷材料，这有助于

从立法的角度保护贷款人的权益，从而使贷款人能够更有效地识别风险、分析风险，做好贷

款准入工作，在贷款的首个环节防范潜在风险。

**3.1** 协议承承诺原

协议承诺原则要求银行业金融机构作为贷款人，应与借款人乃至其他相关各方通过签订

完备的贷款合同等协议文件，规范各方有关行为，明确各方权利义务，调整各方法律关系，

明确各方法律责任。

整体来看，我国银行业金融机构对贷款合同的管理能力和水平差强人意，由此导致了许

多合同纠纷和贷款损失。协议承诺原则通过强调合同的完备性、承诺的法律化乃至管理的系

统化，弥补过去贷款合同的不足。协议承诺原则一方面要求贷款人在合同等协议文件中清晰

规定自身的权利义务，另一方面要求客户签订并承诺一系列事项，依靠法律来约束客户的行

为。一旦违约事项发生，则能够切实保护贷款人的权益。

**3.1.4** 贷贷放分控原

贷放分控是指银行业金融机构将贷款审批与贷款发放作为两个独立的业务环节，分别进

行管理和控制，以达到降低信贷业务操作风险的目的。贷放分控的要义是贷款审批通过不等

于放款。

推行贷放分控，一方面可以加强商业银行的内部控制，防范操作风险；另一方面可以践

行全流程管理的理念，建设流程银行，提高专业化操作水平，强调各部门和岗位之间的有效

制约，避免前台部门权力过于集中。

贷款人应设立独立的贷款发放部门或岗位，负责审核各项放款前提条件及确认贷款资金

用途。采取贷款人受托支付的，贷款人应审核支付申请的信息是否与商务合同相符；采用借

款人自主支付的，贷款人应对借款人提交的贷款支付要素进行确认。

**3.1.5** 实贷实付原则

实贷实付是指银行业金融机构根据借款人的有效贷款需求，主要通过贷款人受托支付的

方式，将贷款资金支付给符合合同约定的借款人交易对象的过程。实贷实付原则的关键是让

后管理原则

个人贷

款业务

学习

受理与调查

借款人按照贷款合同的约定用途使用贷款资金，减少贷款挪用的风险。

推行实贷实付，有利于确保信贷资金进入实体经济，在满足有效信贷需求的同时，严防

贷款资金被挪用，避免信贷资金违规流入股票市场、房地产市场等；有助于贷款人提高贷款

的精细化管理水平，加强对贷款资金使用的管理和跟踪。实贷实付为全流程管理和协议承诺

提供了操作的抓手和依据，有助于贷款人防范信用风险和法律风险。

**3.1.6** 贷贷后管理原

贷后管理是指商业银行在贷款发放以后所开展的信贷风险管理工作。贷后管理原则的主

要内容是：监督贷款资金按用途使用；对借款人账户进行监控；强调借款合同的相关约定对

贷后管理工作的指导性和约束性；明确贷款人按照监管要求进行贷后管理的法律责任。

长期以来，我国银行业金融机构一直存在“重贷轻管”的现象。一个有效的贷后管理机

制，要求针对借款人所属行业及经营特点，通过定期与不定期的现场检查与非现场监测，分

析借款人经营财务等变化状况，监测贷款资金的用途及流向，适时掌握各种影响借款人偿债

能力的风险因素以及有可能导致贷款资金出现违约的因素，及时发现潜在风险因素，并迅速

采取措施，防范信贷损失。有效的贷后管理工作有助于银行业金融机构提高风险管理水平、

防范风险于未然、控制信贷资产质量，是银行业金融机构建立长期、长效发展机制的基石。

▼

▼

**3.2** 个人贷款业务操作流程

习目的

3.2.1 掌握个人贷款的申请条件

掌握贷款调查的主要内容

3.2.2 掌握贷款审查的主要内容

了解风险评价过程

3.2.3 掌握借款合同的主要内容

3.2.4 掌握受托支付和自主支付的概念以及操作方式

3.2.5 掌握贷后管理的主要内容

**3.2.1** 受理与

个人贷款申请应具备以下条件：

①借款人为具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民或符合国家有关规定的境外

自然人；

②贷款用途明确合法；

③贷款申请数额、期限和币种合理；

④借款人具备还款意愿和还款能力；

⑤借款人信用状况良好，无重大不良信用记录；

⑥贷款人要求的其他条件。

审查与

审批

与发

贷款人应要求借款人以书面形式提出个人贷款申请，并要求借款人提供能够证明其符合

贷款条件的相关资料。

贷款人受理借款人贷款申请后，应履行尽职调查职责，对个人贷款申请内容和相关情况

的真实性、准确性、完整性进行调查核实，并形成调查评价意见。

贷款调查包括但不限于以下内容：

①借款人基本情况；

②借款人收入情况；

③借款用途；

④借款人还款来源、还款能力及还款方式；

⑤保证人担保意愿、担保能力或抵（质）押物价值及变现能力。

贷款调查应以实地调查为主、间接调查为辅，采取现场核实、电话查问以及信息咨询等

途径和方法。贷款人在不损害借款人合法权益和风险可控的前提下，可将贷款调查中的部分

特定事项审慎委托第三方代为办理，但必须严格要求第三方的资质条件。贷款人不得将贷款

调查的全部事项委托第三方完成。

贷款人应建立并严格执行贷款面谈面签居访制度。通过电子银行渠道发放低风险质押贷

款的，贷款人至少应当采取有效措施确定借款人真实身份。

**3.2.2** 审查与审

贷款审查应对贷款调查内容的合法性、合理性、准确性进行全面审查，重点关注调查人

的尽职情况和借款人的偿还能力、诚信状况、担保情况、抵（质）押比率、风险程度等。贷

款风险评价应以分析借款人现金收入为基础，采取定量和定性分析方法，全面、动态地进行

贷款审查和风险评估。贷款人应建立和完善借款人信用记录和评价体系。

贷款人应根据审慎性原则，完善授权管理制度，规范审批操作流程，明确贷款审批权限，

实行审贷分离和授权审批，确保贷款审批人员按照授权独立审批贷款。对未获批准的个人贷

款申请，贷款人应告知借款人。

贷款人应根据重大经济形势变化、违约率明显上升等异常情况，对贷款审批环节进行评

价分析，及时并有针对性地调整审批政策，加强相关贷款的管理。

**3.2** 签约与与发放

贷款人应与借款人签订书面借款合同，需担保的应同时签订担保合同。贷款人应要求借

款人当面签订借款合同及其他相关文件，电子银行渠道办理的贷款除外。

借款合同应符合《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）的规定，明确约定

各方当事人的诚信承诺和贷款资金的用途、支付对象（范围）、支付金额、支付条件、支付

方式等。借款合同应设置相关条款，明确借款人不履行合同或怠于履行合同时承担的违约责

任。

贷款人应健全合同管理制度，有效防范个人贷款法律风险。借款合同采用格式条款的，

应当维护借款人的合法权益，并予以公示。贷款人应依照《物权法》、《担保法》等法律的

规定，规范担保流程与操作。按合同约定办理抵押物登记的，贷款人应当参与。贷款人委托

第三方办理的，应对抵押物登记情况予以核实。以保证方式担保的个人贷款，贷款人应由不

少于两名信贷人员完成。

贷款人应加强对贷款的发放管理，遵循审贷与放贷分离的原则，设立独立的放款管理部

门或岗位，落实放款条件，发放满足约定条件的个人贷款。借款合同生效后，贷款人应按合

同约定及时发放贷款。

个人贷

款风险

学习

**3.2.4** 支付管理

贷款人应按照借款合同约定，通过贷款人受托支付或借款人自主支付的方式对贷款资金

的支付进行管理与控制。贷款人受托支付是指贷款人根据借款人的提款申请和支付委托，将

贷款资金支付给符合合同约定用途的借款人交易对象。借款人自主支付是指贷款人根据借款

人的提款申请将贷款资金直接发放至借款人账户，并由借款人自主支付给符合合同约定用途

的借款人交易对象。

采用贷款人受托支付的，贷款人应要求借款人在使用贷款时提出支付申请，并授权贷款

人按合同约定方式支付贷款资金。贷款人应在贷款资金发放前审核借款人相关交易资料和凭

证是否符合合同约定条件，支付后做好有关细节的认定记录。贷款人受托支付完成后，应详

细记录资金流向，归集保存相关凭证。

采用借款人自主支付的，贷款人应与借款人在借款合同中事先约定，要求借款人定期报

告或告知贷款人贷款资金支付情况。贷款人应当通过账户分析、凭证查验或现场调查等方式，

核查贷款支付是否符合约定用途。

个人贷款原则上应当采用贷款人受托支付的方式向借款人交易对象支付；属于下列情形

之一的个人贷款，经贷款人同意可以采取借款人自主支付方式：

①借款人无法事先确定具体交易对象且金额不超过三十万元人民币的；

②借款人交易对象不具备条件有效使用非现金结算方式的；

③贷款资金用于生产经营且金额不超过五十万元人民币的；

④法律法规规定的其他情形。

**3.2.5** 贷贷后管理

个人贷款支付后，贷款人应采取有效方式对贷款资金使用、借款人的信用及担保情况变

化等进行跟踪检查和监控分析，确保贷款资产安全。贷款人应区分个人贷款的品种、对象、

金额等，确定贷款检查的相应方式、内容和频度。贷款人内部审计等部门应对贷款检查职能

部门的工作质量进行抽查和评价。贷款人应定期跟踪分析评估借款人履行借款合同约定内容

的情况，并作为与借款人后续合作的信用评价基础。

贷款人应当按照法律法规规定和借款合同的约定，对借款人未按合同承诺提供真实、完

整信息和未按合同约定用途使用、支付贷款等行为追究违约责任。经贷款人同意，个人贷款

可以展期。1 年以内（含）的个人贷款，展期期限累计不得超过原贷款期限；1年以上的个

人贷款，展期期限累计与原贷款期限相加，不得超过该贷款品种规定的最长贷款期限。贷款

人应按照借款合同约定，收回贷款本息。对于未按照借款合同约定偿还的贷款，贷款人应采

取措施进行清收，或者协议重组。

▼

▼

**3.3** 个人贷款风险管理

习目的

3.3.1 了解合作机构风险分析

**1.** 合作机构

风险分析

风险管理

3.3.2 掌握操作风险概念

掌握操作风险管理要点

了解合规风险及其管理措施

3.3.3 掌握信用风险管理措施

**3.** **1** 合作机构管理

合作机构的信用状况、偿债能力、管理水平、业界声誉等因素对商业银行个人贷款风险

管理有着重要影响。

合作机构风险

（1）合作机构的信用状况

从合作机构的信用记录中可以了解其信用状况。一方面，可以在金融监管机构、工商管

理部门以及司法部门查看合作机构有无不良记录；另一方面，可以查看合作机构与银行的历

史合作记录，了解合作机构有无违约记录，能否按照协议履行贷款保证责任和相关义务。

（2）合作机构的偿债能力

重点关注合作机构的资产负债情况。通过对资产负债表的分析，可以获取应付账款、短

期负债、长期负债、流动比率、速动比率、资产负债率等参考指标，从而对企业的偿债能力

作出判断。

（3）合作机构的管理水平

重点分析合作机构的组织结构是否健全；管理制度特别是财务制度是否完善；有无健全

的财务监督机制；改制后企业的公司治理结构是否合理。

（4）合作机构的业界声誉

业界声誉是社会公众对合作机构的信任和认可程度。良好的声誉是长期努力的结果。充

分了解业界声誉对银行的合作机构风险管理不可或缺。

**2.** 合作机构管理措施

（1）加强贷前调查，切实核查合作机构的资信状况。坚持实地调查原则，严格审查合

作机构的信用记录、偿债能力、管理水平、业界声誉、履行责任的意愿和能力。

（2） 严格控制合作担保机构的准入，动态监控其经营管理情况、资金实力和担保能力，

及时调整其担保额度。

（3）对由专业担保机构担保的贷款，要实时监控担保方保持足额的保证金。

（4）对于履约保证保险，要严格按照有关规定与保险公司签订合作协议，避免事后因

为协议漏洞造成贷款损失。

**3.** **2** 操作风险风险

操作风险是指由不完善或有问题的内部程序、员工和信息科技系统，以及外部事件所造

成损失的风险。操作风险包括法律风险，但不包括策略风险和声誉风险。

**1.** 受理与

调查环节的

风险管理

审查与

审批

环节的

风险管理

受理与调查环节的风险

（1）严格贷款申请要求

贷款申请应遵循诚信申贷原则，至少要明确以下条件：

①借款人的主体资格要求；

②借款人信用记录良好；

③贷款用途明确合法；

④还款来源明确合法；

⑤证明材料的具体要求。

贷款人应针对不同贷款品种的特点，对借款人以何种方式提供材料、需要提供何种材料

以及材料的具体标准提出要求。借款人提供的申请材料是后续的尽职调查、风险评价和审批

工作的重要依据之一。

（2）勤勉履行尽职调查

贷款人应履行尽职调查职责，尽可能掌握借款人的各方面情况，揭示分析潜在的风险因

素。尽职调查必须遵循真实、准确、完整、有效的原则，通过现场调查和非现场调查相结合

的方式开展工作，全面掌握客户信息。尽职调查的工作职责应由银行业金融机构内部的具体

部门和人员承担。银行业金融机构内部应配备具有专业素质的团队开展相应调查工作，同时

也可借助第三方的专业优势获得信息分析、风险评估等技术支持。但是，贷款人不得将贷款

调查的全部事项委托第三方完成。

个人贷款尽职调查报告应侧重于对借款人的资信水平、偿债能力、贷款具体用途及还款

来源等情况的分析，确保借款人交易、借款用途、还款意愿和还款能力真实，防范虚假按揭

等现象的发生。

**2.** 审查与审批环节的风险

（1）严格进行风险评价

个人贷款客户群体庞大、涉及面广，风险评价应在全面分析借款人及相关业务的基础上，

重点掌握以下几个方面：

①借款人基本情况评价

分析了解借款人身份、年龄、品行、职业、学历、居所、爱好、婚姻家庭、供养人口等。

通过人民银行征信系统了解借款人的诚信记录。

②借款人资产负债状况及收入评价

审查借款人的银行存单、所持有价证券、房产等主要资产的权属凭证，评价借款人拥有

的资产情况，并分析借款人的负债情况。同时，应分析评价借款人收入水平及其可靠性与稳

定性。当借款人所在工作单位出具的收入证明不能完全反映借款人的收入状况时，可通过其

提供的其他收入来源（如房屋租赁收入证明、第二职业收入证明等）等综合评判借款人的偿

债能力。

③借款项下交易的真实性、合法性评价

分析、核实交易事项的合法性、有效性，并通过相关资料分析交易的真实性，确保贷款

用途真实、合理，防止通过虚假交易套取银行贷款。

（2）审慎进行信贷审批

①审批人员按照授权自主审批贷款

审批人员不受干扰，按照收益与风险平衡的原则自主审批贷款，是信贷风险管理的重要

保证。银行业金融机构应通过制度安排，保证审批人员按照授权独立审批贷款：比如审批人

员不应承担业务拓展指标，最终审批人不得分管公司业务经营部门，审批人员原则上不与借

签约与

发放

环节的

风险管理

款人单独接触，对审批人员实施关系人回避制度等。

②严禁超越、变相超越权限审批贷款

在实际操作中，变相越权的行为时有发生，有的化整为零超越权限，有的故意混淆贷款

品种变相越权。在日常管理中，银行业金融机构应定期对受权人权限执行情况进行检查，及

时发现违规行为，对责任人进行责任认定和追究。

（3）严格实行审贷分离

审贷分离是对银行业金融机构信贷流程的基本要求，是建立有效的岗位制衡机制的重要

内容。审贷分离的核心是将负责贷款调查的业务部门（岗位）与负责贷款审查的管理部门（岗

位）相分离，以达到相互制约的目的。银行业金融机构在信贷流程中应明确实行审贷分离的

管理层次以及贷款调查岗和贷款审查岗的职责划分。

**3.** 签约与发放环节的风险

（1）严格贷款合同管理

银行业金融机构如何落实贷款合同管理，并切实转化为自身管理体系中的有机组成部分

是贯彻协议承诺原则、培育良好的信贷文化、提升银行业金融机构法制化水平的关键所在。

由于贷款合同管理是一项系统工程，涉及借款人、担保方乃至法律环境等方方面面，实施过

程中，需要银行与借款人、相关人等共同努力，以实现预期目标。

①修订和完善贷款合同等协议文件

银行业金融机构要严格对照《个人贷款管理暂行办法》的具体规定和要求，对各类贷款

合同进行修订，着重强化贷款支付环节的约定和要求借款人和担保人履行承诺的条款，提高

贷款合同中承诺条款的执行力，保证贷款用途符合合同约定，切实维护银行业金融机构的合

法权益。

②建立完善有效的贷款合同管理制度

银行业金融机构能否有效管理贷款合同，是其经营管理成败和服务水平高低的一个重要

标志。为规范贷款合同管理，要制定切实可行的、涵盖合同管理全部内容的管理制度，使贷

款合同管理工作有章可循，做到管理层次清楚、职责明确、程序规范。

③加强贷款合同规范性审查管理

银行业金融机构的各类贷款合同在各方当事人签章前应当进行规范性审查。银行业金融

机构应当指定掌握银行业务知识和相应法律知识的人员担任合同审查员，在合同签章前对已

填写或打印完毕的合同进行审核。规范性审查应确保以下几点：

a. 合同文本选用正确；

b. 在合同中落实的审批文件所规定的限制性条件准确、完备；

c. 格式合同文本的补充条款合规；

d. 主从合同及凭证等附件齐全且相互衔接；

e. 合同的填写符合规范要求；

f. 一式多份合同的形式内容一致；

g. 其他应当审查的规范性内容。

此外，对修改贷款合同条款内容、在“其他事项”中填写内容、增加或限制银行业金融机

构的权利义务、非格式合同、签订补充协议、变更或解除已经成立的合同的，必须进行法律

审查。

④履行监督、归档、检查等管理措施

首先，为保障合同及时、有效地履行，防范违约行为的发生，银行业金融机构应对贷款合

同的履行进行监督。通过监督了解银行业金融机构各类贷款合同的履行情况，及时发现影响

履行的原因，以便随时向各部门反馈，排除阻碍，防止违约的发生。其次，银行业金融机构

应建立完善的档案管理制度，定期对合同的使用、管理等情况进行检查。对于检查中发现的

问题应当及时整改。

⑤做好有关配套和支持工作

a．要做好内部管理部门和岗位的设置和分工。银行业金融机构要合理落实贷款合同管理

各环节的负责部门和岗位，特别注意建立法律工作部门与业务部门之间的协作机制，使之各

尽其责，通力协作。

b. 要做好培训教育工作。银行业金融机构需要做好对内部员工，特别是一线员工的培训

教育工作，使他们能准确执行贷款合同管理。

c. 要做好借款人等有关方面的解释宣传工作。银行需要采取多种措施做好解释说明和宣

传教育工作，使借款人、担保人等充分理解合同管理，清楚贷款合同的内容变动并能够给予

积极配合。

（2）严格实行贷放分控

①设立独立的放款执行部门

银行业金融机构要设立独立的放款执行部门岗位，负责贷款发放和支付的审核。放款执行

部门首先应独立于前台营销部门，以避免利益冲突；其次应独立于中台授信审批部门。设立

独立的放款执行部门，可实现放款环节的专业化和有效控制。银行业金融机构应在授信业务

操作集中、专业化管理的基础上，不断完善业务流程、绩效管理和各项信贷制度，逐步建立

起职责明晰、分工明确、相互制衡、精简高效的独立的信贷风险管理体系。

对于小型银行业金融机构，可以根据自身业务特点，在风险有效控制的前提下不设立独立

的放款执行部门，但需由独立的岗位负责贷款发放和支付的审核工作。

放款执行部门的核心职责是贷款发放和支付的审核，集中统一办理授信业务发放，专门负

责对已获批准的授信业务在实际发放过程中操作风险的监控和管理工作。放款执行部门必须

严格把关，提出审核意见并对审核意见负责。主要审核内容包括：

a. 审核合规性要求的落实情况。

b. 审核限制性条款的落实情况，包括办理具体贷款业务品种、额度、期限及保证金比例

的要求；贷款担保方面的要求：贷款支付金额、支付对象的要求；锁定借款人贷款对应的特

定还款来源，提出明确还款来源的具体措施，并落实贷款的贷后管理责任人；其他限制性条

件。

c. 核实担保的落实情况。担保落实情况主要包括：担保人的担保行为是否合规，担保资

料是否完整、合规、有效；是否已按要求进行核保，核保书内容是否完整、准确；抵（质）

押率是否符合规定；是否已按规定办理抵（质）押登记；抵（质）押登记内容与审批意见、

抵（质）押合同、抵（质）押物清单、抵（质）押物权属资料是否一致；是否已办理抵（质）

押物保险，保险金额是否覆盖信贷业务金额；等等。

d. 审核提款申请是否与贷款约定用途一致。放款执行部门应认真核对借款人提交的贷款

用途证明材料是否与借款合同约定的用途一致。对于采用贷款人受托支付的，还应审查提款

申请、借据中所列金额、支付对象是否与贷款用途证明材料一致。严格审核借款人交易对于

或收款人名称、开户银行、账号、付款金额、用途等基本要素是否与交易合同、发票凭证、

监理部门出具的证明等相关资料相一致，是否与借款合同约定的借款用途和支付要求相一

致。

②完善对放款执行部门的考核和问责机制

有些银行业金融机构虽然设立了独立的放款执行部门，但对该部门作为信贷资金脱离贷款

人前最后一道防线的重要作用认识不足，对放款执行部门的职责重视不够。这不利于构建完

善的全流程信贷业务风险控制体系，不利于银行业经营机构的精细化管理。银行业金融机构

**4.** 支付

环节的

风险管理

贷后

**5.** 贷后环节

要充分认识到贷款发放与支付环节对于信贷业务风险控制的重要意义，维护放款执行部门的

独立性，建立并完善放款执行部门的考核和问责机制，通过设立正向激励考核机制和问责机

制，督促放款执行部门有效认真履职。

支付环节的风险

《个人贷款管理暂行办法》明确规定，除特殊情形外，个人贷款资金应当采用贷款人受托

支付方式向借款人交易对象支付，即由贷款人根据借款人的提款申请和支付委托，将贷款资

金支付给符合合同约定用途的借款人交易对象。并且，贷款人应在贷款资金发放前审核借款

人相关交易资料和凭证是否符合合同约定条件，在支付后做好有关细节的认定记录。

（1）受托支付的支付控制

①明确对借款人应提交资料的要求

银行业金融机构除须要求借款人提供提款通知书、借据外，还应要求借款人提交贷款用途

证明材料。借款人应逐笔提交能够反映所提款项用途的详细证明材料。此外，借款人还应提

供受托支付所需的相关业务凭证，如汇款申请书等。

②明确支付审核要求

a. 放款核准情况。确认本笔业务或本次提款是否通过放款核准。对尚未完成放款核准的，

应跟踪核准进度及最终结果。

b. 资金用途。审查借款人提交的贷款用途证明材料是否与借款合同约定的用途、金额等

要素相符；审查提款通知书、借据中所列金额、支付对象是否与贷款用途证明材料相符。

c. 借款人所填列的账户基本信息是否完整。

d. 其他需要审核的内容。

（2）自主支付的支付控制

①明确贷款发放前的审核

借款人提出提款申请后，贷款人应审核借款人提交的用款计划或用款清单所列用款事项是

否符合约定的贷款用途，计划或用款清单中的贷款资金支付是否超过贷款人受托支付起付标

准或条件。经审核符合条件的，方可允许借款人采用自主支付方式。

②加强贷款发放后的核查

借款人自主支付方式下，贷款人应加强对贷款资金用途的后续跟踪核查，在贷款发放后应

要求借款人定期汇总报告贷款资金支付情况。贷款人可要求借款人提交实际支付清单，必要

时应要求借款人提供与实际支付事项相关的交易资料，通过账户分析、凭证查验、现场调查

等方式核查贷款支付情况，具体核查内容包括：

a. 分析借款人是否按约定金额和用途实施支付；

b. 判断借款人实际支付清单的可信性；

c. 借款人实际支付清单与计划支付清单的一致性，不一致的应分析原因；

d. 借款人实际支付是否超过约定的借款人自主支付的金额标准；

e. 借款人实际支付是否符合约定的贷款用途；

f．借款人是否存在化整为零规避贷款人受托支付的情形；

g. 其他需要审核的内容。

环节的风险管理

（1）严格进行贷后检查

为防止借款人在贷款存续期内发生可能影响贷款安全的不利情形，贷款人应定期或不定期

进行贷后检查和分析。贷后检查的主要内容包括：

**6.** 合

合规风险

①借款人的履约情况、信用状况。

②对借款人的现金流情况进行持续检查。贷款人可根据借款合同的约定，要求借款人指

定专门还款准备金账户，并及时提供该账户的资金进出情况。对与借款人协商签订账户管理

协议的，应明确约定对指定账户资金进出的具体管理要求。

③贷款担保变动情况。贷款担保是第二还款来源。对担保贷款，在整个贷款存续期间，

贷款人应对担保人和抵（质）押物的担保能力进行跟踪检查。对于贷款原有担保不足以保障

贷款安全，借款人又不能提供其他有效担保的，贷款人应利用合同约定的违约条款，采用有

效措施保障贷款安全。

（2） 适时利用违约条款

借款人应遵守承诺和保证，否则将要承担相应违约责任。这是贷款人的重要权利。当借

款人一旦出现违反合同约定的情形，如未按约定用途使用贷款、未按约定方式支用贷款资金、

未遵守各项承诺事项等，贷款人可以根据其影响程度，本着对贷款收回有利的原则，视情况

采取借款合同约定的可以采取的有效措施防范贷款风险。对于借款人违反借款合同约定情形

且对贷款人造成损失或同时违反法律法规要求的，贷款人还可以诉诸法律手段，追究借款人

的法律责任。

（3） 及时进行策略调整

策略调整是贷款发放后，贷款人在充分评估贷款品种、额度、期限与借款人经营状况、

偿债能力的匹配程度基础上，作出对借款人是否进行信贷策略调整的判断并予以实施的过

程。由于市场需求、客户经营、行业环境、政策导向等因素均可能发生变化，借款人也可能

随时向贷款人提出新的融资需求，这就决定了贷款人的信贷策略必须随着风险因素变化进行

动态调整，及时作出贷后管理反应。

（4） 加强信贷档案管理

规范地记录、保管和使用信贷档案，是加强贷款管理、保护贷款安全的重要基础。信贷

档案管理应做到分段管理、专人负责、按时交接。

①分段管理

信贷业务跨时长，为做好相关档案管理工作，要将一个信贷项目形成的文档材料依据信

贷的执行状态划分为执行中的信贷文件（以下简称信贷文件）和结清后的信贷档案（以下简

称信贷档案）两个阶段，实行分段管理。

②专人负责

银行业金融机构的信贷管理部门和业务经办部门应设立专职或兼职人员（统称信贷档案

员）负责本部门信贷文件的日常管理及结清后的立卷归档等工作。信贷档案员应相对稳定，

并且不得由信贷经办业务人员担任。

③按时交接

业务经办人员应在单笔信贷（贷款）合同签署、不良贷款接收及风险评审完毕后，按规

定要求将各类信贷文件及时交信贷档案员保存，信贷执行过程中续生的文件随时移交。

规风险管理

（1）合规风险的表现形式

《个人贷款管理暂行办法》是审慎性经营规则，也是《银行业监督管理法》对审慎性规

则的执行规则。《个人贷款管理暂行办法》在法律责任上首先规定采取监管措施的情形，其

次规定给予行政处罚的情形。监管措施和行政处罚之间是相互衔接的:从违规行为的严重程

度来讲，受到行政处罚的行为比采取监管措施的行为严重；从行为的性质来讲，监管措施所

针对的行为主要涉及制度建设、流程、执行等全局的问题，而行政处罚所针对的多是具体的

行为。

采取监管措施的行为包括三类:

①相关制度是否建立

对于法规要求建立重要制度但是未建立的行为应追究责任，这就使建立制度成为一项硬

约束。个人贷款管理中的“贷款面谈、借款合同面签制度”，是个人贷款的基本准则，也是

我国银行业金融机构稳健经营的基本经验。我国个人贷款管理中坚持要求的面谈、面签制度，

对于直接获取借款人信息、降低信息不对称、防范“假按揭”具有重要意义。

②流程是否健全

《个人贷款管理暂行办法》明确要求贷款人应实行贷款全流程管理，建立贷款风险管理

制度和有效的岗位制衡机制。贷款管理的完整业务流程，应该包含贷款申请、受理与调查、

风险评价、贷款审批、合同签订、贷款发放、贷款支付、贷后管理、回收与处置九个环节。

这九个环节相互联系、相互补充，共同构成一个有机的整体，任何一个环节的缺失都会造成

风险。

③制度是否得到执行

贷款人应该按照《个人贷款管理暂行办法》的要求，在贷款调查、风险评价和贷后管理

过程中做到全面、谨慎、尽职。

采取行政处罚的行为包括三类:

①贷前管理的违法行为

贷款条件是控制风险的“门槛”，具备一定条件的贷款申请才能受理，这是贷款的基本

规则。《个人贷款管理暂行办法》设定了申请贷款的法定条件，这些条件是受理贷款申请的

最低条件，贷款人不得受理低于这些条件的贷款申请，否则将受到行政处罚。

贷款人不得将贷款调查的全部事项委托第三方完成。贷款调查是“了解你的客户”的第

一关，如果将贷款调查的全部事项尤其是核心环节外包，贷款人将无法了解客户，无法评估

风险。《个人贷款管理暂行办法》第十六条规定，贷款人在不损害借款人合法权益和风险可

控的前提下，可将贷款调查中的部分特定事项审慎委托第三方代为办理，但必须明确第三方

的资质条件。《个人贷款管理暂行办法》禁止将贷款调查的全部事项委托第三方完成，并明

确规定违反此规定将给予行政处罚。

②贷时和贷后管理的违法行为

a. 超越、变相超越权限或不按规定流程审批贷款的行为。超越、变相超越权限或不按

规定流程审批贷款，包括贷款人违反内部关于贷款审批权限的规定，超越审批权限批准贷款，

或者采取化整为零等方式变相超越审批权限，或者采取逆程序或者事后补办手续等违规手段

审批贷款。这种超越权限或者违反流程审批贷款的行为直接违背了贷款审批的基本流程，是

重大的违规行为。

b. 未按规定签订借款合同的行为。借款合同不符合《个人贷款管理暂行办法》规定的，

超越、变相超越贷款权限审批贷款的，以及授意借款人虚构情节获得贷款的，均属于未按规

定签订借款合同的行为。

c. 合同管理。借款合同是有效控制贷款业务风险的重要工具，也是规范贷款管理的重

要环节。贷款新规对借款合同必须涵盖的条款进行了详细的规定，未按规定签订协议的行为

包括:未与借款人及其他相关当事人签订书面借款合同、担保合同等相关合同，合同中未详

细规定各方当事人的权利、义务及违约责任；对支付、还贷保障及风险处置等要素和有关细

节、提款条件以及贷款资金支付接受贷款人管理和控制等与贷款使用相关的条款，对借款人

相关账户实施监控、借款人应承担的违约责任和贷款人可采取的措施等重要事项未约定、约

定不明或约定无效，未要求借款人在合同中对与贷款相关的重要内容作出承诺等。

d. 未按规定进行贷款资金支付管理与控制的行为。贷款资金支付管理和控制是贷款管

信用风险

**1.** 信用

信用风险

理的核心制度，也是防范贷款被挪用风险的基本手段。《个人贷款管理暂行办法》明确要求

贷款人通过加强贷款发放和支付审核，增加贷款人受托支付等手段，健全贷款发放与支付的

管理。《个人贷款管理暂行办法》还详细规定了贷款人受托支付和借款人自主支付的有关要

求。

③其他被处罚的情形

其他严重违反《个人贷款管理暂行办法》要求应该遵守而未遵守的情形，均可能被追究

法律责任。

（2） 合规风险的管理措施

《个人贷款管理暂行办法》是对银行业金融机构审慎经营、风险管理的基本要求，银行

业金融机构应当将相关法律责任所对应的情形进行归纳总结，将外部监管规则转化为内部制

度和流程，并且严格执行这些制度，在加强风险管理水平的同时，避免被监管部门追究法律

责任的违规风险。结合《个人贷款管理暂行办法》，个人贷款的合规管理主要包括三项内容:

①建立重要的制度，将外部监管要求内化为银行制度

a. 贷款管理各环节的责任要落实到具体部门和岗位，重点是设立独立的责任部门或岗

位，负责贷款发放和支付审核；

b. 建立合同管理制度；

c. 按区域、品种、客户群等维度建立个人贷款风险限额管理制度；

d. 个人贷款的面签面谈居访制度。

②健全流程

实行贷款全流程管理，将整个贷款流程分成贷款申请、受理与调查、风险评价、贷款审

批、合同签订、贷款发放、贷款支付、贷后管理、回收与处置九个环节并逐项落实。

③加强对制度的执行和监测

强化执行，将制度贯彻到业务流程中，实行实时监测和控制。银行要对违法行为进行防

控，包括受理不符合条件的贷款、内部贷款欺诈、贷款权限和贷款流程管理中的违规行为、

贷款发放和支付环节的违规行为、对贷款用途疏于监督、将贷款调查全部事项委托给第三方

的行为等。

**3.3.3** 信用风险管理

风险概述

信用风险是指借款人因各种原因未能及时、足额偿还债权人或银行贷款而违约的可能

性。发生违约时，债权人或银行将因未能得到预期的收益而承担财务上的损失。个人贷款信

用风险主要表现为借款人还款能力的降低和还款意愿的变化。另外，借款人的信用欺诈和恶

意逃债行为也会形成严重的信用风险。

**2.** 信用风险的主要形式

（1） 还款能力风险

借款人能否按时足额偿还贷款本息，取决于借款人的收入来源或者其他再融资渠道。影

响借款人还款能力的主要因素有借款人及其家庭成员收入锐减、工作岗位变化、单位经济效

益恶化、个人经营失败、借款人及其家庭成员重病死亡或家庭遭遇其他不可预见或不可克服

的灾难等。

（2） 还款意愿风险

还款意愿在主观上容易发生变化，部分借款人可能因为种种诱因放弃诚实守信的原则，

个人住房贷

从而增加个人贷款的信用风险。当前我国个人征信系统尚不完善，贷款违约成本偏低，容易

引起借款人还款意愿恶化。

（3） 欺诈风险

借款人恶意欺诈、骗贷和贷款后恶意转移资产的逃废债等行为，是个人贷款信用风险的

重要表现形式。此类借款人一般具有谋取非法所得的动机，伪造或虚构申报材料等行为。

**3.** 信用风险的管理措施

（1） 严格审查贷款申请

借款人提出贷款申请后，银行要严格审查申请内容及其证明材料，履行尽职调查职责，

逐一核实，正确判断借款人的偿还能力、诚信状况、担保情况、抵（质）押比率、风险程度

等。银行要严格执行贷款面谈面签居访制度；通过电子银行渠道发放质押贷款的，贷款人应

当采取有效措施确定借款人真实身份。贷款调查可以实地调查为主、间接调查为辅，采取现

场核实、电话查问以及信息咨询等多种途径。

（2） 严格实行贷放分控

银行要规范审批操作流程，明确贷款审批权限，实行审贷分离和授权审批，确保贷款审

批人员按照授权独立审批贷款。银行要与借款人签订书面借款合同，需担保的应同时签订担

保合同。借款合同应符合《合同法》的规定，明确约定各方当事人的诚信承诺和贷款资金的

用途、支付对象（范围）、支付金额、支付条件、支付方式等。借款合同应设置相关条款，

明确借款人不履行合同或怠于履行合同时应当承担的违约责任。银行要加强对贷款的发放管

理，遵循审贷与放贷分离的原则，设立独立的放款管理部门或岗位，负责落实放款条件、发

放满足约定条件的个人贷款。

（3） 严格实行支付管理

采用贷款人受托支付的，银行应要求借款人在使用贷款时提出支付申请，并授权贷款人

按合同约定方式支付贷款资金。银行要在贷款资金发放前审核借款人相关交易资料和凭证是

否符合合同约定条件，支付后做好有关细节的认定记录。采用借款人自主支付的，银行要与

借款人在借款合同中事先约定，要求借款人定期报告或告知贷款人贷款资金支付情况。银行

要通过账户分析、凭证查验或现场调查等方式，核查贷款支付是否符合约定用途。

（4） 严格实行贷后管理

个人贷款支付后，银行要采取有效方式对贷款资金使用、借款人的信用及担保情况变化

等进行跟踪检查和监控分析，确保贷款资产安全。按照法律法规规定和借款合同的约定，银

行要对借款人未按合同承诺提供真实、完整的信息和未按合同约定用途使用、支付贷款等行

为追究违约责任。对于未按照借款合同约定偿还的贷款，银行要采取措施进行清收，或者协

议重组。

第四章 个人住房贷款

本章概要

个人住房贷款是指向借款人发放的用于购买、建造和大修理各类型住房的贷款。个人住

房贷款在各国个人贷款业务中都是最主要的产品，在我国也是最早开办、规模最大的个人贷

款产品。本章主要介绍个人住房贷款的基础知识、贷款流程、风险管理以及公积金个人住房

贷款等四节内容。第一节阐述个人住房贷款的概念、特点、发展历程和贷款要素等内容。第

二节介绍个人住房贷款的流程，具体包括贷款的受理与调查、审查与审批、签约与发放、支

基础

知识

学习

**1.**个人住房

款的概念和分类

个人住房贷

付管理以及贷后管理等五个环节。第三节分析个人住房贷款的风险管理，包括合作机构管理、

操作风险管理和信用风险管理的主要内容以及相应的风险防控措施。由于公积金个人住房贷

款的特殊性，第四节单独介绍了公积金个人住房贷款的基础知识和贷款流程。

**4.1** 基础知

习目的

1. 掌握个人住房贷款的概念和分类

2. 了解个人住房贷款的特点

3. 了解个人住房贷款的发展历程

4. 掌握个人住房贷款的贷款要素

个人住房贷贷款的概念和分

个人住房贷款是指向借款人发放的用于购买、建造和大修理各类型住房的贷款。

（1）按照资金来源划分，个人住房贷款包括自营性个人住房贷款、公积金个人住房贷

款和个人住房组合贷款。

①自营性个人住房贷款。也称商业性个人住房贷款，是指银行运用信贷资金向在城镇购

买、建造或大修理各类型住房的个人发放的贷款。

②公积金个人住房贷款。也称委托性住房公积金贷款，是指由各地住房公积金管理中心

运用个人及其所在单位所缴纳的住房公积金，委托商业银行向购买、建造、翻建或大修自住

住房的住房公积金缴存人以及在职期间缴存住房公积金的离退休职工发放的专项住房贷款。

该贷款不以营利为目的，实行“低进低出”的利率政策，带有较强的政策性，贷款额度受到

限制。因此，它是一种政策性个人住房贷款。

③个人住房组合贷款。是指按时足额缴存住房公积金的职工在购买、建造或大修住房时，

可以同时申请公积金个人住房贷款和自营性个人住房贷款，从而形成特定的个人住房贷款组

合，简称个人住房组合贷款。

（2） 按照住房交易形态划分，个人住房贷款可分为新建房个人住房贷款、个人再交易

住房贷款和个人住房转让贷款。

①新建房个人住房贷款。俗称个人一手房贷款，是指银行向符合条件的个人发放的、用

于在一级市场上购买住房的贷款。

②个人再交易住房贷款。俗称个人二手房住房贷款，是指银行向符合条件的个人发放的、

用于购买在住房二级市场上合法交易的各类型个人住房的贷款。

③个人住房转让贷款。是指当尚未结清个人住房贷款的客户出售用该贷款购买的住房

时，银行用信贷资金向购买该住房的个人发放的个人住房贷款。

（3） 按照贷款利率的确定方式划分，个人住房贷款可分为固定利率贷款和浮动利率贷

款。

**2.** 个人住房贷款的特征

个人住房贷款与其他个人贷款相比，具有以下特点:

（1）贷款金额大、期限长

购房支出通常是家庭支出的主要部分，住房贷款也普遍占家庭负债的较大份额，因此，

个人住房贷

款的发

展历

个人住房贷款相对其他个人贷款而言金额较大，期限也较长，通常为10-20 年，最长可达30

年，绝大多数采取分期还本付息的方式。

（2） 以抵押为前提建立的借贷关系

通常情况下，个人住房贷款是以住房作抵押这一前提条件发生的资金借贷行为，个人住

房贷款的实质是一种融资关系而不是商品买卖关系。对于个人住房贷款的借方而言，其目的

是通过借款融资而取得购买住房的资金，实现对住房的拥有，而不是为了出售作为抵押物的

住房；对于个人住房贷款的贷方而言，其取得该住房抵押权的目的并不是要实际占有住房，

而是为了在贷出资金未能按期收回时，作为一种追偿贷款本息的保障。因此，从融通资金的

方式来说，个人住房贷款是以抵押物的抵押为前提而建立起来的一种借贷关系，是按一定

的抵押方式，以借款人或第三人的财产为抵押而发放的贷款。在抵押的情形下借款人或第三

人不转移对抵押财产的占有。

（3） 风险因素类似，风险具有系统性特点

由于个人住房贷款大多数为房产抵押担保贷款，因此风险相对较低。但由于大多数个人

住房贷款具有类似的贷款模式，系统性风险也相对集中。除了客户还款能力和还款意愿等方

面的因素外，房地产交易市场的稳定性和规范性对个人住房贷款风险的影响也较大。

**3.** 个人住房贷款的发展历程

个人住房贷款在各国个人贷款业务中都是最主要的个人贷款产品，在我国也是最早开

办、规模最大的个人贷款产品。国内个人住房贷款最早萌芽于改革开放初期，源于城市住宅

制度的改革。当时党中央、国务院高度重视城市住宅建设工作，并多次在会议上提出了在住

宅建设方面要充分发挥个人积极性的意见。1980 年，在全国城市房屋住宅工作会议上，住

房商品化作为今后的工作设想被提了出来，同时提出了购房可分期付款的思路。

20 世纪80 年代中期，作为首批住房体制改革的试点城市，烟台、蚌埠两市分别成立了

住房储蓄银行，开始发放住房贷款。此外，中国建设银行也于1985年开办了住宅储蓄和住宅

贷款业务，成为国内最早开办住房贷款业务的国有商业银行。1992 年，中国建设银行、中

国工商银行先后成立了住房信贷部门，出台了住房抵押贷款的相关管理办法，个人住房贷款

开始陆续向规模化、制度化发展。1997 年，中国人民银行先后颁布了《个人住房担保贷款

管理试行办法》等一系列关于个人住房贷款的制度办法，标志着国内住房贷款业务的正式全

面启动。此后，各商业银行陆续开办了此项业务。

住房贷款业务推出的最初几年，由于市场还没有形成普遍的需求，业务发展较慢。个人

住房贷款真正的快速发展，应以1998 年住房制度改革以及中国人民银行《个人住房贷款管

理办法》的颁布为标志。1998 年7 月3 日，国务院正式宣布停止住房实物分配，逐步实行

住房分配货币化，同时，“建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系”被

确定为住房体制改革的基本方向，个人住房贷款业务逐步进入快速发展阶段。

1998 年以来，我国个人住房贷款规模迅速增长。2001 年末，全国自营性个人住房贷款

余额比1997 年末增加了5400多亿元，增长了约33 倍。2005 年末，全国个人住房贷款余额

达到l.84 万亿元。截至2008 年11 月，我国个人住房贷款余额已达到2.95 万亿元，比1997

年末增长了155 倍，占全部国内商业银行人民币贷款余额的10%。

**4.** 个人住房贷款的要素

（1）贷款对象

个人住房贷款的对象应是具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民或符合国家有

关规定的境外自然人。申请人还须满足贷款银行的其他要求，例如:

①合法有效的身份或居留证明；

②有稳定的经济收入，信用状况良好，有偿还贷款本息的能力；

③有合法有效的购买（建造、大修）住房的合同、协议、符合规定的首付款证明材料及

贷款银行要求提供的其他证明文件；

④有贷款银行认可的资产进行抵押或质押，或有足够代偿能力的法人、其他经济组织或

自然人作为保证人；

⑤贷款银行规定的其他条件。

（2） 贷款利率

个人住房贷款的利率按商业性贷款利率执行，上限放开，实行下限管理。按照国发[2010]

10 号文，对贷款购买第二套住房的家庭，贷款利率不得低于基准利率的1.1 倍；对贷款购

买第三套及以上住房的，贷款利率应大幅度提高，具体由商业银行根据风险管理原则自主确

定。中国人民银行、银监会要指导和监督商业银行严格住房消费贷款管理。

个人住房贷款的计息、结息方式，由借贷双方协商确定。一般来说，个人住房贷款的期

限在1 年以内（含1 年）的贷款，实行合同利率，遇法定利率调整不分段计息；贷款期限在

1 年以上的，合同期内遇法定利率调整时，可由借贷双方按商业原则确定，可在合同期间按

月、按季、按年调整，也可采用固定利率的确定方式。但实践中，银行多于次年1 月1 日起

按相应的利率档次执行新的利率规定。

（3） 贷款期限

个人一手房贷款和二于房贷款的期限由银行根据实际情况合理确定，最长期限都为30

年。个人二手房贷款的期限不能超过所购住房的剩余使用年限。对于借款人已离退休或即将

离退休的（目前法定退休年龄为男60 岁，女55 岁） ,贷款期限不宜过长，一般男性自然人

的还款期限不超过65 岁，女性自然人的还款年限不超过60 岁。符合相关条件的，男性可放

宽至70 岁，女性可放宽至65岁。根据自身情况，各行规定有所差异。

（4） 还款方式

个人住房贷款可采取多种还款方式进行还款。例如，一次还本付息法、等额本息还款法、

等额本金还款法、等比累进还款法、等额累进还款法及组合还款法等多种方法。其中，以等

额本息还款法和等额本金还款法最为常用。一般来说，贷款期限在1 年以内（含1 年）的，

借款人可采取二次还本付息法，即在贷款到期日前一次性还清贷款本息。贷款期限在l 年以

上的，可采用等额本息还款法和等额本金还款法等。借款人可以根据需要选择还款方法，但

一笔借款合同只能选择一种还款方法，贷款合同签订后，未经贷款银行同意，不得更

改还款方式。

（5） 担保方式

个人住房贷款可实行抵押、质押和保证三种担保方式。贷款银行可根据借款人的具体情

况，采用一种或同时采用几种贷款担保方式。

在个人住房贷款业务中，采取的担保方式以抵押担保为主，在未实现抵押登记前，普遍

采取抵押加阶段性保证的方式。抵押加阶段性保证人通常是借款人所购住房的开发商或售房

单位，且与银行签订了《商品房销售贷款合作协议书》。在一手房贷款中，在房屋办妥抵押

登记前，一般由开发商承担阶段性保证责任，而在二手房贷款中，一般由中介机构或担保机

构承担阶段性保证的责任。借款人、抵押人、保证人应同时与贷款银行签订抵押加阶段性保

证借款合同。在所抵押的住房取得房屋所有权证并办妥抵押登记后，根据合同约定，抵押加

阶段性保证人不再履行保证责任。

采用抵押担保方式的，抵押的财产必须符合《担保法》的法定条件。抵押物的价值按照

抵押物的市场成交价或评估价格确定。借款人以所购住房作抵押的，银行通常要求将住房价

值全额用于贷款抵押；若以贷款银行认可的其他财产作抵押的，银行往往规定其贷款额度不

**4.2** 贷

学习

款的受理与调查

**1.**贷

得超过抵押物价值的一定比例。

采用质押担保方式的，质物可以是国家财政部发行的凭证式国库券、国家重点建设债券、

金融债券、符合贷款银行规定的企业债券、单位定期存单、个人定期储蓄存款存单等有价证

券。

采用保证担保方式的，保证人应与贷款银行签订保证合同。保证人为借款人提供的贷款

担保为全额连带责任保证，借款人之间、借款人与保证人之间不得相互提供保证。

在贷款期间，经贷款银行同意，借款人可根据实际情况变更贷款担保方式。抵押物、质

押权利、保证人发生变更的，应与贷款银行重新签订相应的担保合同。

（6） 贷款额度

个人住房贷款中，对购买首套自住房且套型建筑面积在90 平方米以下的，贷款的发放

额度一般是按拟购（建造、大修）住房价格扣除其不低于价款20%的首期付款后的数量来确

定。按照国发[2010] 10 号文，对购买首套自住房且套型建筑面积在90 平方米以上的家庭

（包括借款人、配偶及未成年子女，下同） ，贷款首付款比例不得低于30% ；对贷款购买

第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于50% ；对贷款购买第三套及以上住房的，贷款

首付款比例应大幅度提高，具体由商业银行根据风险管理原则自主确定。

贷款流程

习目的

4.2.1 掌握个人住房贷款受理与调查环节的内容和程序

4.2.2 掌握个人住房贷款审查与审批环节的内容和程序

4.2.3 掌握个人住房贷款签约与发放环节的内容和程序

4.2.4 掌握个人住房贷款支付管理环节的相关内容

4.2.5 掌握个人住房贷款贷后管理环节的相关内容

个人住房贷款业务操作流程包括贷款的受理与调查、审查与审批、签约与发放、支付管

理和贷后管理五个环节。个人住房贷款操作流程中的各环节相对独立但又关系密切，无论哪

个环节出现问题，都将对其他环节造成影响。一般来说，个人住房贷款流程（不含贷后管理）

如图4 -1 所示。

**4.2.1** 贷贷款的受理与

贷款的受理

（1）贷前咨询

银行通过现场咨询、窗口咨询、电话银行、网上银行、业务宣传手册等渠道和方式，向

拟申请个人住房贷款的个人提供有关信息咨询服务。贷前咨询的主要内容包括:

①个人住房贷款品种介绍；

②申请个人住房贷款应具备的条件；

③申请个人住房贷款需提供的资料；

④办理个人住房贷款的程序；

⑤个人住房贷款合同中的主要条款，如贷款利率、还款方式和还款额等；

⑥获取个人住房贷款申请书、申请表格及有关信息的渠道；

⑦个人住房贷款经办机构的地址及联系电话；

否

图4-1

⑧其他相关内容。

向客户提供贷款有关咨询

借款人提交借款申请和有关资料

否

初审受理 退出

是

经办人填写贷款调查报告，提出贷款意见

否

贷款审查 后续处理

是

贷款审批 后续处理

签订借款合同、担保合同

银行放款/客户提款

4-1 个人住房贷款流程图（不含贷后管理）

（2） 贷款的受理程序

①接受申请

贷款受理人应要求借款申请人以书面形式提出个人贷款申请，并按要求提交能证明其符

合贷款条件的相关申请材料。对于有共同申请人的，应同时要求共同申请人提交有关申请材

料。申请材料清单如下:

a. 合法有效的身份证件，包括居民身份证、户口本、军官证、警官证、文职干部证、

港澳台居民还乡证、居留证件或其他有效身份证件；

b. 借款人还款能力证明材料，包括收入证明材料和有关资产证明等；

c. 合法有效的购房合同；

d. 涉及抵押或质押担保的，需提供抵押物或质押权利的权属证明文件以及

有处分权人同意抵（质）押的书面证明[一般操作模式下，财产共有人在借款（抵押）合同

上直接签字，可无书面声明]；

e. 涉及保证担保的，需保证人出具同意提供担保的书面承诺，并提供能证明保证人保

证能力的证明材料；

f. 购房首付款证明材料，包括借款人首付款交款单据 （如发票、收据、银行进账单、

现金交款单等） ，首付款尚未支付或者首付款未达到规定比例的，要提供用于购买住房的

自筹资金的有关证明；

g. 银行规定的其他文件和资料。

②初审

贷前

贷款受理人应对借款申请人提交的借款申请书及申请材料进行初审，主要审查借款申请

人的主体资格及借款申请人所提交材料的完整性与规范性。

如果借款申请人提交材料不完整或不符合材料要求规范，应要求申请人补齐材料或重新

提供有关材料。

如果不予受理，应退回贷款申请并向申请人说明原因。

经初审符合要求后，贷款受理人应将借款申请书及申请材料交由贷前调查人进行贷前调

查。

**2.** 贷前调查

贷款人受理借款人贷款申请后，应履行尽职调查职责，对住房楼盘项目和借款人提供的

全部文件、材料的真实性、合法性、完整性、可行性以及对借款人的品行、信誉、偿债能力、

担保手段落实情况等进行调查和评估，形成贷前调查报告。

（1）对开发商及楼盘项目的调查

对个人住房贷款楼盘项目的审查包括对开发商资信的审查、项目本身的审查以及对项目

的实地考察。

①开发商资信审查。具体包括:

a. 房地产开发商资质审查。为了加强对房地产开发企业的管理，规范房地产开发企业

的行为，国家对房地产开发企业实行资质管理。房地产开发主管部门应根据房地产开发企业

的资产、专业技术人员和开发经营业绩等对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开

发企业应按照核定的资质等级，承担相应的房地产项目。

b. 企业资信等级或信用程度。资信等级是企业信用程度的形象标识，它表明了企业守

约或履约的主观愿望与客观能力。

c. 经国家工商行政管理机关核发的企业法人营业执照。企业法人营业执照是企业进行

合法经营的凭证，通过审查营业执照，可了解开发商的经营是否合法，掌握企业的经营期限

和经营范围，了解企业注册资本和法人代表，确定项目开发、销售是否在企业的经营范围内。

d. 税务登记证明。通过税务登记证明可以了解企业按期纳税的情况，会同企业的会计

报表，可较准确地掌握企业的经营业绩和依法纳税情况。

e. 会计报表。会计报表是综合反映企业一定时期内财务状况和经营成果的书面文件，

一般包括资产负债表、损益表和财务状况变动表。通过会计报表可以了解开发商的财务状况

和资金实力，从而对企业的担保能力作出判断。

f.开发商的债权债务和为其他债权人提供担保的情况。通过对开发商的债权债务和为其

他债权人提供担保情况的了解，可以对企业的担保能力、融资能力和楼宇能否按期竣工作出

判断并提供参考资料。

g. 企业法人代表的个人信用程度和管理层的决策能力。企业领导的素质及信誉往往在

一定程度上代表了企业的素质和信誉，企业领导的决策能力往往决定着企业的发展命运，左

右企业的未来。开发商经营房地产，资金量大、周期长，企业决策稍有不慎，轻则影响项目

的按时竣工和住房的销售，重则形成“烂尾”工程，导致购房人拒绝还款，产生银行的借贷

纠纷。因此，企业法人情况是银行选择合作伙伴的重要参考因素。银行在选择合作伙伴时，

必须对企业法人代表的履历、资信状况、以往经营业绩、学历等情况进行了解，对企业领

导班子的结构、凝聚力、信誉、决策能力进行分析，为今后能否合作以及怎样合作做好准备。

②项目审查。具体包括:

a. 项目资料的完整性、真实性和有效性审查。开发商申请商品房销售贷款项目合作需

向银行提供下列资料:商品房销售贷款项目合作申请表；贷款证或贷款卡（附年审记录）；

营业执照（副本，附年审记录）；资质等级证书（是经当地建设委员会审查批准，赋予开发

资格、准予从事房地产开发经营的凭证，需附年审记录）；国有土地使用权证；建设用地规

划许可证；建设工程规划许可证（是经政府工程规划行政主管部门审定，许可建设各类工程

的法律凭证）；建筑工程施工许可证；预售商品房许可证（是经房地产管理部门审核准予商

品房预售的许可证）；公司合同、章程（有限责任公司和股份有限公司提供）；《合作协议

书》（开发项目由两个以上企业进行合作开发经营时提供）；工程竣工验收合格证（现楼提

供）；财务报表；贷款银行和当地政府管理部门要求提交的资料。

验收、检查开发商提供的项目资料是否齐全；将提交的项目资料的复印件与原件对照，

对原件所盖印章进行审查，检查资料的真实性；查看提交资料上有关部门规定的有效期限，

确定项目资料是否有效。

b. 项目的合法性审查。

项目开发的合法性审查。通过审查开发商的《国有土地使用权证》和《建设用地规划许

可证》等证书，确定开发商是否已按政府规定交纳完土地出让金，土地使用是否经批准，工

程建筑时间是否在有效期间内，建筑物的结构是否与规划许可证相符，从而确定项目的开发

是否合法。其中注意土地使用权是否被抵押，对土地使用权已被抵押其他银行的项目，由于

房屋与土地不可分的特殊属性，为了防止处置抵押物时的纠纷，避免贷款风险，贷款银行一

般不应再为该项目提供商品房销售贷款。

项目销售的合法性审查。通过审查项目的《预售许可证》确定项目的销售是否经当地政

府房管部门批准，销售的商品房是否被抵押、销售的对象是否符合规定，外销房是否经过有

关程序等。

c. 项目工程进度审查。由于商品房的预售都需经过当地政府房屋管理部门的同意，一

般政府部门对商品房预售时的工程进度都作出了比较明确的规定。因此，在决定是否进行商

品房销售贷款合作时需对项目的工程进行审查，对其项目进度是否符合有关规定作出判断。

d. 项目资金到位情况审查。审查开发商按项目要求比例的自筹资金是否到位。

③对项目的实地考察。银行除对项目有关资料进行审查外，还需对项目进行实地调查，

其主要目的:一是检查开发商所提供的资料和数据是否与实际一致，是否经过政府部门批准，

从而保证项目资料的真实性、合法性；二是开发商从事房地产建筑和销售的资格认定，检查

项目的工程进度是否到达政府部门规定预售的进度内；三是检查项目的位置是否理想，考察

房屋售价是否符合市场价值，同时对项目的销售前景作出理性判断。

④撰写调查报告。信贷人员依照银行的有关规定通过对开发商资信调查、项目有关资料

审查以及实地考察后撰写出项目调查报告，报告应包括以下内容:

a.开发商的企业概况、资信状况;

b. 开发商要求合作的项目情况、资金到位情况、工程进度情况、市场销售前景；

c. 通过商品房销售贷款的合作可给银行带来的效益和风险分析，即银行通过与开发商

进行商品房销售合作，将对负债业务、资产业务、中间业务等各类业务带来哪些效益和风险；

d. 项目合作的可行性结论以及对可提供个人住房贷款的规模、相应年限及贷款成数提

出建议。

项目调查报告经审核人员审核，交有权审批部门审查核准。

案例 **4-1**

多渠道验证信息，严把准入关

某行客户经理小陈得知当地一处楼盘的二期准备销售的信息（该楼盘一期销售情况

较好，多家银行争办其贷款业务，该行由于种种原因未能取得一期的贷款业务），再次主

动与开发商的财务经理联系，表达该行愿意为该楼盘提供个人贷款业务的愿望。没想到

开发商的财务经理态度很积极，第二天按该行的要求提供了相关的材料，并催促该行尽

快签订个入住房贷款合作协议。陈经理对相关的材料及项目的“五证”进行验证，觉得

基本符合该行的准入条件。但陈经理觉得奇怪，该项目一期销售时该行花了很大精力未

能取得其贷款业务，二期项目的房贷业务营销为何如此顺利。于是决定对“五证”作进

一步的核实。为验证开发商提供的《商品房（预）销售许可证》的信息，陈经理先查询

当地的房地产网站，结果没有查到该楼盘二期的销售信息。陈经理又到当地建设部门去

核查，在那里，他只看到了一期的销售许可证而没有二期的。陈经理立即和开发商的财

务经理取得联系，仔细追问，财务经理才承认二期项目由于种种原因暂时未取得销售许

可证，因目前急需资金，准备提前销售。考虑到一期没有找该行合作，该行对项目的情

况不了解，于是用一期的销售许可证的扫描件进行修改，打印后提供该行。虽然开发商

后来承诺该项目二期的《商品房（预）销售许可证》会在近期办好，但陈经理考虑到目

前的无效销售，可能会使借款人购买的房屋产生法律纠纷或无法落实抵押登记，直接影

响借款人的还款意愿或第二还款来源可靠性，为了防止贷款可能产生的风险，陈经理虽

然同意向开发商提供贷款服务，但要求必须在获得二期《商品房（预）销售许可证》后

才提供贷款服务。

（2） 对借款人的调查

①调查的方式和要求。贷前调查应以实地调查为主、间接调查为辅，可以采取审查借款

申请材料、面谈借款申请人、查询个人信用、电话调查、实地调查等多种方式进行。

a.审查借款申请材料。贷前调查人通过审查借款申请材料了解借款申请人的基本情况、

借款所购（建）房屋情况、贷款担保情况等；

b. 面谈借款申请人。贷款人应建立并严格执行贷款面谈制度，贷前调查人

应该至少直接与借款申请人（包括共同申请人）面谈一次，面谈可以在受理贷款申请的同时

进行。

贷前调查人应通过面谈了解借款申请人的基本情况、借款所购（建）房屋情况以及贷前

调查人认为应调查的其他内容。

贷前调查人与申请人面谈应做相应记录，内容主要为可能存在真实性风险的内容、申请

材料中未包含但应作为贷款审批依据的内容以及其他可能对贷款产生重大影响的内容。

面谈记录可以采取书面记录形式由贷前调查人确认签字后存档作为贷款审批依据，也可

以由贷前调查人在贷款申请表中作相应表述。

c. 贷款人在不损害借款人合法权益和风险可控的前提下，可将贷款调查中的部分特定

事项审慎委托第三方代为办理，但必须明确第三方的资质条件。贷款人不得将贷款调查的全

部事项委托第三方完成。

②调查的内容。贷前调查人在调查借款申请人基本情况、贷款基本情况、借款所购（建）

房屋情况、贷款担保等情况时，应重点调查以下内容:

a. 材料一致性。贷前调查人应认真审核贷款申请材料，以保证《个人住房贷款调查审

批表》填写内容与相关证明材料一致；相关证明材料副本（复印件）内容与正本一致，并需

由贷前调查人验证正本后在副本（复印件）盖章签名证实。

b. 审核借款申请人（包括代理人）身份证明。

贷前调查人须验证借款申请人提交的身份证件，主要内容有身份证照片与申请人是否一

致，是否经有权部门签发，是否在有效期内。

对于借款申请人委托他人办理购房贷款申请手续的，还须审核经公证的委托书以及代理

人的身份证件。

c. 贷前调查人应对借款申请人的信用情况进行调查。调查借款申请人的资信情况，要

充分利用银行的共享信息，调查了解借款申请人与银行的历史往来。贷前调查人可以从人民

银行征信系统查询借款申请人的信用记录是否良好，并打印查询结果，如有必要还可采取访

谈、电话调查、实地走访等其他方式。借款申请人对相关系统查询结果有异议的，可以提出

申辩，贷前调查人负责查验借款申请人的申辩内容。

d. 审核借款申请人偿还能力证明。贷前调查人应结合借款申请人所从事的行业、所任

职务等信息、对其收入水平及证明材料的真实性作出判断，必要时进行进一步调查、取证。

借款申请人偿还能力证明材料主要包括:稳定的工资收入证明，如至少过去3个月的工资单、

银行卡对账单、存折对账单等；投资经营收入证明，如验资报告、公司章程、股东分红决议、

纳税证明等；财产情况证明，如房产证、存单、股票、债券等；其他收入证明材料。贷前调

查人能通过有关渠道查询到申请人资信和偿还能力证明的，可不要求申请人提供。

e. 审核首付款证明。个人住房贷款的首付款证明材料包括开发商开出的发票或收据、

借款申请人支付首付款的银行进账单等，如果只有开发商开出的首付款收据而不能同时提供

银行进账单，在对首付款收据查验确认真实、有效后，可视为首付款证明材料齐备。

贷前调查人应查验发票是否为税务局核发的商品房专用发票；首付款证明是否由售房单

位开具并加盖售房单位的财务专用章；首付款证明原件与复印件是否一致、首付款金额是否

达到贷款条件要求、交款单据上列明的所购房产是否与购房合同或协议一致。

f.审核购房合同或协议。贷前调查人应查验借款申请人提交的商品房销售合同或协议上

的房屋坐落与房地产开发商的商品房销售许可证或售房单位的房地产权证是否一致，审核购

房合同的销售登记备案手续是否办妥；查验合同签署日期是否明确，所购住房是现房还是期

房，交房日期是否明确；所购住房面积、售价是否明确、合理等；核对商品房买卖合同中的

卖方是否是该房产的所有人，签字人是否为有权签字人或其授权代理人，所盖公章是否真实

有效；商品房买卖合同中的买方是否与借款人姓名一致等。

g. 审核担保材料。采取抵押担保方式的，应调查以下内容:抵押物的合法

性，包括调查抵押物是否属于《担保法》和《物权法》及其司法解释规定且银

行认可的抵押财产范围；抵押人对抵押物占有的合法性，包括抵押物已设定抵

押权属情况，抵押物权属情况是否符合设定抵押的条件，借款申请人提供的抵

押物是否为抵押人所拥有，财产共有人是否同意抵押，抵押物所有权是否完整；

抵押物价值与存续状况，包括抵押物是否真实存在、存续状态，评估价格是否

合理，对抵押物交易价格或评估价格明显高于当地平均房屋价值或明显高于当

地同类物业价格的，调查人可要求经贷款银行认可的评估机构重新评估。

采取质押担保方式的，应调查以下内容:质押权利的合法性。包括调查出质人出具的质

物是否在银行个人住房贷款办法规定的范围内，是否有伪造迹象。各银行对可以用于个人住

房贷款质押的权利凭证规定不尽相同，但大都接受以下权利凭证为质物: 1999 年及以后财

政部发行的凭证式国债、国家重点建设债券、金融债券、单位定期存单、个人定期储蓄存款

存单等。出质人对质押权利占有的合法性，包括调查权利凭证上的所有人与出质人是否为同

一人，出质人是否具有处分有价证券的权利。质押权利条件，包括调查质物的价值、期限等

要素是否与贷款金额、期限相匹配，质物共有人是否同意质押。

贷款的

审查与

审批

**1.**贷

贷款

采取保证担保方式的，应调查以下内容:保证人是否符合《担保法》及其司法解释规定，

具备保证资格；保证人为法人的，要调查保证人是否具备保证人资格、是否具有代偿能力，

如果保证人在三年内连续亏损、在银行黑名单之列或有重大违法行为损害银行利益的，均不

得作为保证人；对保证人为自然人的，应要求保证人提交相关材料，应查验贷款保证人提供

的资信证明材料是否真实有效，包括基本情况、经济收入和财产证明等；保证人与借款人的

关系；核实保证人保证责任的落实，查验保证人是否具有保证意愿并确知其保证责任；对开

发商提供阶段性保证担保的，要对开发商的经营情况、信用情况（主要包括履行担保责任情

况、履约情况等）、财务状况、高级领导层变动情况、是否卷入纠纷、与银行合作情况（主

要包括是否在银行有房地产开发贷款、以前合作是否顺利等）等进行调查；对住房置业担保

公司提供保证担保的，要对住房置业担保公司的营业期限、实有资本、经营状况、或有负债

和是否按贷款银行要求存入足额保证金等进行全面调查，核实其担保能力。

h. 审核贷款真实性。贷前调查人应调查借款申请人购房行为的真实性，对存在虚假购

房行为套贷的，不予贷款。

贷前调查完成后，贷前调查人应对调查结果进行整理、分析，填写《个人住房贷款调查

审批表》，提出是否同意贷款的明确意见及贷款额度、贷款期限、贷款利率、担保方式、还

款方式、划款方式等方面的建议，并形成对借款申请人还款能力、还款意愿、担保情况以及

其他情况等方面的调查意见，连同申请资料等一并送交贷款审核人员进行贷款审核。

**4.2.2** 贷款的审查与审

款审查

贷款审查人负责对借款申请人提交的材料进行合规性审查，对贷前调查人提交的《个人

住房贷款调查审批表》、面谈记录以及贷前调查的内容是否完整进行审查。贷款审查人认为

需要补充材料和完善调查内容的，可要求贷前调查人进一步落实。贷款审查人对贷前调查人

提交的材料和调查内容的真实性有疑问的，可以进行重新调查。

贷款人应开展风险评价工作，以分析借款人现金收入为基础，采取定性和定量分析方法，

全面动态地进行贷款审查和风险评估。贷款人应建立和完善借款人信用记录和评价体系。

贷款审查人审查完毕后，应对贷前调查人提出的调查意见和贷款建议是否合理、合规等

在《个人住房贷款调查审查表》上签署审查意见，连同申请材料、面谈记录等一并送交贷款

审批人进行审批。

**2.** 贷款审批

贷款人应根据审慎性原则，完善授权管理制度，规范审批操作流程，明确贷款审批权限，

实行审贷分离和授权审批，确保贷款审批人员按照授权独立审批贷款。

个人住房贷款的审批流程如下:

(1) 组织报批材料

个人住房贷款业务部门负责报批材料的组织。报批材料具体包括《个人信贷业务报批材

料清单》、《个人信贷业务申报审批表》、《个人住房借款申请书》以及个人住房贷款办法

及操作规程规定需提供的材料等。

（2） 审批

贷款审批人依据银行各类个人住房贷款办法及相关规定，结合国家宏观调控政策或行业

投向政策，从银行利益出发审查每笔个人住房贷款业务的合规性、可行性及经济性，根据借

款人的偿付能力以及抵押担保的充分性与可行性等情况，分析该笔业务预计给银行带来的收

贷款的

签约与

发放

**1.**贷

贷款的

益和风险。贷款审批人应对以下内容进行审查:

①借款人资格和条件是否具备；

②借款用途是否符合银行规定；

③申请借款的金额、期限等是否符合有关贷款办法和规定；

④借款人提供的材料是否完整、合法、有效；

⑤贷前调查人的调查意见、对借款人资信状况的评价分析以及提出的贷款建议是否准

确、合理；

⑥对报批贷款的主要风险点及其风险防范措施是否合规有效；

⑦其他需要审查的事项。

（3） 提出审批意见

采用单人审批时，贷款审批人直接在《个人信贷业务申报审批表》上签署审批意见。采

用双人审批方式时，先由专职贷款审批人签署审批意见，后送贷款审批牵头人签署审批意见。

贷款审批人对个贷业务的审批意见类型为“同意”、“否决”两种。

①“同意”表示完全同意按申报的方案（包括借款人、金额、期限、还款方式、担保方

式等各项要素）办理该笔业务。采用双人审批方式时，只有当两名贷款审批人同时签署“同

意”意见时，审批结论意见方为“同意”。

②“否决”表示不同意按申报的方案办理该笔业务。发表“否决”意见应说明具体理由。

对于决策意见为“否决”的业务，申报机构（部门）认为有充分的理由时，可提请重新审议

（称为复议） ，但申请复议时申报机构（部门）需针对前次审批提出的不同意理由补充相

关资料，原信贷审批部门有权决定是否安排对该笔业务的复议。提请复议的业务，申报及审

批流程和新业务相同。对原申报业务报批材料中已提供的材料，可不重复报送。

（4） 审批意见落实

业务部门应根据贷款审批人的审批意见做好以下工作:

①对未获批准的借款申请，贷前调查人应及时告知借款人，将有关材料退还，并做好解

释工作，同时做好信贷拒批记录存档；

②对需补充材料的，贷前调查人应按要求及时补充材料后重新履行审查、审批程序；

③对经审批同意或有条件同意的贷款，信贷经办人员应及时通知借款申请人并按要求落

实有关条件、办理合同签约和发放贷款等。

**4.2.3** 贷款的签约与发

款的签约

经审批同意的，贷款银行与借款人、开发商签订个人住房贷款合同，明确各方权利和义

务。借款合同应符合法律规定，明确约定各方当事人的诚信承诺和贷款资金的用途、支付对

象、支付金额、支付条件、支付方式等。贷款的签约流程如下:

（1）填写合同

贷款发放人员应根据审批意见确定应使用的合同文本并填写合同。在填写有关合同文本

过程中，应注意以下问题:

①合同文本要使用统一格式的个人住房贷款的有关合同文本，对单笔贷款有特殊要求

的，可以在合同中的其他约定事项中约定；

②合同填写必须做到标准、规范、要素齐全、数字正确、字迹清晰、不错漏、不潦草，

防止涂改；

③需要填写空白栏，且空白栏后有备选项的，在横线上填好选定的内容后，对未选的内

容应加横线表示删除；合同条款有空白栏，但根据实际情况不准备填写内容的，应加盖“此

**2.** 贷

贷款的

发放

栏空白”字样的印章；

④贷款金额、贷款期限、贷款利率、担保方式、还款方式、划款方式等有关条款要与贷

款最终审批意见一致。

（2） 审核合同

合同填写完毕后，填写人员应及时将有关合同文本交合同复核人员进行复核。同笔贷款

的合同填写人与合同复核人不得为同一人。

①合同复核人员负责根据审批意见复核合同文本及附件填写的完整性、准确性、合规性，

主要包括:文本书写是否规范，内容是否与审批意见一致；合同条款填写是否齐全、准确；

文字表达是否清晰；主从合同及附件是否齐全等。

②合同文本复核人员应就复核中发现的问题及时与合同填写人员沟通，并建立复核记

录，交由合同填写人员签字确认。

（3） 签订合同

合同填写并复核无误后，贷款发放人应负责与借款人（包括共同借款人）、担保人（抵

押人、出质人、保证人）签订合同。

①在签订（预签）有关合同文本前，应履行充分告知义务，告知借款人（包括共同借款

人）、保证人等合同签约方关于合同内容、权利义务、还款方式以及还款过程中应当注意的

问题等。

②借款人、保证人为自然人的，应当面核实签约人身份证明之后由签约人当场签字；如

果签约人委托他人代替签字，签字人必须出具委托人委托其签字并经公证的委托授权书。对

保证人为法人的，保证方签字人应为其法定代表人或其授权代理人，授权代理人必须提供有

效的书面授权文件。

③对采取抵押担保方式的，应要求抵押物共有人在相关合同文本上签字。

④借款人、担保人等签字后，贷款发放人应将有关合同文本、贷款调查审批表和合同文

本复核记录等材料送交银行个人住房贷款合同有权签字人审查，有权签字人审查通过后在合

同上签字或加盖按个人签字笔迹制作的个人名章，之后按照用印管理规定负责加盖银行个人

住房贷款合同专用章。

⑤银行可根据实际情况决定是否办理合同公证。

款的发

（1）落实贷款发放条件

贷款发放前，贷款发放人应落实有关贷款发放条件，主要包括:

①确认借款人首付款已全额支付到位；

②借款人所购房屋为新建房的，要确认项目工程进度符合人民银行规定的有关放款条

件；

③需要办理保险、公证等手续的，有关手续已经办理完毕；

④对采取委托扣划还款方式的借款人，要确认其已在银行开立还本付息账户用于归还贷

款；

⑤对采取抵（质）押的贷款，要落实贷款抵（质）押手续；

⑥对自然人作为保证人的，应明确并落实履行保证责任的具体操作程序；对保证人有保

证金要求的，应要求保证人在银行存人一定期限的还本付息额的保证金。

（2） 贷款划付

①贷款发放条件落实后，贷款发放岗位人员应填写或打印相关文件，交信贷主管审核签

字后，送会计部门作为开立贷款账户的依据。

贷后

②会计部门进行开立账户、划款。

③贷款发放岗位人员按照合同约定将贷款发放、划付到约定账户，按照合同借款人需要

到场的，应通知借款人持本人身份证件到场协助办理相关手续。

借款人可以委托贷款银行或其他代理人代为办理。委托贷款银行代办的，贷款银行应要

求借款人出具授权证明，授权可以采取在合同中约定的方式，也可以采取出具授权委托书的

方式。委托其他自然人代办的，代理人应持本人身份证件、借款人身份证件和借款人授权委

托书到柜台办理。贷款银行认为有必要的，可以要求对授权委托书进行公证。

**4.2.4** 支付管理

贷款人可以采用受托支付或借款人自主支付的方式对贷款资金的支付进行管理与控制。

贷款人受托支付是指贷款人根据借款人的提款申请和支付委托，将贷款资金支付给符合合同

约定用途的借款人交易对象。借款人自主支付是指贷款人根据借款人的提款申请将贷款资金

直接发放至借款人账户，并由借款人自主支付给符合约定用途的借款人交易对象。

采用贷款人受托支付方式的，银行应明确受托支付的条件，规范受托支付的审核要件，

要求借款人在使用贷款时提出支付申请，并授权贷款人按合同约定方式支付贷款资金。银行

应在贷款资金发放前审核借款人相关交易资料和凭证是否符合合同约定条件，支付后做好有

关细节的认定工作。

贷款人受托支付完成后，应详细记录资金流向，归集保存相关凭证。

采用借款人自主支付的，贷款人应与借款人在借款合同中事先约定，要求借款人定期报

告或告知贷款人贷款资金支付情况。贷款人应当通过账户分析、凭证查验或现场调查等方式，

检查贷款支付是否符合约定用途。

**4.2.5** 贷贷后管理

个人住房贷款的贷后与档案管理是指贷款发放后到合同终止期间对有关事宜的管理，包

括贷后检查、合同变更、本息回收、贷款的风险分类与不良贷款管理以及贷款档案管理等工

作。它关系到信贷资产能否安全收回，是个人住房贷款工作的重要环节之一。

**1.** 贷后检查

贷后检查是以借款人、抵（质）押物、担保保证人、担保物、合作开发商及项目为对象，

通过客户提供、访谈、实地检查、行内资源查询等途径获取信息，对影响个人住房贷款资产

质量的因素进行持续跟踪调查、分析，并采取相应补救措施的过程，从而可以判断借款人的

风险状况，提出相应的预防或补救措施。

（1）对借款人的检查

发现借款人出现下列情况的，应限期要求借款人进行纠正，对借款人拒绝纠正的，应提

前收回已发放贷款的本息，或解除合同，并要求借款人承担违约责任。

①借款人提供了虚假的证明材料而取得贷款的；

②借款人未按合同约定用途使用贷款的；

③借款期内，借款人累计一定月数（包括计划还款当月）未偿还贷款本息和相关费用的；

④借款人拒绝或阻碍贷款银行对贷款使用情况实施监督检查的；

⑤借款人卷入重大经济纠纷、诉讼或仲裁程序，足以影响其偿债能力的；

⑥借款人发生其他足以影响其偿债能力的事件的。

（2） 对保证人的检查

合同变

发现保证人出现下列情况的，应限期要求借款人更换贷款银行认可的新的担保，对于借

款人拒绝或无法更换贷款银行认可的担保的，应提前收回已发放的贷款的本息，或解除合同。

①保证人失去担保能力的；

②作为保证人的法人，其经济组织发生承包、租赁、合并和兼并、合资、分立、联营、

股份制改造、破产、撤销等行为，足以影响借款合同项下保证人承担连带保证责任的；

③作为保证人的自然人发生死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力的；

④保证人拒绝贷款银行对其资金和财产状况进行监督的；

⑤保证人向第三方提供超出其自身负担能力的担保的。

（3） 对抵押物的检查

发现抵押物出现下列情况的，应限期要求借款人更换贷款银行认可的新的担保，对于借

款人拒绝或无法更换贷款银行认可的担保的，应提前收回已发放的贷款的本息，或解除合同。

①抵押人未妥善保管抵押物或拒绝贷款银行对抵押物是否完好进行检查的；

②因第三人的行为导致抵押物的价值减少，而抵押人未将损害赔偿金存入贷款银行指定

账户的；

③抵押物毁损、灭失、价值减少，足以影响贷款本息的清偿，抵押人未在一定期限内向

贷款银行提供与减少的价值相当的担保的；

④未经贷款银行书面同意，抵押人转让、出租、再抵押或以其他方式处分抵押物的；

⑤抵押人经贷款银行同意转让抵押物，但所得价款未用于提前清偿所担保的债权的；

⑥抵押物被重复抵押。

（4） 对质押权利的检查

发现质押权利出现下列情况的，应限期要求借款人更换贷款银行认可的新的担保，对于

借款人拒绝或无法更换贷款银行认可的担保的，应提前收回已发放的贷款的本息，或解除合

同。

①质押权利出现非贷款银行因素的意外毁损、灭失、价值减少，出质人未在一定期限内

向贷款银行提供与减少的价值相当的担保的；

②出质人经贷款银行同意转让质押权利，但所得价款未用于提前清偿所担保的债权的；

③质押期间未经贷款银行书面同意，质押人赠与、转让、兑现或以其他方式处分质押权

利的。

（5）对开发商和项目以及合作机构检查的要点

①开发商的经营状况及账务状况；

②项目资金到位及使用情况；

③项目工程形象进度；

④项目销售情况及资金回笼情况；

⑤产权证办理的情况；

⑥履行担保责任的情况；

⑦开发商履行商品房销售贷款合作协议的情况；

⑧合作机构的资信情况、经营情况及财务情况等；

⑨其他可能影响借款人按时、足额还贷的因素。

**2.** 合同变更

（1）基本规定

①合同履行期间，有关合同内容需要变更的，必须经当事人各方协商同意，并签订相应

变更协议。在担保期内的，根据合同约定必须事先征得担保人书面同意的，须事先征得担保

人的书面同意。如需办理抵押变更登记的，还应到原抵押登记部门办理变更抵押登记手续及

其他相关手续。

②合同变更事宜应由合同当事人（包括借款人、担保人等）亲自持本人身份证件办理或

委托代理人代办。委托代理人代办的，经办人应要求代理人持经共证的授权委托书和本人身

份证件办理，并将委托书原件和代理人身份证件（复印件）留存。

（2） 合同主体变更

在合同履行期间，须变更借款合同主体的，借款人或财产继承人持有效法律文件，向贷

款银行提出书面申请。

经办人应对变更后的借款人主体资格、资信情况进行调查，核实担保人是否同意继续提

供担保等，形成书面调查报告后，按贷款审批程序进行审批。

经审批同意变更借款合同主体后，贷款银行与变更后的借款人、担保人重新签订有关合

同文本。在抵（质）押登记变更等有关手续办妥后，经办人填写《个人住房借款合同主体变

更通知书》，连同一份借款合同交会计部门办理有关借款主体变更事宜。新合同借款利率按

原合同利率约定执行。

（3） 借款期限调整

期限调整指借款人因某种特殊原因，向贷款银行申请变更贷款还款期限，包括延长期限、

缩短期限等。借款人需要调整借款期限，应向银行提交期限调整申请书，并必须具备以下前

提条件:贷款未到期；无欠息；无拖欠本金，本期本金已归还。期限调整后，银行将重新为

借款人计算分期还款额。

延长期限是指借款人申请在原来借款期限的基础上延长一定的期限，借款合同到期日则

相应延长。原借款期限与延长期限之和不得超过有关期限规定的要求:原借款期限加上延长

期限达到新的利率期限档次时，从延长之日起，贷款利率按新的期限档次利率执行。已计收

的利息不再调整。如遇法定利率调整，从延长之日起，贷款利率按新的法定利率同期限档次

利率执行。

缩短期限是指借款人申请在原来借款的基础上缩短一定的借款期限，借款合同到期日则

相应提前。对分期还款类个人贷款账户，缩短期限后，贷款到期日期至少在下个结息期内，

即剩余有效还款期数不能为零。对到期一次还本付息类个人贷款账户，不允许缩短借款期限。

缩短借款期限后新的借款期限达到新的利率期限档次时，从缩短之日起，贷款利率按新的期

限档次利率执行。已计收的利息不再调整。如遇法定利率调整，从缩短之日起，贷款利率将

按照合同约定的利率方式执行或按国家有关规定执行。

（4） 分期还款额的调整

银行应允许借款人在合同履行期间申请调整分期还款额，并分清原因，分别处理。

①借款人提前部分还款后，对于希望保持原贷款期限不变，仅调整分期还款额的申请，

银行应在办理完提前部分还款手续后，按贷款余额、剩余贷款期限重新计算分期还款额。

②借款人提前部分还款后，如需要调整贷款期限并相应调整分期还款额的，经办人应要

求借款人按调整贷款期限提出申请，并按借款期限调整的规定办理。

（5） 还款方式变更

个人住房贷款的还款方式有分期还款和到期一次还本付息两大类。两大类方式中又有几

种不同的还款方式，借款人在借款时采用何种还款方式，应根据个人住房贷款的贷款品种、

贷款期限等条件，按借款人和银行双方协商结果在借款合同中予以明确。在贷款期内，借款

人可以根据实际情况，提出变更还款方式。由于各种还款方式是在一定条件下，需要遵循不

同的计息规定的，因此，并不是所有的还款方式之间都可以随意互相变更。一种还款方式能

否变更为另一种还款方式需要根据银行的有关规定执行。

借款人若要变更还款方式，需要满足如下条件:

**3.** 贷

①向银行提交还款方式变更申请书；

②借款人的贷款账户中没有拖欠本息及其他费用；

③借款人在变更还款方式前应归还当期的贷款本息。

（6） 担保变更

在合同履行期间，借款人申请变更保证人或抵（质）押物的，须向银行提出变更贷款担

保申请。经办人应审查新的保证人或抵（质）押物是否符合担保要求。该笔贷款是否有拖欠

贷款本息及相关费用的情况，提出审查意见，按贷款审批程序进行审批。以房产作为新的抵

押物的，必须由银行认可的评估机构对房产进行评估。变更担保后，贷款余额与新的抵（质）

押物评估价值之比不得高于规定的抵（质）押率，新的保证人必须有足够的保证能力。

对经审批同意变更担保的，贷款银行应与借款人、担保人签订变更担保协议或重新签

订担保合同，办理抵（质）押登记变更等有关手续。

贷款的回收

银行根据借款合同的约定进行贷款的回收。借款人与银行应在借款合同中约定借款人归

还借款采取的支付方式、还款方式和还款计划等。借款人按借款合同约定偿还贷款本息，银

行则将还款情况定期告知借款人。

（1）贷款支付方式

贷款的支付方式有委托扣款和柜面还款两种方式。借款人可在合同中约定其中一种方

式，也可以根据情况在贷款期间进行变更。

（2） 还款方式

借款人要按照借款合同中规定的还款方式进行还款。常用的个人住房贷款还款方式包括

等额本息还款法和等额本金还款法两种。

**4.** 贷款风险分类和不良贷款的管理

（1）贷款风险分类

贷款风险分类指按规定的标准和程序对贷款资产进行分类。贷款风险分类一般先进行定

量分类，即先根据借款人连续违约次（期）数进行分类，再进行定性分类，即根据借款人违

约性质和贷款风险程度对定量分类结果进行必要的修正和调整。贷款风险分类应遵循不可拆

分原则，即一笔贷款只能处于一种贷款形态，而不能同时处于多种贷款形态。贷款形态分正

常、关注、次级、可疑和损失五类。

正常贷款:借款人一直能正常还本付息，不存在任何影响贷款本息及时、全额偿还的不

良因素，或借款人未正常还款属偶然性因素造成的。

关注贷款:借款人虽能还本付息，但已存在影响贷款本息及时、全额偿还的不良因素。

次级贷款:借款人的正常收入已不能保证及时、全额偿还贷款本息，需要通过出售、变

卖资产、对外借款、保证人、保险人履行保证、保险责任或处理抵（质）押物才能归还全部

贷款本息。

可疑贷款:贷款银行已要求借款人及有关责任人履行保证、保险责任，处理抵（质）押

物，预计贷款可能发生一定损失，但损失金额尚不能确定。

损失贷款:借款人无力偿还贷款；履行保证、保险责任和处理抵（质）押物后仍未能清

偿的贷款及借款人死亡，或依照《中华人民共和国民法通则》的规定，宣告失踪或死亡，以

其财产或遗产清偿后，仍未能还清的贷款。

（2） 不良贷款的认定

按照五级分类方式，不良个人住房贷款包括五级分类中的后三类贷款，即次级、可疑和

**5.** 贷

损失类贷款。银行应按照银行监管部门的规定定期对不良个人住房贷款进行认定。

银行要适时对不良贷款进行分析，建立不良个人住房贷款台账，落实不良贷款清收责任

人，实时监测不良贷款回收情况。

（3）不良贷款的催收

对不同拖欠期限的不良个人住房贷款的催收，可采取不同的方式如电话催收、信函催收、

上门催收、通过中介机构催收，以及采取法律手段催收等方式。同时，应利用信息技术对不

良贷款催收情况进行登记管理，实现不良贷款催收管理的自动化。个人住房贷款出现违约后，

银行的经办人员或相关管理人员应该按照规定程序，对未按期还款的借款人发出催收提示和

催收通知，督促借款人清偿违约贷款。

（4） 不良贷款的处置

抵押物处置可采取与借款人协商变卖、向法院提起诉讼或申请强制执行依法处分。

对认定为呆账贷款的个人住房贷款，贷款银行应按照财政部、中国人民银行和商业银行

有关呆账认定及核销的规定组织申报材料，按规定程序批准后核销。对银行保留追索权的贷

款，各经办行应实行“账销案存”，建立已核销贷款台账，定期向借款人和担保人发出催收

通知书，并注意诉讼时效。

贷款档案管理

个人住房贷款档案是指银行在经办和管理个人住房贷款工作中形成的具有史料价值及

参考利用价值的贷款管理专业技术材料的总称。个人住房贷款档案管理是指个人住房贷款发

放后有关贷款资料的收集整理、归档登记、保存、借（查）阅管理、移交及管理、退回和销

毁的全过程。它是根据《档案法》及有关制度的规定和要求，对贷款档案进行规范的管理，

以保证贷款档案的安全、完整与有效利用。

（1）贷款档案的内容

贷款档案可以是原件，也可以是具有法律效力的复印件。贷款档案主要包括:

①借款人的相关资料:

a. 借款人身份证件（居民身份证、户口本或其他有效证件）；

b. 贷款银行认可部门出具的借款人经济收入和偿债能力证明；

c. 符合规定的购买住房意向书、合同书或其他有效文件；

d. 购房交易收件收据；

e. 所购住房的估价证明；

f.抵押物或质物清单、权属证明、有处分权人同意抵押或质押的证明及有权部门出具的

抵押物估价证明；

g. 保证人资信证明及同意提供担保的文件；

h. 房屋他项权利证明书；

i. 个人住房借款申请审批表；

j.借款合同；

k. 抵押合同（质押合同、保证合同）；

l.保险合同、保险单据；

m. 个人住房贷款凭证；

n. 委托转账付款授权书。

②贷后管理的相关资料:

a.贷后检查记录和检查报告；

b. 逾期贷款催收通知书；

**4.3** 风险

学习

c. 贷款制裁通知书；

d. 法律仲裁文件；

e. 依法处理抵押物、质物等形成的文件

f.贷款核销文件。

（2） 档案的收集整理和归档登记

银行贷款经办人根据个人住房贷款归档要求，在贷款发放后，收集整理需要归档的个人

住房贷款资料，并交档案管理人员进行登记。

银行可根据业务需要和人员配置情况，决定是否设立专门或兼职的个人住房贷款档案管

理人员，档案管理人员应具备一定的档案专业知识和个人住房贷款业务知识，负责个人住房

贷款档案资料的登记和管理工作。

银行可根据业务需要和所具备的条件，确定个人住房贷款档案是独立保管

还是与银行其他档案共用保管场所。

档案管理员收到贷款经办人移交的个人住房贷款档案资料后，对归档档案资料的完整性

和合规性进行必要的审查，并按照立卷原则对归档资料进行整理和归档登记。归档登记可以

根据银行具备的条件利用计算机或其他媒介进行。

贷款归还阶段，银行信贷部门应及时整理补充材料和档案变更材料，并在规定时间内填

写清单移交档案管理人员，由档案管理员插入、补充卷内目录内容。

（3） 档案的借（查）阅管理

个人住房贷款档案借阅是指对已登记的个人住房贷款档案资料的查阅、借出、归还等进

行管理，并保留全部交易的历史信息，可以实现对借阅已归档资料情况的登记及监控。档案

的借（查）阅可以利用计算机系统或人工进行。

当已归档保存的个人住房贷款档案发生借出、借阅、归还时，档案管理员应根据有关的

档案管理规定，要求借阅、查询人员填写有关的登记表并签字，对于借阅有关贷款的重要档

案资料，必须经过有权人员的审批同意。档案管理员还应对借阅、归还等进行登记。

（4） 档案的移交和接管

根据业务需要，有关个人住房贷款档案需要移交给其他档案管理机构或部门时，进行档

案的移交和接管工作，移交和接管双方应根据有关规定填写移交和接管有关清单，双方签字，

并进行有关信息的登记工作。

（5） 档案的退回

借款人还清贷款本息后，一些档案材料需要退还借款人。

领取重要档案材料应由借款人本人办理，并出示身份证原件。借款人委托他人领取的，

受托人应出示借款人签发的委托书原件及借款人身份证复印件、受托人本人身份证原件、受

托人身份证复印件。

重要档案材料保管部门凭信贷部门和会计部门出具的“贷款本息结清通知书”，将重要

档案材料退回信贷部门。信贷部门开具“重要档案材料清退确认书”，借款人或受托人和信

贷人员在确认书上签字后，将重要档案退还借款人，确认书及有关资料归档，档案管理人员

进行有关信息登记。

一般档案材料需要退还借款人的，档案管理员将材料复印后退还借款人或委托人，复

印件归档进行有关信息、登记。

风险管理

习目的

4.3.1 掌握个人住房贷款合作机构风险的主要表现形式和防控措施

4.3.2 掌握个人住房贷款操作风险的主要内容和防控措施

了解个人住房贷款法律和政策风险的主要表现形式

4.3.3 掌握个人住房贷款信用风险的主要表现形式和防控措施

个人住房贷款业务是购房人（借款人）、贷款银行以及房屋卖方（开发商或二手房卖主）

等多方交易主体以购房人所购的特定房屋为纽带，通过购房合同、借款合同、房屋抵押合同

或其他担保合同所约定的权利、义务关系多元化的市场交易行为。各交易主体、购房人所购

特定房屋及有关合同构成了个人住房贷款的完整要素，是个人住房贷款业务链条安全运转的

必要条件。在个人住房贷款中，一旦这些要素中的任何一个环节产生风险，就很可能产生系

统性风险，并可能导致银行的风险，危及银行信贷资产安全，损害包括银行在内的交易各

方的合法权益。因此，在个人住房贷款中银行的风险无时不在，且风险来源多元化，表现形

式多样化。

**4.3.1** 合作机构管理

与外部机构合作是当前和今后一段时间个人住房贷款业务开展的主要方式。、中介机构

除了为银行提供客源之外，大多数还承担一定的担保责任。同时，专业从事担保业务的中介

担保公司，也是商业银行个人住房贷款业务的重要合作机构。现阶段由于缺乏征信体系，国

内商业银行个人住房贷款业务大多要依赖于合作机构所提供的担保方式来规避风险。因此，

合作机构的资金实力、管理水平、资信状况往往对商业银行的个人住房贷款风险管理水平有

着重要的影响作用。

在当前市场竞争过于激烈的情况下，这些合作机构在协商中占据主动地位，银行为了取

得客户资源，提高市场份额，纷纷通过降低保证金标准等手段去争取更多的合作伙伴，却忽

视了对合作机构资质水平的考察以及对其权责的约束。随着合作机构的住房贷款风险逐步暴

露，商业银行开始认识到选择优质的合作机构的重要性。当前和今后相当长一段时期，个人

住房贷款市场中多种机构的参与将是一种主要的模式。因此，商业银行有必要建立对合作机

构规范管理的机制，严格合作机构的准入、定期审核和退出，从而保证个人住房贷款第二还

款来源的可靠性。

**1.**合作机构管理的内容

（1）合作机构分析的要点

①分析合作机构领导层素质。要想了解一个企业是否讲诚信，首先要从了解企业领导层

着手。企业领导的素质及信誉往往在一定程度上代表了企业的素质和信誉。企业领导的决策

能力往往决定企业的发展命运，左右企业的未来。对企业领导人作出评价时主要看领导层的

身份、学历、履历、个人信用状况、以往经营业绩、对团队的影响力、决策能力、经营水平

等，可以采取面谈、在企业职工中访谈、在网上查找相关资料等多种途径收集企业领导层的

信息，并进行分析。

一般来说，企业领导层文化程度高，知识阅历丰富，在社会上有一定的地位，则企业的

信用风险相对较低；如果企业领导层的学历水平低，专业技术缺乏，管理理念陈旧，在重大

决策上喜欢个人拍脑瓜儿，凭感觉和经验而定，决策的随意性很大，缺乏科学的论证和约束

机制，这样的企业信用风险通常很大。

②分析合作机构的业界声誉。业界声誉是指一个合作机构获得社会公众信任和赞美的程

度，以及在社会公众中影响效果好坏的程度。好的声誉必须经过长期的努力来造就。充分了

解合作机构的声誉对客观反映其综合素质十分重要。

③分析合作机构的历史信用记录。合作机构的历史信用记录虽然代表过去，但可以从中

看出一个企业的信用状况。对合作机构的历史信用记录，一方面，可以查看外部监管记录:

在建设、工商、税务等国家管理部门及金融机构、司法部门查看合作机构有无不良记录。另

一方面，也可以查看合作机构与银行历史合作的信用记录，通过公司业务部门了解合作机构

在银行的公司贷款情况；了解合作机构与银行开展个人贷款业务有无“假个贷”；是否能按

照合作协议履行贷款保证责任和相关的义务，有无违约记录等。

④分析合作机构的管理规范程度。重点分析合作机构的组织机构是否健全；有无完善的

内部管理规章制度（包括公司章程、相关内部制度文件）；有无财务监督机制；对改制后的

企业还要看其治理结构是否合理。

⑤分析企业的经营成果。企业的经营成果是一个企业经营情况的体现。分析企业的经营

成果可以看企业的利润表和现金流量表。利润表反映企业的获利能力、经营效率，可以对其

行业中的竞争地位、持续发展的能力作出判断。反映获利能力的主要指标有:销售净利润、

资产净利润、成本费用利润等。

⑥分析合作机构的偿债能力。分析企业的偿债能力时，重点看资产负债表。对房地产开

发企业而言，财务报表有它的特殊性，一般应关注资产项下的存货、应收账款、其他应收账

款、对外长短期投资、负债项下的预收账款、应付账款、银行借款、或有负债情况，对外担

保中的对法人担保情况可以通过人民银行信贷查询系统获得。通过对资产负债表的分析，可

以获取流动比率、速动比率、现金比率、运营资本、资产负债率、产权比率、已获利息倍数

等重要指标，从而对企业的偿债能力和担保能力作出判断。

（2） 与房地产开发商合作关系的确定及合作的执行

①确立合作意向。开发商提供的项目经过银行有关部门核批后，凡银行同意为该项目提

供商品房销售贷款的，在受理该项目购房人的个人住房贷款前，银行可以与开发商签订《商

品房销售贷款合作协议书》，以明确双方合作事宜、职责等，也可以不签订协议，以其他方

式确定合作意向。

②合作后的管理。银行与开发商确立合作意向后，还需要加强对开发商和合作项目的管

理，采取的措施主要包括:

a.及时了解开发商的工程进度，防止“烂尾”工程；

b. 开发商的经营及财务状况是否正常，担保责任的履行能力能否保证；

c. 借款人的入住情况及对住房的使用情况等；

d. 借款人发生违约行为后应及时对抵押物进行处理；

e. 密切注意和掌握房地产市场的动态等。

（3） 与其他社会中介机构的合作管理

其他社会合作机构包括:房地产评估机构、担保公司和律师事务所等。与这些机构合作

的原则为:

①资质高、信誉好、管理规范；

②各项财务指标符合银行要求；

③近期无重大经济纠纷；

④银行开立基本结算账户或一般结算账户。

审查的资料包括:

①营业执照及其他有效证件以及最近的年检证明；

②公司章程、联营协议、个人合伙企业的合同或协议；

③法定代表人、负责人或代理人的身份证明及法人委托书；

④经营单位资格证书；

⑤物价部门批准收费的文件；

**2.** 合作机构

风险的表

现形式

掌握“

假个贷”

⑥企业法人代码证及最近年度的年检证明；

⑦经银行认可的机构审计的近期财务报表。

合作机构风险的表现

（1）房地产开发商和中介机构的欺诈风险

房地产开发商和中介机构的欺诈风险主要表现为“假个贷”。房地产开发商将未卖出的

楼盘过户给有关联关系的房地产中介公司或个人，房地产中介公司和个人再以购房者的名义

以房子为抵押向银行申请个人住房贷款。在支付好处费后，中介和个人申请来的银行贷款转

到了房地产开发商手中，房地产开发商达到了套取银行资金的目的，房地产中介和个人在找

到真正的买家后也以转按揭的形式顺利完成“金蝉脱壳”，这就是房地产市场上“假个贷”

的普遍路径。

所谓“假个贷”一般是指借款人并不具有真实的购房目的，采取各种手段套取银行个人

住房贷款资金的行为。“假个贷”的“假”，一是指不具有真实的购房目的，二是指虚构购

房行为使其具有“真实”的表象，三是指捏造借款人资料或者其他相关资料等。“假个贷”

的主要成因包括开发商利用“个贷”恶意套取银行资金进行诈骗；开发商为缓解楼盘销售窘

境而通过“假个贷”获取资金；开发商为获得优惠贷款而实施“假个贷”；银行的管理漏洞

给“假个贷”以可乘之机等。

“假个贷”行为具有若干共性特征，包括没有特殊原因，滞销楼盘突然热销；没有特殊

原因，楼盘售价与周围楼盘相比明显偏高；开发企业员工或关联方集中购买同一楼盘，或一

人购买多套；借款人收入证明与年龄、职业明显不相称，在一段时间内集中申请办理贷款；

借款人对所购房屋位置、朝向、楼层、户型、交房时间等与所购房屋密切相关的信息不甚了

解；借款人首付款非自己交付或实际没有交付；多名借款人还款账户内存款很少，还款日前

由同一人或同一单位进行转账或现金支付来还款；开发商或中介机构代借款人统一还款；

借款人集体中断还款等。

案例 **4-2**

“假个贷”特征，准确认定

1999 年 4 月至 2000 年 11 月，先后有 110 人为购买某房地产开发公司开发小区住宅，

向某银行支行申请个入住房贷款，金额 19 万元到 25 万元不等，期限 10 年，总计购房

贷款 2400 万元。

2003 年 2 月，因机构改革该行与该行另一支行合并成立个人贷款中心。该中心加强

贷后管理，组织专门催收人员，采取各种措施，加大不良贷款催收力度，资产质量明显

提高。

在催收过程中，客户经理小高发现该开发公司开发的小区住宅的借款人大都不还

款。小高通过电话催收和上门催收，调查该开发公司时发现很多异常现象。例如，该楼

盘销售状况不佳，大部分房屋空置，借款人对所购房产请款不明，房屋的位置、面积、

朝向等不清楚，很多借款人为同一施工单位，部分借款人声称从没有申请贷款，查询个

人贷款系统发现部分借款人同一时间还款，集中逾期，大部分借款合同填写较粗略、内

容简化、大致相同、经办人笔迹相似等。

客户经理小高通过调查借款人、走访开发公司，反复了解、研究分析之后确认，这

110 人的购房贷款全部为“假个贷”。

（2） 担保公司的担保风险

**3.** 合作机构

合作机构风险

在个人住房贷款业务中，由专业担保公司为借款人提供连带责任保证的情况比较常见。

当借款人采用专业担保公司提供的保证担保申请个人住房贷款时，担保公司的担保能力不足

会给银行带来风险。实践中，有地方政府背景的担保公司通常实力较强，而且经营相对规范，

但民营背景的担保公司往往由于资金实力和内部管理等问题给贷款带来一定的风险，主要的

表现是“担保放大倍数”过大，即担保公司对外提供担保的余额与自身实收资本的倍数过大，

造成过度担保而导致最终无力代偿。

（3） 其他合作机构的风险

在二手房贷款业务中，往往涉及多个社会中介机构，如房屋中介机构、评估机构及律师

事务所等。社会中介机构一般负责受理客户的申请，受理客户的委托，对交易的房产进行查

册、通知评估，代理审查客户贷款申请，代理客户进行房产交易，指导客户签订相关合同和

安排银行约见客户，代办公证“抵押手续”，代理客户进行房款和房屋交割等。在二手房交

易中由于房产的买卖双方均是通过代理机构进行交易，且银行的贷款一般直接转入社会中介

机构账户，因此，可能在社会中介机构环节出现风险。

风险的防范措施

商业银行发展个人住房贷款业务，离不开合作机构。银行要深入了解和理解合作机构的

运作，在充分利用合作机构的同时，采取多种措施有效控制由合作机构带来的风险，推动个

人住房贷款业务的健康发展。

（1） “假个贷”的防控措施

①加强一线人员建设，严把贷款准入关。能否发现“假个贷”，相关的一线经办人员责

任重大。在“假个贷”的风险防范上，应该按银监会《商业银行房地产贷款风险管理指引》

的要求，建立一套适合一线经办人员执行的行之有效的科学制度，提高贷款审批的独立性和

科学性。同时，一线经办人员必须严格执行贷款准入条件，从源头上降低“假个贷”风险。

在具体的操作上，要注意检查以下四个方面的内容:

a. 借款人身份的真实性。根据银监会的“房贷指引”，个人住房贷款申请人必须满足

包括“有稳定的职业和收入，信用良好，有偿还贷款本息的能力”等条件。虽然开发商虚假

出售骗贷中的借款申请人已经进行了精心的包装，但只要详加审查，仍不难发现这里的破绽。

b. 借款人信用情况。一线经办人员要合理延长和增加与借款人的沟通时间和次数，利

用谈话技巧，从中判断借款人真实的信用度，强化个人信用评级时录入信息的可靠性，尤其

是对个人的收入水平、有无负债等必须要进行一定的核实，从而保证信用评级的正确性。

c. 各类证件的真实性。假证欺诈就属于权证不真实的“假个贷”类型，要防范这类风

险，应该注意的是要对交易过程中的各类证件进行仔细的审查。主要内容有:上、下家情况

是否真实，对上家资料要重点审查各种权证是否齐全，房屋是否被冻结等，以保证抵押物的

真实性和安全性。对下家重点应该审查收入水平和还款能力，这对于那些故意抬高房价的借

款人尤为有效，即使以后房价出现下跌，抵押物价值低于未偿还贷款，也会由于申请人较高

的还款能力而降低损失。此外，也要注意上、下家的社会关系，以防止出现关联交易骗贷的

情况。

d. 申报价格的合理性。为了防止部分借款申请人通过抬高房价的方式骗贷，应该对房

屋进行全面的估价。首先是通过网上房地产进行询价，以确定房价大致的合理范围，这是大

多数银行目前采用的主要方式；其次是建立自己的房地产交易信息库，通过对相同或是类似

房屋的查询，利用房地产估价中的比较法进行价格的确定;最后可以与专业的房地产估价公

司合作，对某些估价难度大的房屋进行联合估价。

②进一步完善个人住房贷款风险保证金制度。目前，部分商业银行已经开展了房地产中

介商风险保证金制度，接下来应该对这个制度相关的细节问题，如损失的大小、责任的判定

等作出具体的规定，从而有利于相关业务人员在进行实务时的可操作性，明确银行与房地产

中介商的责、权、利，避免出现问题后互相推诿。

③要积极利用法律手段，追究当事人刑事责任，加大“假个贷’的实施成本。“假个贷”

的情况之所以屡禁不止，很大一部分原因是当事人责任较轻，使当事人无所顾忌。事实上在

我国《刑法》中已经有了对金融欺诈相关的处罚条款，银行可以采用法律手段来追究当事人

的责任。在“假个贷”中，房地产开发商的行为已经涉嫌违反法律。因此在发现“假个贷”

情况后，要积极向司法机关报案，注意收集相关证据，使犯罪分子受到法律制裁。

（2） 其他合作机构风险的防控措施

①深入调查，选择讲信用、重诚信的合作机构。银行在选择合作机构时，一定要在细致

的调查和分析的基础上，选择讲信用、重诚信的合作机构。一般来讲，应重点选择具有以下

特征的合作机构:

a.企业领导层比较稳定、从业时间长、专业技术高、团队稳定、在社会上有一定的地位；

b. 企业和主要领导人在业内具有良好的声誉；

c. 具有良好的信用记录；

d. 企业组织机构健全、具有较为完善的内部管理规章制度、企业治理结构合理；

e. 具有良好的历史经营业绩和较强的盈利能力；

f.具有较强的资金实力和偿债能力。

②业务合作中不过分依赖合作机构。银行与合作机构之间既有合作也相对独立，正如银

行关注自己的贷款是否能正常收回一样，合作机构更加关注自己的经营是否正常。银企之间

虽然有合作协议，但是当自身经营受到很大影响时，合作机构首先考虑的是自己如何度过这

一关。如开发商一旦出现资金缺口、楼盘销售不畅、预售资金无法回流的情况，开发商就可

能想到采取“假个贷”的方式，套取银行信贷资金。因此，个人住房贷款经办人员应注意银

行不能过分依赖合作机构，只有贷款银行履行了银行应尽的职责，才能防范合作机构割断银

行与客户的关系而从中牟利。

③严格执行准入退出制度。银行应严格执行合作机构客户准入退出制度。准入前，要切

实做好客户基本情况的调查工作。对客户提供的资料，认真负责地审查其真实性、有效性、

完整性。对已经准入的客户，个人住房贷款经办人员要关注其经营情况，出现不利于银行的

情况时，应及时执行相应的退出政策。

一般来说，对具有担保性质的合作机构的准入需要考虑以下几个方面:

a. 注册资金是否达到一定规模；

b. 是否具有一定的信贷担保经验；

c. 资信状况是否达到银行规定的要求；

d. 是否具备符合担保业务要求的人员配置、业务流程和系统支持；

e. 公司及主要经营者是否存在不良信用记录、违法涉案行为等。

④有效利用保证金制度。对承担担保责任的合作机构，银行应要求留存担保保证金，需

要开立保证金专户存储，并在担保合作协议中明确该账户内保证金的用途及担保人使用限制

条款，在借款人不履行合同义务时，银行直接扣收担保人的保证金。保证金制度可以促进合

作机构履行其职责，它的存在有利于银企之间的合作。

⑤严格执行回访制度。对客户进行回访是银行贷后管理工作之一。严格执行回访制度，

关注合作机构的经营情况，对合作机构进行动态管理，以应对合作机构经营风险。对已经准

入的合作机构，银行应进行实时关注，随时根据其业务发展情况调整合作策略。存在下列情

况的，应暂停与相应机构的合作:

a. 经营出现明显问题的；

操作风险

**1.**贷

贷款流程中的

b. 有违法违规经营行为的；

c. 与银行合作的存量业务出现严重不良贷款的；

d. 所进行的合作对银行业务拓展没有明显促进作用的；

e. 其他对银行业务发展不利的因素。

**4.3.2** 操作风险管理

操作风险是指在个人住房贷款业务操作过程中，由于违反操作规程或操作中存在疏漏等

情况而产生的风险，是一种发生在实务操作中的、内部形成的非系统性风险。从操作风险的

角度看，由于缺乏必要的相关法律约束，再加上各大商业银行之间激烈的竞争，银行的业务

部门有时为了扩大其业务范围，放松对借款人的审批条件。在操作过程中，没有严格的抵押

住房登记制度，贷款的前台、中台与后台没有进行责任上的严格区分，对客户的资信情况没

有进行严格把关。本节介绍个人住房贷款操作风险的主要内容和风险防控措施。

款流程中的风险

（1）贷款受理和调查中的风险

①贷款受理中的风险。个人住房贷款的受理环节是经办人员与借款人接触的重要环节，对于

贷款质量的高低有着至关重要的作用，这一环节的风险点主要有以下几个方面:

a. 借款申请人的主体资格是否符合所申请贷款管理办法的规定。包括:是否具有完全民

事行为能力;对不能提供1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放

购买住房贷款;是否有稳定、合法的收入来源，有按期偿还本息的能力。

b. 借款申请人提交的资料是否齐全，格式是否符合银行的要求;所有原件和复印件之间

是否一致。

②贷前调查中的风险。个人住房贷款贷前调查中的风险来自于对项目的调查和对借款人

的调查两个方面。

a. 项目调查中的风险:提供贷款业务的项目未按规定上报审批，或审批未批准的情况下

开展业务。提供贷款业务的项目，根据情况应当落实有关方面承担相应责任的，未按规定与

之签订协议或签订的协议无效。例如，提供购房贷款业务的是期房，未与房地产商签订阶段

性担保协议或签订的协议无效。在住房贷款中，对于非本行签约贷款楼盘的房地产商及其房

地产情况未进行调查、审查。

b. 借款人调查中的风险:借款申请人所提交资料的是否真实、合法。包括借款人、保证

人、抵押人、出质人的身份证件是否真实、有效;抵（质）押物的权属证明材料是否真实，

有无涂改现象;借款申请人提供的直接划款账户，是否是借款人本人所有的活期储蓄账户。

借款申请人第一还款来源是否稳定、充足。包括借款人家庭月收入、资产、负债和或有

负债情况是否属实;借款人家庭资产负债比率是否合理;借款人收入实现的时间与本次贷款

期限、按期还款金额以及其他负债还款期限、还款金额是否匹配;对借款人依靠不同收入来

源还款的审查侧重点不同:若借款人主要通过其生产经营收入还款的，侧重对生产、经营净

现金流是否可靠、稳定和足额进行分析;若借款人主要依靠其工资收入还款的，侧重对借款

人的职务、所在公司收入的稳定性等进行分析;若借款人主要通过租金等其他投资收益还款

的，侧重对该收入来源的合法性、稳定性和可靠性进行分析。

借款申请人的担保措施是否足额、有效。包括担保物所有权是否合法、真实、有效;担

保物共有人或所有人授权情况是否核实;担保物是否容易变现，同区域同类型担保物价值的

市场走势如何;贷款额度是否控制在抵押物价值的规定比率内;抵押物是否由认可的评估机

构评估等。确认第三方保证人是否具备担保资格和保证能力。

（2） 贷款审查和审批中的风险

贷款审批环节主要业务风险控制点为:

①未按独立公正原则审批;

②不按权限审批贷款，使得贷款超授权发放;

③审批人员对应审查的内容审查不严，导致向不符合条件的借款人发放贷款。

（3） 贷款签约和发放中的风险

①合同签订的风险。合同签订是个人住房贷款风险控制的又一主要环节，但通常由于个

人住房贷款的合同往往是由总行层面统一制定的，因而业务一线的经办人员会忽视合同签订

中存在的风险，从而造成法律、经济上的损失。这一环节主要有以下风险点:

a. 未签订合同或是签订无效合同。例如，出现"先放款、后签约"或是银行单方面先签

署合同后由借款人签约的情况，以及由非银行人员代为签约等。

b. 合同文本中的不规范行为。例如数字的书写不规范、签字（签章）不齐全、签字（签

章）使用不规范简体等。

c. 未对合同签署人及签字（签章）进行核实。例如借款相关人员（借款人、共同还款

人）及其配偶必须到场而未到场，或是伪造授权书等。

②贷款发放的风险。贷款发放是资金划拨的过程，主要从贷款发放的条件审查与贷款资

金的划拨两个方面加以考虑，主要风险点如下:

a. 个人信贷信息录入是否准确;贷款发放程序是否合规。

b. 贷款担保手续是否齐备、有效;抵（质）押物是否办理抵（质）押登记手续。

c. 在发放条件不齐全的情况下放款，例如贷款未经审批或是审批手续不全，各级签字

（签章）不全;借款人未在借款凭证上签字（签章）;未按规定办妥相关评估、公证等事宜;

担保未落实等。

d. 在资金划拨中的风险点有会计凭证填制不合要求:未对会计凭证进行审查;贷款以现

金发放的，没有"先记账、后放款"等。

e. 未按规定的贷款金额、贷款期限、贷款的担保方式、贴息等左放贷款，导致贷款错

误核算，发放金额、期限与审批表不一致，造成错误发放贷款。

（4） 贷款支付管理中的风险

个人住房贷款支付管理环节的主要风险点包括:

①贷款资金发放前，未审核借款人相关交易资料和凭证;

②未按规定将贷款发放至相应账户;

③在未接到借款人支付申请、支付委托的情况下，直接将贷款资金支付出去;

④未详细记录资金流向和归集保存相关凭证。

（5）贷后管理中的风险

①贷后管理的风险，主要包括:

a. 未建立贷后监控检查制度，未对重点贷款使用情况进行跟踪检查;

b. 房屋他项权证办理不及时;

c. 逾期贷款催收不及时，不良贷款处置不力，造成贷款损失;

d. 未按规定保管借款合同、担保合同等重要贷款档案资料，造成合同损毁，他项权利

证书未按规定进行保管，造成他项权证遗失，他项权利灭失;

e. 只关注借款人按月还款情况，在还款正常的情况下，未对其经营情况及抵押物价值、

用途等变动情况进行持续跟踪监测。

②档案管理中的风险，主要包括:

a. 是否按照要求收集整理贷款档案资料，是否按要求立卷归档;

b. 是否对每笔贷款设立专卷，是否按贷款种类、业务发生时间编序，是否核对"个人贷

2. 法律和政策

款档案清单";

c. 重要单证保管是否及时移交会计部门专管，档案资料使用是否实施借阅审批登记制

度。

法律和政策风险

对于个人住房贷款业务，各种法律、法规等强制性规范很复杂。从实践中涉诉的贷款纠

纷来看，个人住房贷款的法律和政策风险点很多，主要集中在以下几个方面。

（1）借款人主体资格

①未成年人能否申请个人住房贷款的问题。实践中，未成年人的监护人以未成年人名申

请贷款，并代未成年人偿还贷款，因涉及诸多法律问题，银行对此类申请应当谨慎处理。

根据我国现行法律规定，未成年人可作为购房人购买房屋，但需由其监护人作为法定代

理人进行代理。至于未成年人能否申请个人住房贷款的问题，中国人民银行《个人住房贷款

管理办法》第四条规定，贷款对象应是具有完全民事行为能力的自然人。按照上述规定，未

成年人作为无民事行为能力人或限制行为能力人，不能以贷款方式购买房屋。银行不宜办理

房屋唯一产权人为未成年人的住房贷款申请，而应该由未成年人及其法定监护人共同申请。

②外籍自然人能否办理住房贷款的问题。境外机构在境内设立的分支、代表机构（经批

准从事经营房地产业的企业除外）和在境内工作、学习时间超过一年的境外个人可以购买符

合实际需要的自用、自住商品房，不得购买非自用、非自住商品房。在境内没有设立分支、

代表机构的境外机构和在境内工作、学习时间不满一年的境外个人，不得购买商品房。港澳

台地区居民和华侨因生活需要，可在境内限购一定面积的自住商品房。

（2） 合同有效性风险

法律上，只有有效的合同才会受到法律保护，才能对订立合同各方产生法律上的约束力。

无效合同自始至终无效，不产生当事人所预期和追求的法律效果，不受法律保护。目前，个

人贷款业务中所采用的借款合同基本都是统一的格式文本，但实际业务中还会根据不同情况

与客户签订补充协议及特别条款，这就要求银行必须注意合同及协议的有效性，防止相关条

款或具体内容等出现问题，以规避可能的法律风险。

①格式条款无效。依据《合同法》第四十条的规定"提供格式条款一方免除其责任、加

重对方责任、排除对方主要权利的，该条款无效。"因此，在法律部门的配合下，个人住房

贷款经办人员需要拟定格式条款（合同）时，应注意遵循公平原则确定当事人之间的权利义

务，既要维护银行的合法权益，又要保障客户的利益，避免造成合同条款无效的法律风险。

②未履行法定提示义务的风险。依据《合同法》第三十九条第一款的规定，商业银行作

为格式条款的提供方，应当采取合理的方式提请借款人注意免除或限制其责任的条款，并按

照对方提出的要求，对该条款予以说明。提请借款人注意必须在借款合同签订前作出，若贷

款银行没有履行这一法定义务，这些条款对当事人不产生约束力。法律对"合理的提示方式"

并没有明确要求，商业银行可以依据不同的格式条款（合同）确定，或是在合同书中使用区

别于其他条款内容的字体，如大字、斜体字等使之明显地标示出来，或是在合同书正式条款

的前面设置"敬请注意"内容，或是在合同签订前办理公证、安排律师对合同进行讲解等。无

论采用何种提示方式，均需易于借款人（担保人）充分理解上述格式条款。

③格式条款解释风险。《合同法》第四十一条规定"对格式条款的理解发生争议的，应

当按照通常理解予以解释。对格式条款有两种以上解释的，应当作出不利于提供格式条款一

方的解释。"因此，银行在拟定合同书及相关资料时，应尽可能做到内容具体明确、文字用

语规范，避免出现矛盾或产生歧义;对于客户有争议的条款尽可能按照条款最直接表述的意

思进行解释。

④格式条款与非格式条款不一致的风险。非格式条款是在格式条款外另行商定的条款，

或对原来的格式条款重新协商的条款，是借款合同当事人的特别约定。当非格式条款与格式

条款的意思表达不一致或矛盾时，依《合同法》第四十一条规定办理，即"格式条款与非格

式条款不一致的，应当采用非格式条款"。可见，补充条款、特别约定条款等非格式条款的

效力优于格式条款。因此，贷款经办人在填写或录入非格式条款信息，或对格式条款进行修

改时，应当更加慎重。

（3） 担保风险

银行个人住房贷款业务的担保方式主要有抵押、质押、保证三种方式。我国《担保法》

及《物权法》司法解释对担保方式作了较为详尽的规定。个人住房贷款中的担保风险主要来

源于以下几个方面:

①抵押担保的法律风险。

a.抵押物的合法有效性。根据《担保法》规定，学校、医院等公益性事业单位公益财产，

所有权不明、有争议的以及宅基地使用权不得设定抵押，共有财产的抵押须取得共有人的同

意等，公司董事、经理不得以公司财产为个人提供抵押担保等。

b. 抵押物重复抵押。

c. 抵押物价值高估、不足值或抵押率偏高。

d. 抵押登记存在瑕疵，使得抵押担保处于抵押不生效的风险中。

②质押担保的法律风险。质押担保目前主要是权利质押，较多的是存单、保单、国债、

收费权质押。主要风险在于:

a. 质押物的合法性;

b. 对于无处分权的权利进行质押;

c. 非为被监护人利益以其所有权利进行质押;

d. 非法所得、不当得利所得的权利进行质押等。

③保证担保的法律风险主要表现在:

a. 未明确连带责任保证，追索的难度大;

b. 未明确保证期间或保证期间不明;

c. 保证人保证资格有瑕疵或缺乏保证能力;

d. 借款人互相提供保证无异于发放信用贷款;

e. 公司、企业的分支机构为个人提供保证;

f. 公司、企业职能部门、董事、经理越权对外提供保证等。

（4） 诉讼时效风险

在个人住房贷款实践中，由于经办人员法律知识的缺陷或工作责任心问题，未能及时中

断诉讼时效或虽有中断诉讼时效行为但没有及时保留中断诉讼时效证据，导致诉讼中处于不

利或被动的地位。

（5） 政策风险

政策风险是指政府的金融政策或相关法律、法规发生重大变化或是有重要的举措出台，

引起市场波动，从而给商业银行带来的风险。政策风险属于个人住房贷款的系统性风险之一，

由于这些风险来自外部，因此是单一行业、单一银行所无法避免的。比较常见的政策风险如

下:

①对境外人士购房的限制。实践中，一些地方政府出于住房市场调控等目的，对境外人

士购买我国境内住房进行一定的限制。如上海地区规定，境外人士（包括我国港澳台同胞）

只能购买"唯一一套、自住"住宅，并停止境外人士除购买第一套住宅之外其他房产的过户手

续。即使是购买第一套住房，也要求出具在境内居住满一年的证明。

对于违反上述限制购买一套以上住宅并申请住房贷款的境外自然人，银行应当关注因抵

押房产不能过户导致无法行使抵押权的风险;对于购买第一套住宅的境外自然人，在其申请

住房贷款时，银行也应要求该境外自然人提交相关居留证明文件。

3. 操作

操作风险

信用风险

1.信用

风险表

现形式

②对购房人资格的政策性限制。对于经济适用房等实行定向销售的住房，政府一般对购

房人的资格进行严格的限制，如对购房人的户籍（居住地）、收入水平、现有居住条件等作

出特别要求。对于以经济适用房等特殊种类住房为对象的住房贷款，银行在审核购房人贷款

申请的主体资格时，应当严格落实政府的有关政策性规定。

③抵押品执行的政策性限制。根据最高人民法院颁布的《关于人民法院民事执行中查封、

扣押、冻结财产的规定》中的司法解释，对被执行人及其所扶养家属生活所必需的居住房屋，

人民法院可以查封，但不得拍卖、变卖或者抵债。同时还规定对于超过被执行人及其所扶养

家属生活所必需的房屋和生活用品，人民法院根据申请执行人的申请，在保障被执行人及其

所扶养家属最低生活标准所必需的居住房屋和普通生活必需品后，可予以执行。该司法解释

未能严格保护债权人——银行的权利，这可能影响到一部分债务人的还款意愿，甚至可能会

导致一些债务人产生不良企图，利用新司法解释给债务人带来的保护权益，借故逃避还款义

务。早在新的司法解释出台前，各商业银行的住房贷款基本上都可以第一套住房作抵押，这

样的抵押实际上在执行中已经失去作用，一旦借款人失去还款能力，贷款就将形成风险。

风险的防范措施

操作风险是银行面临的最古老的风险之一，在全球范围内给许多金融机构造成了严重的

经济损失。随着信用风险和市场风险管理技术的不断提高，操作风险对银行的影响越来越突

出。因此，个人住房贷款的经办人员应该提高操作风险的认识水平，增强对操作风险的应对

能力。

（1）提高贷款经办人员职业操守和敬业精神

人员因素引起的操作风险包括操作失误、违法行为（员工内部欺诈或内外勾结）等情

况。在贷款经办人员的业务素质有待加强、业务流程有待完善、内控制度有待健全的情况下，

人员因素引起的操作风险，就成为银行面临的首要的操作风险。因此，防范人员导致的操作

风险，首先需要个人住房贷款经办人员努力培养自身的职业道德;其次要加强法制教育，加

重对违规违纪行为的处罚力度;最后要加强并完善银行内控制度。

（2） 掌握并严格遵守个人住房贷款相关的规章制度和法律法规

任何一笔贷款业务都涉及较复杂的法律关系或政策要求，为应对个人住房贷款的法律风

险和政策风险，个人住房贷款的经办人员需要学习相关的法律知识，具体包括借贷、签订合

同、担保、抵押登记、商品房销售、诉讼和执行等法律常识。更重要的是，在实践工作中，

个人住房贷款的经办人员应尽职尽责，避免违法违规操作。

（3） 严格落实贷前调查和贷后检查

个人住房贷款的经办人员应该认真负责地进行实地调查和资料收集，获取真实、全面的

信息资料，独立地对借款人信用和经济收入作出评价和判断。调查和检查的工作重点如下:

①确保客户信息真实性;

②与合作机构合作前，要查看合作机构的准入文件、审批批复的合作机构担保金额及银

行与合作机构签订的合作协议;

③贷款发放前，落实贷款有效担保;

④贷款发放后要对客户还款情况、担保人或抵（质）押物的变动情况进行有效的监控;

⑤加强贷后客户检查，按规定撰写客户贷后检查报告。

4.3.3 信用风险管理

个人住房贷款的信用风险通常是因借款人的还款能力和还款意愿的下降而导致的。因

此，防范个人住房贷款的信用风险，就要求个人住房贷款的经办人员通过细致的工作，把握

好借款人的还款能力和还款意愿。

信用风险表现

2. 信用

信用风险

借款人的还款能力与还款意愿对银行个人住房贷款的安全有着至关重要的作用，借款人

的信用风险主要表现为还款能力风险和还款意愿风险两个方面。

（1）还款能力风险

从信用风险的角度来看，还款能力体现的是借款人客观的财务状况，即在客观情况下借

款人能够按时足额还款的能力。个人住房贷款的顺利回收与借款人的家庭、工作、收入、健

康等因素的变化息息相关，借款人经济状况严重恶化导致不能按期或无力偿还银行贷款，或

者因借款人死亡、丧失行为能力，借款人的继承人放弃所购房屋，从而给银行利益带来损失

的违约风险。对于银行而言，把握住借款人的还款能力，就基本把握住了第一还款来源，就

能够保证个人住房贷款的安全。

个人住房贷款属于中长期贷款，其还款期限通常要持续在20～30 年，在这段时间里，

个人资信状况面临着巨大的不确定性，个人支付能力下降的情况很容易发生，这往往就可能

转化为银行的贷款风险。考虑到当前个人住房贷款的申请者主要是收入水平波动较大的、收

入市场化程度较高的工薪阶层，这种中长期内的风险尤其值得关注。而我国目前个人住房贷

款中的浮动利率制度，使借款人承担了相当大比率的利率风险，这就导致了借款人在利率上

升周期中出现贷款违约的可能性加大。

（2） 还款意愿风险

还款意愿是指借款人对偿还银行贷款的态度。在还款能力确定的情况下，借款人还可能

故意欺诈，通过伪造的个人信用资料骗取银行的贷款，从而产生还款意愿风险。在实践中，

有很多借款人根本不具备按期还款的能力，其通过伪造个人信用资料骗取银行的贷款购买房

屋，再将该房屋出租，以租金收入还贷，一旦房屋无法出租，借款人也就无力继续还款，给

银行带来风险。

风险防范措施

（1）加强对借款人还款能力的甄别

防范个人住房贷款违约风险需特别重视把握借款人的还款能力，改变以往"重抵押物、

轻还款能力"的贷款审批思路。因此，银行应该进一步严格个人住房贷款的调查和审查，尤

其是关注和评估借款人的还款能力，准确把握第一还款来源，从而有效控制个人住房贷款业

务的信用风险。

在审核个人住房贷款申请时，必须对借款人的收入证明严格把关，尤其是自雇人士或自

由职业者。除了向借款人的工作单位、工商管理部门、税务部门以及征信机构等独立的第三

方进行查证外，还应审查其纳税证明、资产证明、财务报表、银行账单等，确保第一还款来

源真实、准确、充足。具体的措施将从验证借款人的工资收入、租金收入、投资收入和经营

收入四个方面来介绍。

①验证工资收入的真实性。

a. 在验证工资收入真实性的工作中，借款人需提供可靠的证明材料，如至少过去三个

月的工资单、工资卡或存折入账流水、纳税证明、住房公积金缴存清单等证明;

b. 通过电话调查、面谈核实其工作单位和收入的真实性;

c. 通过了解其公积金数额及存折上流水情况来验证收入证明的真实情况;

d. 对于难以提供工资单或公积金数额的客户，可以通过验证借款人缴纳个人所得税税

单的数额来判定其真实收入水平。

②验证租金收入的真实性。由于租金收入的不稳定性，对于将这类收入作为还款来源的，

贷款经办人员需要更加谨慎，在源头上防范利用虚假房产租金收入或虚高租金来骗取资金。

在考察其真实性时要做到:

a. 通过验证房屋产权和租赁合同来确认借款人对房产的所有权及租赁行为的真实性;

b. 在条件允许的情况下，通过实地考察验证房产面积和位置等情况，以确认租金收入

公积

金个人住房贷

学习

基础

知识

公积

金个人住房贷

公积

金个人住房贷

的稳定性;

c. 通过房地产中介机构来调查该房产附近地区的房产租赁市场租金收入的平均水平，

验证该借款人是否有故意提高其租金收入的行为。

③验证投资收入的真实性。对于借款人的投资收入，个人住房贷款的经办人验证起来的

难度相对较大，主要可以通过投资证明、被投资方的分红决议及支付凭证等相关资料的齐备

性和真实性来确认借款人投资收入的真实性。

④验证经营收入的真实性。经营收入的真实性最难把握的是部分小手工业者，没有进行

正规的企业申办手续，更无正规的财务资料，相关的收入较难核实。贷款经办人应该通过电

话访谈、面谈、侧面了解等方式，来分析其经营的规模和盈利情况，判断其月收入是否符合

贷款条件。

（2） 深入了解客户还款意愿

在当前的业务环境下，真实个人信息获取的成本和难度都比较大，往往造成工作中的信

息不对称。事前的信息不对称使得一些优质客户被拒之门外，即经济学中的逆向选择;而事

后的信息不对称使得银行的贷款资金遭受风险，即道德风险。为了防范这种信息不对称造成

的风险，银行应该对借款人的还款意愿有良好的把握。

如果借款人是老客户，通常可以通过检查其以往的账户记录、还款记录以及当前贷款状

态，了解其还款意愿。如果是新客户，往往可以通过职业、家庭、教育、年龄、稳定性等个

人背景因素来综合判断。这些信息可以通过借款人提交的申请资料和人民银行的个人征信系

统的信用报告来获取。而借款人的稳定性可以通过借款人在现职公司的工作年限、在现住址

的年限来判断。银行查证借款人的身份证明文件、核实其就业状况及收入情况，审查借款人

申请资料的真实性、准确性及品格特征是必不可少的贷款审查内容。同时，坚持贷款面谈制

度，对申请人的还款意愿从细节上进行把握。

4.4 公积金个人住房贷款

习目的

4.4.1 掌握公积金个人住房贷款的概念、特点和要素

4.4.2 掌握公积金个人住房贷款的操作流程

4.4.1 基础知

1.公积金个人住房贷款的概念

公积金个人住房贷款也称委托性住房公积金贷款，是指由各地住房公积金管理中心运用

个人及其所在单位所缴纳的住房公积金，委托商业银行向购买、建造、翻建、大修自住住房

的住房公积金缴存入以及在职期间缴存住房公积金的离退休职工发放的专项住房消费贷款。

公积金个人住房贷款是住房公积金使用的中心内容。公积金个人住房贷款实行"存贷结合、

先存后贷、整借零还和贷款担保"的原则。

2. 公积金个人住房贷款的特点

（1）互助性

公积金个人住房贷款其资金来源为单位和个人共同缴存的住房公积金。

（2） 普遍性

只要是具有完全民事行为能力、正常缴存住房公积金的职工，都可申请公积金个人住房

贷款。

（3）利率低

公积

金个人住房贷

公积

金个人住房贷

款业务

的职责

相对商业贷款，公积金个人住房贷款的利率相对较低。

（4） 期限长

目前，公积金个人住房贷款最长期限为30年（贷款期限不得超过法定离退休年龄后5年）。

3. 公积金个人住房贷款的要素

（1）贷款对象

公积金个人住房贷款是缴存公积金的职工才享有的一种贷款权利，只要是公积金缴存的

职工，均可申请公积金个人住房贷款。申请公积金个人住房贷款必须符合住房公积金管理部

门有关公积金个人住房贷款的规定。应具备的基本条件为:

①具有城镇常住户口或有效居留身份;

②按时足额缴存住房公积金并具有个人住房公积金存款账户;

③有稳定的经济收入，信用良好，有偿还贷款本息的能力J

④有合法有效的购买、大修住房的合同、协议以及贷款银行要求提供的其他证明文件;

⑤有当地住房公积金管理部门规定的最低额度以上的自筹资金，并保证用于支付所购

（大修）住房的首付款;

⑥有符合要求的资产进行抵押或质押，或有足够代偿能力的法人、其他经济组织或自然

人作为保证人;

⑦符合当地住房公积金管理部门规定的其他借款条件。

（2） 贷款利率

公积金个人住房贷款的利率按中国人民银行规定的公积金个人住房贷款利率执行。现行

的公积金个人住房贷款利率如下:5 年期以下（含）为3.33%， 5年期以上为3.87% 。

（3） 贷款期限

公积金个人住房贷款的期限最长为30 年，如当地公积金管理中心有特殊规定，按当地

住房公积金信贷政策执行。

（4） 还款方式

公积金个人住房贷款的还款方式包括等额本息还款法、等额本金还款法和一次还本付息

法。一般而言，贷款期限在1 年以内（含1 年）的实行到期一次还本付息;贷款期限在1 年

以上的，借款人从发放贷款的次月起偿还贷款本息，一般采取等额本息还款法或等额本金还

款法。

（5）担保方式

目前，公积金个人住房贷款担保方式一般有抵押、质押和保证三种。实践中，住房置业

担保公司所提供的连带责任担保是常见的保证方式。

各地住房公积金管理中心对公积金个人住房贷款的担保方式有不同的规定。承办银行应

按当地公积金管理中心的委托要求和具体管理规定执行，并在《住房公积金借款合同》中与

借款人进行具体约定。

（6） 贷款额度

公积金个人住房贷款的最高额度按当地住房公积金管理部门的有关规定执行，单笔贷款

额度不能超过当地住房公积金管理中心规定的最高贷款额度。一般购买普通商品住房、经济

适用房的，贷款额度最高不超过所购买住房总价款的80% ;购买集资建造住房（房改房）的，

贷款额度最高不超过所购买住房总价款的90%; 购买二手房的，贷款额度最高不超过所购买

住房总价款的70% ;用有价证券质押贷款的，贷款额度最高不超过有价证券票面额度的90%;

建造、翻建、大修住房的，贷款额度不超过所需要费用的60% 。

4. 公积金个人住房贷款业务的职责分工和操作模式

（1）职责分工

①公积金管理中心基本职责:制定公积金信贷政策、负责信贷审批和承担公积金信贷风

公积

金个人住房贷

款与商业银

行自营

性个人住房贷

款的区别

1.贷

贷款的受理与

险。

②承办银行职责:

a. 基本职责:公积金借款合同签约、发放、职工贷款账户设立和计结息以及金融手续操

作。

b. 可委托代理职责:贷前咨询受理、调查审核、信息录入，贷后审核、催收、查询对账。

（2） 操作模式

第一种模式是"银行受理，公积金管理中心审核审批，银行操作"模式:银行受托受理职

工公积金借款申请，公积金管理中心负责审批，银行负责审核审批、办理合同签约和贷款发

放等具体金融手续。

第二种模式是"公积金管理中心受理、审核和审批，银行操作"模式:公积金管理中心受

理职工公积金借款申请，审核审批后，由银行办理合同签约、贷款发放等具体金融手续。

第三种模式是"公积金管理中心和承办银行联动"模式:银行受理职工公积金借款申请，

通过网络实时将资料、审查结果和审查信息传达给公积金管理中心，公积金管理中心进行联

机审核审批后，将审批意见通过网络发送给银行，银行根据审批意见办理具体金融手续，将

相关账务信息通过网络传送给公积金管理中心，与公积金管理中心联机记账和对账。

5. 公积金个人住房贷款与商业银行自营性个人住房贷款的区

公积金个人住房贷款和商业银行自营性个人住房贷款的主要区别如下:

（1）承担风险的主体不同

公积金个人住房贷款是一种委托性住房贷款，它是国家住房公积金管理部门利用归集的

住房公积金资金，由政府设立的住房置业担保机构提供担保，委托商业银行发放给公积金缴

存入的住房贷款。从风险承担的角度上讲，商业银行本身不承担贷款风险。而自营性个人住

房贷款是商业银行利用自有信贷资金发放的住房贷款，商业银行自己承担贷款风险。

（2） 资金来源不同

公积金个人住房贷款的资金来自于公积金管理部门归集的住房公积金，而商业银行的自

营性个人住房贷款来源于银行自有的信贷资金。

（3） 贷款对象不同

公积金个人住房贷款的对象需要是住房公积金缴存入，而商业银行自营性个人住房贷款

不需要是住房公积金缴存入，而是符合商业银行自营性个人住房贷款条件的、具有完全民事

行为能力的自然人。

（4） 贷款利率不同

公积金个人住房贷款的利率比自营性个人住房贷款利率低。

（5） 审批主体不同

公积金个人住房贷款与商业银行自营性个人住房贷款审批之间存在区别。公积金个人住

房贷款的申请由各地方公积金管理中心负责审批，而自营性个人住房贷款由商业银行自己审

批。

4.4.2 贷贷款流程

款的受理与调查

银行要先和公积金管理中心签订《住房公积金贷款业务委托协议书》，取得公积金个人

住房贷款业务的承办权之后才能接受委托办理公积金个人住房贷款业务。根据委托协议及公

积金管理中心的具体要求，接受当地公积金管理中心委托，承办银行受托办理公积金借款咨

询和申请，经办人员会告知借款人必须符合当地公积金管理中心规定的住房公积金贷款条

件。

只有参加住房公积金制度的职工才有资格申请公积金个人住房贷款，没有参加住房公积

2. 贷

贷款的

审查与

审批

金制度的职工就不能申请公积金个人住房贷款。借款人申请公积金个人住房贷款，须具备以

下基本条件:

①具有城镇常住户口或有效居留身份;

②按时足额缴存住房公积金并具有个人住房公积金存款账户;

③具有稳定的职业和收入，有偿还贷款本息的能力;

④有合法有效的购买、大修住房的合同、协议以及贷款银行要求提供的其他证明文件;

⑤有当地住房公积金管理部门规定的最低额度以上的自筹资金，并保证用于支付所购

（大修）住房的首付款;

⑥符合住房资金管理中心及所属分中心同意的担保方式的要求;

⑦符合住房资金管理中心规定的其他条件。

借款人在符合基本条件后，申请不同的公积金个人住房贷款还需要提供相关的补充申请

材料。

申请商品房公积金个人住房贷款的借款人，还须提供以下补充材料:

①借款人及参贷人（共同还款人、担保人）的居民身份证、户口簿原件及复印件和共同

还款承诺书;

②婚姻状况证明（已婚的提供结婚证复印件，其他情况由所在单位或派出所出具证明）;

③合法的商品房购房合同或协议;

④借款人及参贷人所在单位提供的个人资信证明;

⑤借款人已交付不低于20% 购房款的有效凭据;

⑥有效的担保证明;

⑦办理公积金个人住房贷款的期房楼盘，必须是由开发商与受委托银行签订个贷协议的

楼盘，借款人可通过个贷银行办理贷款手续。

二手房办理是以所购住房作抵押担保，申请二手房公积金贷款的借款人，还须提供以下

补充材料:

①卖方身份证、户口簿复印件;

②房产证原件和复印件;

③由公积金管理中心认可的评估机构出具的评估报告;

④由公积金管理中心认可的中介机构与买卖双方签订的三方协议;

⑤由区级以上房产交易部门进行抵押登记。

根据委托协议，银行对借款人是否符合贷款条件，提供资料是否完整、有效，以及提供

的担保是否合法、安全、可靠等进行调查和初审，提出初审意见。银行对借款人的各种证件、

资料审查合格后，签署意见并注明时间报送公积金管理中心。

款的审查与审

（1）贷前审查

管理中心收到申请材料后，先由业务部门经办人员对借款人的资信状况进行考察、测算、

核实，签署意见，经业务部门负责人审查后，报管理中心分管负责人批准。审核的内容主要

有:

①借款人缴存住房公积金情况。包括借款人是否建立住房公积金，是否按时足额缴存住

房公积金，是否欠缴住房公积金等。

②借款用途。审核借款人提供的购买住房合同或协议，建造、翻建或大修自住住房的由

城市规划行政管理部门、房地产行政管理部门出具的证明文件。

③借款内容。对借款人提出的贷款额度、期限等申请进行审核，看其是否符合有关公积

金个人住房贷款的规定。

④贷款资信审查。住房公积金管理中心应对借款人信用状况及偿还能力进行审查，并核

3. 贷

贷款的

签约与

实贷款担保情况，包括抵押物或质物清单、权属证明以及有处分权人同意抵押或质押证明，

有关部门出具的抵押物估价证明，保证人同意提供担保的书面文件和保证人资信证明等。住

房公积金管理中心根据上述情况，对贷款进行审批。对借款人信用较差、无还款能力或贷款

担保不落实等，贷款风险较大的，应不予批准发放贷款。对信用良好、贷款担保属实的借款

人，给予发放贷款，并确定批准额度、期限和利率等内容。

（2） 贷款审批

①登记台账。承办银行将通过初步审核的公积金贷款登记台账，按照公积金管理中心委

托要求和管理规定，将贷款初步审核意见连同借款申请材料、面谈记录等公积金管理中心所

需要的资料全部送交公积金管理中心审批。

②贷款审批。公积金贷款的贷款风险由公积金管理中心承担，公积金贷款的审批决策权

属于公积金管理中心，公积金管理中心作为贷款审批环节的执行者，对贷款额度、成数、年

限作出最终的决策。

③核对或登记台账。承办银行取回公积金管理中心出具的审批意见和《委托放款通知书》

后，核对已登记台账。对于公积金管理中心受理贷款申请的，承办银行要跟踪公积金管理中

心审批进程，及时取回公积金管理中心出具的审批意见、《委托放款通知书》及贷款资料，

并登记台账。

款的签约与发放

（1）贷款签约

借款人的申请通过公积金管理中心审批后，向受委托主办银行出具《委托贷款通知书》，

明确贷款的对象、金额、期限、利率等内容，同时公积金管理中心将委托贷款基金划入银行

的住房委托贷款基金账户。银行凭《委托放款通知书》与借款人签订借款合同和担保合同，

办理抵押手续。借款合同生效后填制各类会计凭证，办理贷款划付手续。交易完成后，向客

户出具借款回单，向公积金管理中心移交和报送公积金贷款发放明细资料。

①合同签约。承办银行按照公积金管理中心《委托放款通知书》审核预签合同或制作借

款合同;落实借款人、住房置业公司等合同签约人在合同上盖章、签字（章） ，经有权签字

人审核同意，在合同上加盖合同专用章及有权签字人个人名章，由承办银行经办人员录入并

检查修改系统中的信息。

②担保落实。由承办银行办理与公积金贷款担保相关事宜，包括抵押贷款登记手续和住

房置业担保公司担保手续等。

③申领和存拨基金。承办银行按公积金管理中心审批后待放的公积金贷款金额，向公积

金管理中心申请住房委托贷款基金。公积金管理中心受理申请基金的申请和拨存住房委托贷

款基金。承办银行为公积金管理中心建立住房委托贷款基金账户，根据公积金管理中心拨存

委托贷款基金《资金划转通知单》划拨资金，核实委托贷款基金是否到账，并对住房委托贷

款基金的使用、结余等方面进行统计管理，按委托要求定期与公积金管理中心对账，报送业

务资料和报表等。

（2） 贷款的发放

承办银行必须在收到公积金管理中心拨付的住房委托贷款基金，办妥所购房屋抵押登记

（备案）手续，审核放款资料齐全性、真实性和有效性后发放贷款。除当地公积金管理中心

有特殊规定外，公积金个人住房贷款资金必须以转账的方式划入售房人账户，不得由借款人

提取现金。发放完贷款，承办银行向客户提供回单，并将有关放款资料报送公积金管理中心。

4. 支付管理

贷款人可以采用受托支付或借款人自主支付的方式对贷款资金的支付进行管理与控制。

除当地公积金管理中心有特殊规定外，公积金个人住房贷款必须采用委托支付的支付管理方

式，即贷款资金必须由贷款银行以转账的方式划入售房人账户，不得由借款人提取现金。

5. 贷

采用贷款人受托支付方式的，银行应明确受托支付的条件，规范受托支付的审核要件，

要求借款人在使用贷款时提出支付申请，并授权贷款人按合同约定方式支付贷款资金。银行

应在贷款资金发放前审核借款人相关交易资料和凭证是否符合合同约定条件，支付后做好有

关细节的认定工作。

受托支付的操作要点包括:明确借款人应提交的资料要求;明确支付审核要求;完善操作

流程;合理确定流动资金贷款的受托支付标准;要合规使用放款专户。

贷款人受托支付完成后，应详细记录资金流向，归集保存相关凭证。

贷后管理

按照公积金管理中心委托要求，承办银行定期（按日）将有关公积金管理中心的账户记

账回单、公积金贷款回收、逾期及结清等资料移交和报送公积金管理中心，定期与公积金管

理中心核对公积金个人住房贷款账务，协助不良贷款的催收，及时结算住房委托贷款手续费。

（1）贷款检查

按照委托协议，承办银行应定期对公积金贷款的办理情况进行检查，检查内容包括业务

操作的合规性、是否按委托协议要求的工作时限办理贷款业务、贷款账户的催收情况等。

（2） 协助不良贷款催收

承办银行应根据公积金管理中心的委托要求，协助公积金管理中心对不良贷款进行催

收，及时向公积金管理中心报告情况。如果借款人违反了借款合同的约定而没有及时、足额

地偿还贷款本息，贷款银行一般采取的催收措施为:

①逾期90 天以内的，选择短信、电话和信函等方式进行催收。

②如果借款人超过90 天不履行还款义务，会给借款人发出《提前还款通知书》，有权

要求借款人提前偿还全部借款，并支付逾期期间的罚息。

③如果在《提前还款通知书》确定的还款期限届满时，仍未履行还款义务，将就抵押物

的处置与借款人达成协议。

④逾期180 天以上，将对拒不还款的借款人提起诉讼，对抵押物进行处置;处分抵押物

所得价款用于偿还贷款利息、罚金及本金。

（3） 对账工作

①与公积金管理中心对账:为了保证贷款业务的真实性和准确性，保障住房委托贷款资

金的安全，承办银行应与公积金管理中心定期对账，核对公积金管理中心划拨基金与银行收

到的基金是否一致;核对银行住房回收贷款本息金额与公积金管理中心收到的回收贷款本息

是否一致。

②与借款人对账:承办银行以定期（按月、按季、按年）寄发对账单或电子银行查询对

账的形式与借款人进行账务核对。

（4） 基金清退和利息划回

承办银行应根据公积金管理中心的委托要求和具体规定，按时将回收贷款本金与利息划

入公积金管理中心指定的结算账户和增值收益账户，及时进行资金清算。

（5） 贷款手续费的结算

按委托协议的约定，公积金管理中心应定期（每月、每季、每年）按比例将委托贷款手

续费划归给承办银行。

（6） 担保贷后管理

对已发放贷款，具备抵押登记（含预登记）办理条件后及时办理抵押登记手续，并及时

修改维护抵押登记信息及完成抵押物账务的处理和他项权证的移交入库;结清贷款的，对注

销的抵押登记相关资料进行核实审查，及时办理抵押登记注销手续和处理相关账务。

（7）贷款数据的报送

承办银行应根据公积金管理中心的委托要求和具体规定，按时向公积金管理中心报送公

.5.章

个人汽车贷

基础

知识

学习

1. 个人汽

车贷款的含

义和分

2. 个人汽

个人汽车贷

积金贷款数据、报表及其他资料，并确保报送资料的真实性、完整性和准确性。

（8） 委托协议终止

公积金管理中心与承办银行的委托贷款协议终止时，承办银行应清算住房委托贷款手续

费，办理公积金管理中心存款账户的销户交易，最后移交和报送公积金管理中心账户记账回

单及相关业务资料。

（9） 档案管理

贷款档案是贷款在申请、审查、发放和回收等过程中形成的文件和资料。贷款发放后，

经办人员应在一定时间内，对贷款资料进行复查和清理，检查资 料的有效性和完整性，对

文件材料进行整理，合理编排顺序。

第.5.章 个人汽车贷款

本章概要

个人汽车贷款是银行向个人发放的用于购买汽车的贷款。国内最初的个人汽车贷款业务

是作为促进国内汽车市场发展、支持国内汽车产业的金融手段而出现的，由于其业务操作方

面的独特性，逐步发展成为个人贷款业务中自成特色的一类。本章主要包括个人汽车贷款的

基础知识、贷款流程和风险管理三节内容。第一节主要介绍个人汽车贷款的含义、发展历程、

业务特征、原则和运行模式以及个人汽车贷款的要素，包括贷款对象、分类、贷款利率、贷

款期限、还款方式、担保方式和贷款额度等。第二节介绍个人汽车贷款的贷款流程，具体包

括贷款的受理与调查、贷款的审查与审批、贷款的签约与发放、支付管理以及贷后管理等五

个环节。第三节介绍个人汽车贷款的风险管理，包括合作机构管理、操作风险管理和信用风

险管理。

5.1 基础知

习目的

1.掌握个人汽车贷款的含义和分类

2. 了解个人汽车贷款的特征和发展历程

3. 掌握个人汽车贷款的原则和运行模式

4. 掌握个人汽车贷款的要素

本节主要介绍个人汽车贷款的含义、分类、特征、发展历程、原则和运行模式以及个人

汽车贷款的要素，包括贷款对象、贷款利率、贷款期限、还款方式、担保方式和贷款额度等。

个人汽车贷款的含义和分类

个人汽车贷款是指银行向个人发放的用于购买汽车的贷款。

个人汽车贷款所购车辆按用途可以划分为自用车和商用车。自用车是指借款人申请汽车

贷款购买的、不以营利为目的的汽车;商用车是指借款人申请汽车贷款购买的、以营利为目

的的汽车。

个人汽车贷款所购车辆按注册登记情况可以划分为新车和二手车。二手车是指从办理完

机动车注册登记手续到规定报废年限一年之前进行所有权变更并依法办理过户手续的汽车。

车贷款的特征

继个人住房贷款之后，个人汽车贷款由于其业务操作方面的独特性，逐步发展成为个人

贷款业务中自成特色的一类，该类贷款的特点主要体现在以下几个方面:

（1）作为汽车金融服务领域的主要内容之一，在汽车产业和汽车市场发展中占有一席

3. 个人汽

车贷款的

发展

历程

之地

从国内外市场发展过程来看，汽车贷款除了是商业银行个人信贷的重要产品外，其在汽

车市场中的地位和作用也非常突出。由于汽车产业属于资金密集型产业，对资金融通方面的

需求较大，除了上游的汽车生产和批发环节外，作为大额消费品，在汽车销售市场中，汽车

贷款日益起到举足轻重的作用。这一点是被国内外市场所证实的，比如， 2004 年后国内汽

车市场发展减速，很多人认为银行汽车贷款收紧是重要的影响因素之一。

（2） 与汽车市场的多种行业机构具有密切关系

由于汽车销售领域的特色，汽车贷款业务的办理不是商业银行能够独立完成的。首先，

借款申请人要从汽车经销商处购买汽车，银行贷款的资金将直接转移至经销商处;其次，由

于汽车贷款多实行所购车辆作抵押，贷款银行会要求借款人及时足额购买汽车产品的保险，

从而与保险公司建立业务关系。此外，汽车贷款业务拓展中还有可能涉及多种担保机构和服

务中介等，甚至在业务拓展方面商业银行还要与汽车生产企业进行联系沟通。因此，银行在

汽车贷款业务开展中不是独立作业的，而是需要多方的协调配合。

（3） 风险管理难度相对较大

由于汽车贷款购买的标的产品为移动易耗品，以汽车作抵押的风险缓释作用有限，其风

险相对于住房贷款来说更难把握。特别是在国内信用体系尚不完善的情况下，商业银行对借

款人的资信状况较难评价，对其违约行为缺乏有效的约束力。因此，汽车贷款风险控制的难

度相对较大。

个人汽车贷款的发展历

国内最初的汽车贷款业务是作为促进国内汽车市场发展、支持国内汽车产业的金融手段

而出现的，最早出现于1993 年。当时受宏观经济紧缩政策的影响，汽车市场销售不畅，一

些汽车经销商开始尝试分期付款的售车业务。银行业的汽车贷款业务萌芽于1996 年，当时

中国建设银行与一汽集团建立了长期战略合作伙伴关系。作为合作的一项内容，中国建设银

行开始在部分地区试点办理一汽大众轿车的汽车贷款业务，开始了国内商业银行个人汽车贷

款业务的尝试。

从1998 年开始，中央决定实施扩大内需的宏观经济政策。中国人民银行相继出台了一

系列启动消费的配套措施， 1998 年9 月《汽车消费贷款管理办法（试点办法）》 的颁布，

是继1997 年出台个人住房贷款业务的政策之后，中国人民银行推动消费信贷业务的又一新

举措。初期开办仅限于四家国有商业银行，已有过试点经验的中国建设银行率先完成了业务

开办的准备工作，成为中国人民银行批复开办汽车贷款业务的第一家商业银行，于当年10 月

正式推出。此后，各国有商业银行陆续开办了此项业务。最初，为规范业务发展，中国人民

银行规定汽车贷款实行品牌管理，即商业银行需对本行办理汽车贷款的汽车品牌作限定。开

办之初，由于国内汽车消费需求有限，所以业务规模较小。

进入21 世纪，国内经济发展迅速，居民消费水平不断提高，对私家车消费的市场需求

迅速增长。特别是2001 年下半年起，国内汽车市场迅速升温，银行也纷纷在汽车贷款市场

展开激烈竞争，业务进入快速增长阶段。2002 年，汽车贷款余额新增700多亿元，达到1150

亿元。2003 年上半年，汽车贷款延续了快速增长的势头，仅第一季度新增贷款余额就达200

多亿元。但从2003 年开始，汽车贷款市场的热度开始有所降温。特别是8月国内保险公司退

出履约保证保险市场业务之后，银行同业也逐步加强了对汽车贷款的规范管理，汽车贷款发

展趋于谨慎和理性。

为了营造一个更加公平、规范的市场竞争环境，2004 年8 月，中国人民银行、银监会

联合颁布了《汽车贷款管理办法》。《汽车贷款管理办法》在贷款人、借款人范围、车贷首

付比例和年限等关键问题上，都与1998 年的《汽车消费贷款管理办法（试点办法）》有很

大不同，主要有以下几点:

4. 个人汽

车贷款的原

首先，调整了贷款人主体范围。1998 年9 月，中国人民银行在下发《汽车消费贷款管

理办法（试点办法）》时，仅允许四家国有商业银行试点开办汽车消费贷款业务，但是随着

汽车贷款市场的发展，办理汽车贷款业务的贷款人早已不再局限于四大国有商业银行。《汽

车贷款管理办法》结合现实情况，与《汽车金融公司管理办法》相呼应，将办理汽车贷款业

务的贷款人主体范围进行了调整。根据《汽车贷款管理办法》第三条规定，新办法实施后，

可以提供汽车贷款的贷款人包括"在中华人民共和国境内依法设立的、经中国银行业监督管

理委员会及其派出机构批准经营人民币贷款业务的商业银行、城乡信用社及获准经营汽车贷

款业务的非银行金融机构"。

其次，细化了借款人类型。《汽车消费贷款管理办法（试点办法） 第三条将借款人限

定在"中国境内有固定住所的中国公民及企业、事业法人单位"。但随着我国改革开放的不断

深入，在我国境内工作生活的外籍人士日益增多，实践中经常有外籍人士提出贷款购车需求，

但银行囿于《汽车消费贷款管理办法（试点办法）》的限制，无法满足这部分外籍人士的贷

款购车需求。《汽车贷款管理办法》为便于对汽车贷款进行风险管理，将借款人细分为个人、

汽车经销商和机构借款人，并首次明确除中国公民以外，在中国境内连续居住1 年以上

（含1 年）的港、澳、台居民以及外国人均可申请个人汽车贷款。

最后，扩大了贷款购车的品种。与《汽车消费贷款管理办法（试点办法）》相比， 《汽

车贷款管理办法》在名称上删除了"消费"二字，这一变化反映了我国金融监管部门对汽车贷

款对象的重新定位。按照《汽车消费贷款管理办法（试点办法）》 的含义，只有对用于"

消费"的汽车才能进行贷款，将商用及营运车辆排除在贷款购车品种之外。但实际业务中，

许多借款人买车并非用于消费，而是用于出租、运输等商业营运用途。《汽车贷款管理办法》

适应市场需求，首先在名称上对汽车贷款进行了重新定位，删除了"消费"二字，其次在第四

条中将可以通过贷款购买的车的品种分为自用车和商用车，明确规定贷款人可以为以营利为

目的的汽车提供信贷支持。

另外， 《汽车贷款管理办法》还明确规定，购车人在购买二手车时也可以申请贷款。

个人汽车贷款的原则则和运行模式

（1）个人汽车贷款的原则

个人汽车贷款实行"设定担保，分类管理，特定用途"的原则。其中，"设定担保"指借款

人申请个人汽车贷款需提供所购汽车抵押或其他有效担保;"分类管理"指按照贷款所购车辆

种类和用途的不同，对个人汽车贷款设定不同的贷款条件;"特定用途"指个人汽车贷款专项

用于借款人购买汽车，不允许挪作他用。

（2） 个人汽车贷款的运行模式

目前个人汽车贷款最主要的运行模式包括"间客式"与"直客式"两种。

①"间客式"模式。"间客式"运行模式在目前个人汽车贷款市场中占主导地位。该模式是

指由购车人首先到经销商处挑选车辆，然后通过经销商的推荐到合作银行办理贷款手续。汽

车经销商或第三方（如保险公司、担保公司）协助银行对贷款购车人的资信情况进行调查，

帮助购车人办理申请贷款手续，提供代办车辆保险等一系列服务，部分经销商为借款人按时

还款向银行进行连带责任保证或全程担保。在这种情况下，由于经销商或第三方在贷款过程

中承担了一定风险并付出了一定的人力和物力，所以它们往往要收取一定比例的管理费或担

保费。

简单来说，"间客式"运行模式就是"先买车，后贷款"。其贷款流程为:选车——准备所

需资料——与经销商签订购买合同——银行在经销商或第三方的协助下做资信情况调查—

—银行审批、放款——客户提车。

②"直客式"模式。与"间客式"的"先购车，后贷款"相反，纯粹的"直客式"汽车贷款模

式实际上是"先贷款，后买车"，即客户先到银行申请个人汽车贷款，由银行直接面对客户，

5. 贷

对客户资信情况进行调查审核，在综合评定后授予该客户一定的贷款额度，并与之签订贷款

协议。客户在得到银行贷款额度后即可到市场上选购自己满意的车辆。在选定车型之后，到

银行交清首付款，并签署与贷款有关的其他合同，由银行代客户向经销商付清余款，客户提

车，之后就是借款人按月向银行还款了。

"直客式"运行模式的贷款流程为:到银行网点填写个人汽车贷款借款申请书——银行对

客户进行资信调查——银行审批贷款——客户与银行签订借款合同一客户到经销商处选定

车辆并向银行交纳购车首付——银行代理提车、上户和办理抵押登记手续一银行放款——客

户提车。由于在这种模式下，购车人首先要与贷款银行做前期的接触，由银行直接对借款人

的还款能力以及资信情况进行评估和审核，所以把这种信贷方式称为"直客式"模式。

由于汽车贷款购车过程中需要与汽车经销商等机构合作，因此购车流程也可以与上述"

间客式"模式类似。但实质区别是，在"间客式"模式中银行将审贷责任交给经销商或者第三

方，而在"直客式"模式中则是由银行负责客户的资信调查和信贷审批。

贷款要素

（1）贷款对象

个人汽车贷款的对象应该是具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民或符合国家

有关规定的境外自然人。借款人申请个人汽车贷款，须具备贷款银行要求的下列条件:

①中华人民共和国公民，或在中华人民共和国境内连续居住1年以上（含1 年）的港、

澳、台居民及外国人;

②具有有效身份证明、固定和详细住址且具有完全民事行为能力;

③具有稳定的合法收入或足够偿还贷款本息的个人合法资产;

④个人信用良好;

⑤能够支付贷款银行规定的首期付款;

⑥贷款银行要求的其他条件。

（2） 贷款利率

个人汽车贷款利率按照中国人民银行规定的同期贷款利率规定执行，并允许贷款银行按

照中国人民银行利率规定实行上下浮动。

（3） 贷款期限

个人汽车贷款的贷款期限（含展期）不得超过5 年，其中，二手车贷款的贷款期限（含

展期）不得超过3 年。

借款人应按合同约定的计划按时还款，如果确实无法按照计划偿还贷款，可以申请展期。

借款人须在贷款全部到期前30天提出展期申请。贷款银行须按照审批程序对借款人的申请进

行审批。每笔贷款只可以展期一次，展期期限不得超过1 年，展期之后全部贷款期限不得超

过贷款银行规定的最长期限，同时对展期的贷款应重新落实担保。

（4） 还款方式

个人汽车贷款的还款方式包括等额本息还款法、等额本金还款法、一次还本付息法、按

月还息任意还本法等多种还款方式，具体方式根据各商业银行的规定来执行。

（5） 担保方式

申请个人汽车贷款，借款人须提供一定的担保措施，包括质押、以贷款所购车辆作抵押、

房地产抵押和第三方保证等，还可采取购买个人汽车贷款履约保证保险的方式。在实际操作

中，各商业银行通常会根据具体情况对各种担保方式作出进一步的细化规定。

识::某

银行

个人汽车贷

款担保方式的细

化规

背景知识 某银行对对个人汽车贷款担保方式的细化规定

以质押方式申请个人汽车贷款的，质押权利范围包括定期储蓄存羊、凭证式国债(电

子记账)和记账式国债、个人寿险保险单等，贷款额度最高为质押权利凭证的90% ，贷

款期限最长为5 年，按照相关规定办理手续。

以贷款所购车辆作抵押的，借款人须在办理完购车手续后，及时到贷款经办行所在

地的车辆管理部门办理车辆抵押登记手续，并将购车发票原件、各种缴费凭证原件、机

动车登记证原件、行驶证复印件、保险单等交予贷款银行进行保管。如贷款发放在车辆

抵押登记手续办妥之前，需由经销商或中介机构提供阶段性担保。在贷款期限内，借款

人须持续按照贷款银行的要求为贷款所购车辆购买指定险种的车辆保险，并在保险单中

明确第一受益人为贷款银行。在贷款期间要确保续保的连续性和有效性。

以房地产作抵押的，抵押物必须符合《担保法》及最高人民法院《关于适用〈中华

人民共和国担保法〉若干问题的解释》等有关规定，并且产权明晰、价值稳定、变现能

力强、易于处置。

(1)借款人以本人或他人拥有完全所有权的房地产作抵押的，在符合有关贷款额度

要求的同时，贷款金额与抵押物评估价值的比率须符合以下要求:以商品住房抵押的比

率不超过60%; 以写字楼抵押的，比例不超过50% ;以商用房、别墅等抵押的，比率不超

过40%。

(2) 以尚未还清贷款银行个人住房贷款、商用房贷款的房地产作抵押的，在符合有

关贷款额度要求的同时，贷款金额与抵押物评估价值减去个人住房贷款、商用房贷款金

额的比率须符合以下要求:以商品住房作抵押的，比率不超过60% ;以写字楼作抵押的，

比率不超过50% ;以商用房、别墅等作抵押的，比率不超过40% 。

(3) 不接受尚未还清贷款银行以外的其他金融机构的个人住房贷款、商用房贷款的

房地产作抵押。

(4) 以其他财产作抵押的，按相应的规定执行。

抵押房地产须经贷款银行认可的评估机构评估并办理抵押登记手续，必要时需在贷

款期限内，持续为抵押物办理财产保险，在保险合同中明确贷款银行为第一受益人。抵

押权设定后，所有能够证明抵押权属的文件原件以及抵押物保险羊原件等，均由贷款银

行保管。

采取第三方保证方式的，保证方应具备保证资格和贷款银行规定的保证条件。

采取购买个人汽车贷款履约保证保险方式的，借款人需购买与贷款银行有相关业务

合作的保险公司的履约保证保险产品，并在保险单中明确第一受益人为银行。

5.2 贷

学习

个人汽车贷

款银

行内部操作流程（不含

后管理）

款的受理与调查

1.贷

|  |  |
| --- | --- |
| 调查 |  |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| 审查 |  |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| 审批 |  |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| 签约 |  |
|  |

（6） 贷款额度

所购车辆为自用车的，贷款额度不得超过所购汽车价格的80% ;所购车辆为商用车的，

贷款额度不得超过所购汽车价格的70% ;所购车辆为二手车的，贷款额度不得超过借款人所

购汽车价格的50% 。

汽车价格，对于新车是指汽车实际成交价格与汽车生产商公布价格中的低者;对于二手

车是指汽车实际成交价格与贷款银行认可的评估价格中的低者。上述成交价格均不得含有各

类附加税费及保费等。

贷款流程

习目的

5.2.1 掌握个人汽车贷款的受理与调查环节的相关内容

5.2.2 掌握个人汽车贷款的审查与审批环节的主要内容

5.2.3 掌握个人汽车贷款的签约与发放环节的主要内容

5.2.4 掌握个人汽车贷款支付管理环节的相关内容

5.2.5 掌握个人汽车贷款贷后管理环节的相关内容

本节介绍个人汽车贷款的贷款流程，具体包括贷款的受理与调查、贷款的审查与审批、

贷款的签约与发放、支付管理以及贷后管理五个环节。

|  |  |
| --- | --- |
| 受理 |  |
|  |

发放

图5-1-1 个人汽车贷款银行内部操作流程（不含贷贷后管理

5.2.1 贷贷款的受理与

贷款的受理

个人汽车贷款的受理是指从客户向银行提交借款申请书、银行受理到上报审核的全过

程。

银行可通过现场咨询、窗口咨询、电话银行、网上银行、客户服务中心、业务宣传手册

等渠道和方式向拟申请个人汽车贷款的个人提供有关信息咨询服

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | |  | | |  | |  |
|  | |  |  | | ⑤转账方式发放贷款 |  | |
| ①  客  户  ④ | | 选车，签订合同 | 经  销  商 |  | 银  行 | |
| 代办购车、车辆抵  押登记手续  ⑥持证提车 |
|  |
|  |  |
|  | | |  |
|  |  | | | | |  | |

③同意贷款，通知存入首期购车款，办理手续

个人汽车贷

款客户办

贷前

图5-2-2 个人汽车贷款客户办理流程

务。个人汽车贷款咨询的主要内容包括:

①个人汽车贷款品种介绍;

②申请个人汽车贷款应具备的条件;

③申请个人汽车贷款需提供的资料;

④办理个人汽车贷款的程序;

⑤个人汽车贷款借款合同中的主要条款，如贷款利率、还款方式及还款额等;

⑥与个人汽车贷款有关的保险、抵押登记和公证等事项;

⑦获取个人汽车贷款申请书、申请表格及有关信息的渠道;

⑧个人汽车贷款经办机构的地址及联系电话;

⑨其他相关内容。

贷款受理人应要求借款申请人以书面形式提出个人汽车贷款借款申请，并按银行要求提

交能证明其符合贷款条件的相关申请材料。对于有共同申请人的，应同时要求共同申请人提

交有关申请材料。申请材料清单如下:

①合法有效的身份证件，包括居民身份证、户口本或其他有效身份证件，借款人已婚的

还需要提供配偶的身份证明材料;

②贷款银行认可的借款人还款能力证明材料，包括收入证明材料和有关资产证明等;

③由汽车经销商出具的购车意向证明（如为"直客式"模式办理，则不需要在申请贷款时

提供此项） ;

④以所购车辆抵押以外的方式进行抵押或质押担保的，需提供抵押物或质押权利的权属

证明文件和有处分权人（包括财产共有人）同意抵（质）押的书面证明（也可由财产共有人

在借款合同、抵押合同上直接签字） ，以及贷款银行认可部门出具的抵押物估价证明;

⑤涉及保证担保的，需保证人出具同意提供担保的书面承诺，并提供能证明保证人保证

能力的证明材料;

⑥购车首付款证明材料;

⑦如借款所购车辆为二手车，还需提供购车意向证明、贷款银行认可的评估机构出具的

车辆评估报告书、车辆出卖人的车辆产权证明、所交易车辆的《机动车辆登记证》和车辆年

检证明等;

⑧如借款所购车辆为商用车，还需提供所购车辆可合法用于运营的证明，如车辆挂靠运

输车队的挂靠协议和租赁协议等;

⑨贷款银行要求提供的其他文件、证明和资料。

银行受理人应对借款申请人提交的借款申请书及申请材料进行初审，主要审查借款申请

人的主体资格及借款申请人所提交材料的完整性与规范性。经初审符合要求后，经办人应将

借款申请书及申请材料交由贷前调查人进行贷前调查。

2. 贷前调查

贷款人受理借款人贷款申请后，应履行尽职调查职责，主要由贷前调查人审核申请材料

是否真实、完整、合法、有效，调查借款申请人的还款能力、还款意愿、购车行为的真实性

以及贷款担保等情况，形成贷前调查报告。

（1）调查方式

贷前调查应以实地调 .为主、间接调查为辅，贷前调查可以采取审查借款申请材料、面

谈借款申请人、查询个人信用、实地调查和电话调查及委托第三方调查等多种方式进行。

①审查借款申请材料。贷前调查人通过审查借款申请材料了解借款申请人的基本情况、

贷款用途和贷款担保情况等。

②面谈借款申请人。贷款人应建立并严格执行贷款面谈制度，贷前调查人应通过面谈了



解借款申请人的基本情况、贷款用途以及调查人认为应调查的其他内容，尽可能多地了解会

对客户还款能力产生影响的信息，对购车人购车行为的合理性作出基本判断，并且核实申请

资料中涉及的个人情况与面谈人陈述是否一致。

③实地调查。贷前调查人应通过实地调查了解申请人抵押物状况等，对于金额较大或认

为有必要对其进行实地调查的借款申请人，贷前调查人应到借款人家中现场核实。

④贷款人在不损害借款人合法权益和风险可控的前提下，可将贷款调查中的部分特定事

项审慎委托第三方代为办理，但必须明确第三方的资质条件。贷款人不得将贷款调查的全部

事项委托第二方完成。

此外，可配合电话调查和其他辅助调查方式核实有关申请人身份、收入等其他情况。

（2） 调查内容

贷前调查人在调查申请人基本情况、贷款用途和贷款担保等情况时，应重点调查以下内

容:

①材料一致性的调查。贷前调查人应认真审核贷款申请材料，以保证借款申请填写内容

与相关证明材料一致;相关证明材料副本（复印件）内容与正本一致，并需由贷前调查人验

证正本后在副本（复印件）上盖章签名证实。

②借款人身份、资信、经济状况和借款用途的调查。

a. 调查借款人资格是否符合贷款银行要求，如贷款银行具备条件，可登录公安部身份

认证系统查询借款人身份证明是否真实、有效。

b. 贷前调查人登录中国人民银行个人征信系统查询申请人的信用记录是否良好，并打

印查询结果;要充分利用银行的共享信息，调查了解借款申请人与银行的历史往来;调查了解

借款申请人购车动机是否正常、是否有还款意愿和品行是否端正等。

c. 调查借款人职业和收入的稳定程度，通过与借款人的交谈、电话查询、审查借款人

提供的收入材料等方式，核实借款人收入情况，判断借款人支出情况，了解借款人正常的月

均消费支出，除购车贷款以外的债务支出情况等。

案例5-1

层层深入，顺藤摸瓜确身份

某周末，借款人王先生与其母亲一同到银行申请个人汽车贷款。该借款人年龄刚满20

岁，提供的收入证明收入为5000元/月，借款人所在单位为一家私营化工企业，借款人职位

为该公司销售经理，工作年限2年。

贷前调查人员拿到资料后，首先打电话去王先生单位进行核实，但由于是周末，借款人

单位电话打通了却无人接听。于是贷前调查人员向王先生询问，了解其单位情况，包括单位

名称、地址、联系电话、借款人在单位的工作年限和职务等。王先生的回答也基本与收入证

明的内容一致，而且比较流利。但由于其职务与年龄不太匹配，贷前调查人员拟对其收入的

真实性做进一步核实。因此，又追问借款人公司的一些情况，包括负责哪方面的工作等。王

先生回答，他在公司里负责硫酸铜的销售。于是，调查人员找到了突破的契机，再次追问借

款人当地负责硫酸铜的销售价格，此时借款人面露难色，略微迟钝后回答说应该是每吨4000

元左右。调查人员立即上网查询当地硫酸铜的价格，发现网上报价为每吨3万元左右，与借

款人的回答相差甚远。由此，调查人员从这一细节推断借款人提供的收入信息与职业信息可

能存在虚假。

分析：这是一个调查人员通过细节把握借款人收入真实性和身份真实性的案例。在这一

案例中充分体现了调查人员对细节信息的敏感度和“关系细节、善于追问”的贷前调查能力。

d. 贷前调查人应通过借款申请人对所购汽车的了解程度、所购买汽车价格与本地区价

格是否差异很大和二手车的交易双方是否有亲属关系等判断借款申请人购车行为的真实性。

③担保情况的调查。采取抵押担保方式的，应调查:

a. 抵押物的合法性。包括抵押物是否属于《担保法》和《物权法》及其司法解释规定

且银行认可、能够办理抵押登记的抵押财产范围。

b. 抵押人对抵押物占有的合法性。包括抵押物已设定抵押权属情况，抵押物权属情况

是否符合设定抵押的条件，借款申请人提供的抵押物是否为抵押人所拥有，财产共有人是否

同意抵押，抵押物所有权是否完整。

c. 抵押物价值与存续状况。包括抵押物是否真实存在、存续状态，交易价格是否合理。

对抵押物交易价格或评估价格明显高于当地平均市场价格或明显高于当地同类物业价格的，

调查人可要求经银行认可的评估机构重新评估。

采取质押担保方式的，应调查:

a.质押权利的合法性。出质人出具的权利凭证是否在银行有关规定的范围内，是否有伪

造、变造迹象。

b. 出质人对质押权利占有的合法性。包括调查权利凭证上的所有人与出质人是否为同

一人，出质人是否具有处分权利凭证的权利。

c. 质押权利条件。包括调查质物的价值、期限等要素是否与贷款金额、期限相匹配，

质物共有人是否同意质押。

采取保证担保方式的，应调查:

a. 保证人是否符合《担保法》及其司法解释规定，具备保证资格；

b. 保证人为法人的，要调查保证人是否具备保证人资格，是否具有代偿能力；

c. 保证人为自然人的，应要求保证人提交相关材料，查验贷款保证人提供的资信证明

材料是否真实有效，包括基本情况、经济收入和财产证明等；

d. 保证人与借款人的关系；

e. 核实保证人保证责任的落实，查验保证人是否具有保证意愿并确知其保证责任。

（3） 调查中应注意的问题

① 核实借款人提供的材料是否齐全，原件与复印件是否吻合，身份证件是否由有权部

门签发，是否在有效期内，各种材料之间是否保持一致等。

② 核实借款人提供的个人资信及收入状况材料的真实有效性，判断借款人还款资金来

源是否稳定，是否能够按时偿还贷款本息。其中提供个人工资性收入证明的，应由申请人所

在单位确认收入证明，并加盖公章；提供经营性收入证明的，需提供营业执照、财务报表及

纳税证明等；提供租赁收入证明的，需提供租赁合同、租赁物所有权证明文件及租金入账证

明等；提供个人金融及非金融资产证明的，需提供相关权利凭证。

③ 落实其家庭住址及居住稳定情况，包括房产证明、房屋租赁或买卖合同以及居委会

或派出所出具的借款人居住证明等。当居住地址与户口本记录地址一致时，可不要求提供居

住证明，但需予以注明。

④ 对借款人的申请资料内容齐全性进行检查，检查资料是否存在不应有的空白项，例

如表格填写是否完整，申请书是否经申请人签字，收入证明是否填列联系人等。

贷前调查完成后，贷前调查人应对调查结果进行整理、分析，提出是否同意贷款的明确

意见及贷款额度、贷款期限、贷款利率、担保方式、还款方式、划款方式等方面的建议，并

形成对借款申请人还款能力、还款意愿、担保情况以及其他情况等方面的调查意见，连同申

请资料等一并送交贷款审核人进行贷款审核。

**5.2.2** 贷款的审查与审批

**1.**贷款审查

贷款审查人负责对借款申请人提交的材料进行合规性审查，对贷前调查人提交的面谈记

录等申请材料以及贷前调查内容是否完整等进行审查。贷款审查人认为需要补充材料和完善

调查内容的，可要求贷前调查人进一步落实；贷款审查人对贷前调查人提交的材料和调查内

容的真实性有疑问的，可以进行重新调查。

贷款人应开展风险评价工作，以分析借款人现金收入为基础，采取定性和定量分析方法，

全面动态地进行贷款审查和风险评估。贷款人应建立和完善借款人信用记录和评价体系。

贷款审查人审查完毕后，应对贷前调查人提出的调查意见和贷款建议是否合理、合规等

提出书面审查意见，连同申请材料、面谈记录等一并送交贷款审批人进行审批。

**2.** 贷款审批

贷款人应根据审慎性原则，完善授权管理制度，规范审批操作流程，明确贷款审批权限，

实行审贷分离和授权审批，确保贷款审批人员按照授权独立审批贷款。

贷款审批人依据银行个人汽车贷款办法及相关规定，结合国家宏观调控政策，从银行利

益出发审查每笔个人汽车贷款的合规性、可行性及经济性，根据借款人的还款能力以及抵押

担保的充分性与可行性等情况，分析该笔业务预计给银行带来的收益和风险。贷款审批人应

对以下内容进行审查:

① 借款申请人是否符合贷款条件，是否有还款能力；

② 贷款用途是否合规；

③ 借款人提供材料的完整性、有效性及合法性；

④ 申请借款的额度、期限等是否符合有关贷款办法和规定；

⑤ 贷前调查人的调查意见、对借款人资信状况的评价分析以及提出的贷款建议是否准

确、合理；

⑥ 对报批贷款的主要风险点及其风险防范措施是否合规有效；

⑦ 其他需要审查的事项。

贷款审批人应根据审查情况签署审批意见: 对不同意贷款的，应写明拒批理由；对需补

充材料后再审批的，应详细说明需要补充的材料名称与内容；对同意或有条件同意贷款的，

如贷款条件与申报审批的贷款方案内容不一致的，应提出明确的调整意见。贷款审批人签署

审批意见后，应将审批表连同有关材料退还业务部门。

贷款审批中需要注意的事项包括:

① 确保业务办理符合银行政策和制度；

② 确保贷款申请资料合规，资料审查流程严密；

③ 确保贷款方案合理，对每笔借款申请的风险情况进行综合判断，保证审批质量；

④ 确保符合转授权规定，对于单笔贷款超过经办行审批权限的，必须逐笔将贷款申请

及经办行审批材料报上级行进行后续审批；

⑤ 严格执行客户经理、业务主管、专职审批人和牵头审批人逐级审批的制度。

**1.** 贷

贷款的

**2.** 贷

贷款的

发放

**5.2.3** 贷款的签约与发放

款的签约

对经审批同意的贷款，应及时通知借款申请人以及其他相关人 （包括抵押人和出质人

等），确认签约的时间，签署《个人汽车贷款借款合同》和相关担保合同。借款合同应符合

法律规定，明确约定各方当事人的诚信承诺和贷款资金的用途、支付对象、支付金额、支付

条件、支付方式等。其流程如下:

（1）填写合同

贷款发放人应根据审批意见确定应使用的合同文本并填写合同，在签订有关合同文本

前，应履行充分告知义务，告知借款人、保证人等合同签约方关于合同内容、权利义务、还

款方式以及还款过程中应当注意的问题等。对采取抵押担保方式的，应要求抵押物共有人当

面签署个人汽车借款抵押合同。在填写有关合同文本过程中，应当注意以下问题:

① 合同填写必须做到标准、规范、要素齐全、数字正确、字迹清晰、不错漏、不潦草，

禁止涂改。

② 贷款金额、贷款期限、贷款利率、担保方式和还款方式等有关条款要与最终审批意

见一致。

（2） 审核合同

① 合同填写完毕后，填写人员应及时将有关合同文本移交合同复核人员进行复核。同

笔贷款的合同填写人与合同复核人不得为同一人。

② 合同复核人员负责根据审批意见复核合同文本及附件填写的完整性、准确性和合规

性，主要包括文本书写是否规范，内容是否与审批意见一致；合同条款填写是否齐全、准确；

文字表达是否清晰；主从合同及附件是否齐全等。

③ 合同文本复核人员应就复核中发现的问题及时与合同填写人员沟通，并建立复核记

录，交由合同填写人员签字确认。

（3） 签订合同

合同填写并复核无误后，贷款发放人应负责与借款人 （包括共同借款人）、担保人 （抵

押人、出质人、保证人） 签订合同。

款的发

（1） 落实贷款发放条件

贷款发放前，应落实有关贷款发放条件。其主要包括以下条件:

① 确保借款人首付款已全额支付或到位；

② 需要办理保险、公证等手续的，有关手续已经办理完毕；

③ 对采取抵 （质） 押和抵押加阶段性保证担保方式的贷款，要落实贷款抵（质） 押

手续；

④ 对自然人作为保证人的，应明确并落实履行保证责任的具体操作程序。

担保条件: 申请个人汽车贷款，借款人须提供一定的担保措施，包括以贷款所购车辆作

抵押、第三方保证、房地产抵押和质押等。

以质押和房产抵押方式办理个人汽车贷款的，分别按照质押贷款业务流程和房产抵押登

记流程办理；以贷款所购车辆作抵押的，借款人须在办理完购车手续后，及时到贷款银行所

在地的车辆管理部门办理车辆抵押登记手续，并将购车发票原件、各种缴费凭证原件、机动

车登记证原件、行驶证复印件、保险单等交予贷款银行进行保管。在贷款期限内，借款人须

持续按照贷款银行的要求为贷款所购车辆购买指定险种的车辆保险，并在保险单中明确第一

贷后

受益人为贷款银行。在担保条件的落实上，不得存在担保空白。

（2） 贷款发放

贷款发放条件落实后，贷款发放人应按照合同约定将贷款发放、划付到约定账户，按照

合同要求借款人需要到场的，应通知借款人持本人身份证件到场协助办理相关手续。贷款发

放的具体流程如下:

① 出账前审核。审核放款通知:业务部门在接到放款通知书后，对其真实性、合法性和

完整性进行审核。

② 开户放款。业务部门在确定有关审核无误后，进行开户放款。

个人汽车贷款的放款包括放款至经销商在贷款银行开立的存款账户和直接转入借款人

在贷款银行开立的存款账户两种方式，即通过贷款人受托支付或借款人自主支付的方式发放

贷款资金。贷款银行须与借款人以合同或协议的形式对资金的使用与提取等内容作书面约

定，保证贷款使用符合合同要求。

在开户放款时应注意: 借款人与贷款银行签约时，要明确告知在放款时遇法定利率调整

时，应执行具体放款日当日利率。因此，当贷款签约后，遇法定贷款利率调整时，业务部门

开户放款时，发现“放款通知”贷款利率与贷款账户执行利率不一致，应通知相关部门按最

新利率档次重新修改信贷发放信息，并重新办理开户放款有关手续。

③ 放款通知。当开户放款完成后，银行应将放款通知书、个人贷款信息卡等一并交借

款人作回单。对于借款人未到银行直接办理开户放款手续的，会计部门应及时将有关凭证邮

寄给借款人或通知借款人来银行取回。贷款发放后，业务部门应依据借款人相关信息建立贷

款台账，并随时更新台账数据。

**5.2.4** 支付管理

贷款人可以采用受托支付或借款人自主支付的方式对贷款资金的支付进行管理与控制。

贷款人受托支付是指贷款人根据借款人的提款申请和支付委托，将贷款资金支付给符合合同

约定用途的借款人交易对象。借款人自主支付是指贷款人根据借款人的提款申请将贷款资金

直接发放至借款人账户，并由借款人自主支付给符合约定用途的借款人交易对象。

个人汽车贷款可以采取受托支付和借款人自主支付两种方式发放贷款资金。采用贷款人

受托支付方式的，银行应明确受托支付的条件，规范受托支付的审核要件，要求借款人在使

用贷款时提出支付申请，并授权贷款人按合同约定方式支付贷款资金。

受托支付的操作要点包括: 明确借款人应提交的资料要求；明确支付审核要求；完善操

作流程；合理确定流动资金贷款的受托支付标准；要合规使用放款专户。

贷款银行应在贷款资金发放前审核借款人相关交易资料和凭证是否符合合同约定条件，

支付后做好相关细节的认定记录。

**5.2.5** 贷后管理

个人汽车贷款的贷后与档案管理是指贷款发放后到合同终止前对有关事宜的管理，包括

贷后检查、合同变更、贷款的回收、贷款风险分类与不良贷款管理以及贷后档案管理五个部

分。

**1.** 贷后检查

贷后检查是以借款人、抵 （质） 押物、保证人等为对象，通过客户提供、访谈、实地

检查和行内资源查询等途径获取信息，对影响个人汽车贷款资产质量的因素进行持续跟踪调

合同变

查、分析，并采取相应补救措施的过程。其目的就是对可能影响贷款质量的有关因素进行监

控，及早发现预警信号，从而采取相应的预防或补救措施。贷后检查的主要内容包括借款人

情况检查和担保情况检查两个方面。

（1） 对借款人进行贷后检查的主要内容包括:

① 借款人是否按期足额归还贷款；

② 借款人工作单位、收入水平是否发生变化；

③ 借款人的住所、联系电话有无变动；

④ 有无发生可能影响借款人还款能力或还款意愿的突发事件，如卷入重大经济纠纷、

诉讼或仲裁程序，借款人身体状况恶化或突然死亡等；

⑤ 对于经营类车辆应监测其车辆经营收入的实际情况。

（2） 对保证人及抵 （质） 押物进行检查的主要内容包括:

① 保证人的经营状况和财务状况；

② 抵押物的存续状况、使用状况和价值变化情况等；

③ 质押权利凭证的时效性和价值变化情况；

④ 经销商及其他担保机构的保证金情况；

⑤ 对以车辆抵押的，对车辆的使用情况及其车辆保险有效性和车辆实际价值进行检查

评估；

⑥ 其他可能影响担保有效性的因素。

**2.** 合同变更

（1） 提前还款

提前还款是指借款人具有一定偿还能力时，主动向贷款银行提出部分或全部提前偿还贷

款的行为。提前还款包括提前部分还本和提前结清两种方式，借款人可以根据实际情况决定

采取提前还款的方式。对于提前还款银行一般有以下基本约定:

① 借款人应向银行提交提前还款申请书；

② 借款人的贷款账户未拖欠本息及其他费用；

③ 提前还款属于借款人违约，银行将按规定计收违约金；

④ 借款人在提前还款前应归还当期的贷款本息。

（2） 期限调整

期限调整是指借款人因某种特殊原因，向贷款银行申请变更贷款还款期限，包括延长期

限和缩短期限等。延长期限即展期，银行通常规定每笔贷款只可以展期一次，展期期限不得

超过一年，展期之后全部贷款期限不得超过银行规定的最长期限。借款人需要调整借款期限

的，应向银行提交期限调整申请书，并必须具备以下条件:

① 贷款未到期；

② 无拖欠利息；

③ 无拖欠本金；

④ 本期本金已偿还。

（3） 还款方式变更

个人汽车贷款的还款方式有多种，比较常用的是等额本息还款法、等额本金还款法和到

期一次还本付息三种。在贷款期限内，借款人可根据实际情况，提出变更还款方式，但由于

各种还款方式需要遵循不同的计息规定，因此，还款方式变更需要根据银行的有关规定执行。

借款人变更还款方式，需要满足如下条件:

① 应向银行提交还款方式变更申请书；

**3.** 贷

贷款

风险分

与不良贷

**5.** 贷

② 借款人的贷款账户中没有拖欠本息及其他费用；

③ 借款人在变更还款方式前应归还当期的贷款本息。

（4） 借款合同的变更与解除

① 借款合同依法需要变更或解除的，必须经借贷双方协商同意，协商未达成之前借款

合同继续有效；

② 如需办理抵（质）押变更登记的，还应到原抵 （质）押登记部门办理变更抵 （质）

押登记手续及其他相关手续；

③ 当发生保证人失去保证能力或保证人破产、分立、合并等情况时，借款人应及时通

知贷款银行，并重新提供贷款银行认可的担保；

④ 借款人在还款期限内死亡、宣告死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力后，如果没有

财产继承人和受遗赠人，或者继承人、受遗赠人拒绝履行借款合同的，贷款银行有权提前收

回贷款，并依法处分抵押物或质物，用以归还未清偿部分。

贷款的回收

贷款的回收是指借款人按借款合同约定的还款计划、还款方式及时、足额地偿还贷款本

息。贷款的支付方式有委托扣款和柜台还款两种方式。借款人可在合同中选定一种还款方式，

也可根据具体情况在贷款期限内进行变更。贷款回收的原则是先收息、后收本，全部到期、

利随本清。

**4.** 贷款风险分类类与不良贷款管理

商业银行应按照《贷款风险分类指引》，至少将贷款划分为正常、关注、次级、可疑和

损失五类，后三类合称为不良贷款。详细内容可参考第 4 章个人住房贷款风险分类和不良

贷款管理部分，以及中国银监会关于印发《贷款风险分类指引》的通知。

关于不良个人汽车贷款的管理，银行首先要按照贷款风险五级分类法对不良个人汽车贷

款进行认定，认定之后要适时对不良贷款进行分析，建立个人汽车贷款的不良贷款台账，落

实不良贷款清收责任人，实时监测不良贷款回收情况。对未按期还款的借款人，应采用电话

催收、信函催收、上门催收、律师函和司法催收等方式督促借款人按期偿还贷款本息，以最

大限度降低贷款损失，有担保人的要向担保人通知催收。

贷后档案管理

贷后档案管理是指个人汽车贷款发放后有关贷款资料的收集整理、归档登记、保存、借

（查） 阅管理、移交及管理、退回和销毁的全过程。它是根据

《档案法》及有关制度的规定和要求，对贷款档案进行规范的管理，以保证贷款档案的安全、

完整和有效利用。

（1）档案的收集整理和归档登记

贷款档案主要包括借款人相关资料和贷后管理相关资料，可以是原件，也可以是具有法

律效力的复印件。银行贷款经办人根据个人汽车贷款归档要求，在贷款发放后，收集整理需

要归档的资料，并交档案管理人员进行归档登记。

（2）档案的借（查）阅管理

个人汽车贷款档案借阅是指对已登记的个人汽车贷款档案资料的查阅、借出和归还等进

行管理，并保留全部交易的历史信息，可以实现对借阅已归档资料情况的登记及监控。

（3）档案的移交和接管

学习

根据业务发展需要，有关个人汽车贷款档案需要移交给其他档案管理机构或部门时，需

要进行档案的移交和接管工作，移交和接管双方应根据有关规定填写移交和接管有关清单，

双方签字并进行有关信息的登记工作。

（4）档案的退回和销毁

借款人还清贷款本息后，一些档案材料需要退还借款人或销毁。

**5.3** 风险管理

习目的

5.3.1 掌握个人汽车贷款合作机构管理的主要内容和风险防控措施

5.3.2 掌握个人汽车贷款操作风险的主要内容和风险防控措施

5.3.3 掌握个人汽车贷款信用风险的主要内容和风险防控措施

近年来，国内商业银行纷纷将个人汽车贷款业务作为个人贷款业务的发展重点，积极面

对汽车金融市场领域的新形势，全力打造汽车贷款主导品牌，促进了该项业务的快速发展，

个人汽车贷款逐步成为各商业银行个人贷款业务的支柱产品。但是，随着个人汽车贷款市场

的快速发展，由于法律规定不明确和操作不规范，汽车贷款风险凸显，甚至出现了一些不法

分子利用商业银行的风险控制漏洞恶意骗贷的现象，严重影响银行的信贷资金安全。本节对

个人汽车贷款的合作机构管理、操作风险和信用风险的内容以及防控措施进行详细介绍。

**5.3.1** 合作机构管理

**1.**合作机构管理的内容

（1）汽车经销商的欺诈风险

在“间客式”模式下，一些银行出于市场竞争的需要，放松对借款人的资信审查要求，

贷款调查仅限于对汽车经销商推荐的借款人的有关资料进行书面上的形式审查。而汽车经销

商一方面由于不具备专业的资信调查能力和相应经验，缺乏基本的防范风险意识，难以对借

款人资信状况作出有效评估；另一方面，为了扩大业务规模，获取更多的利润，往往在明知

借款人不符合贷款条件的情况下，放松资信要求，将不合格客户推荐给银行，对银行的资金

安全造成很大隐患。更有甚者，一些不法经销商为了一己私利，采取收集、伪造借款人身份

资料，代借款人签订借款合同，或者与借款人串通假借购车的名义取得个人汽车贷款，将款

项挪作他用、挥霍一空或携款潜逃。此类借款风险较大，因为客户身份不真实，借款合同等

法律性文件非借款人签署，无法向借款人追索，而经销商一般也无还款能力，即使银行与保

险公司签订了合作协议并由借款人向保险公司投保，保险公司也可能因投保人有欺诈事实而

主张拒绝赔付；即使借款人身份真实，在提供的工作、居住情况等虚假的情况下，银行要求

其承担还款责任也存在较大的困难。而汽车的流动性较强，即使对所购汽车到交通管理部门

进行了抵押登记，由于借款人在申请贷款时提供的就是虚假信息，借款人一旦潜逃，抵押物

也就无从查找。

汽车经销商的欺诈行为主要包括:

① 一车多贷。汽车经销商同购车人相互勾结，以同一套购车资料向多家银行申请贷款，

而这一套购车资料是完全真实的。

② 甲贷乙用。实际用款人取得名义借款人的支持，以名义借款人的身份套取购车贷款。

情节较轻的，实际用款人基本能以名义借款人的身份还本付息；情节严重的，名义借款人失

踪，实际用款人悬空贷款。

③ 虚报车价。经销商和借款人互相勾结，采取提高车辆合同价格、签订与实际买卖的

汽车型号不相同的购车合同等方式虚报车价，并以该价格向银行申请贷款，致使购车人实质

上以零首付甚至负首付形式购买汽车。

④ 冒名顶替。盗用普通客户的身份资料购买汽车并申请银行贷款。

⑤ 全部造假。犯罪分子伪造包括身份资料、购车资料、资产证明等一整套资料套取银

行贷款。

⑥虚假车行。不法分子注册成立经销汽车的空壳公司，在无一辆现货汽车可卖的情况下，

以无抵押贷款为诱惑，吸引居民办理个人汽车贷款，并达到骗贷、骗保的目的。

（2） 合作机构的担保风险

合作机构的担保风险主要是保险公司的履约保证保险以及汽车经销商和专业担保公司

的第三方保证担保。

1 保险公司履约保证保险。银行在与保险公司的合作过程中可能存在下列风险:

a.保险公司依法解除保险合同，贷款银行的债权难以得到保障。《中华人民共和国保险

法》（以下简称《保险法》）赋予保险公司解除保险合同的权利，即如果投保人故意或过失

不履行如实告知义务，足以影响保险人决定是否同意承保或提高保险费率的，保险人有权解

除保险合同；投保人故意不履行如实告知义务的，保险人对于保险合同解除前发生的保险事

故，不承担赔偿或者给付保险金的责任。一旦发生如上所述的各种欺诈行为，保险公司往往

据此解除保险合同，拒不承担保险责任，从而使贷款银行的债权保障落空。

b.免责条款成为保险公司的“护身符”，贷款银行难以追究保险公司的保险责任。即使

保险合同合法订立且未被保险公司依法解除，保险合同中的免责条款也往往使得保险公司能

够“金蝉脱壳”。如中国人民保险公司《机动车消费贷款保证保险条款》中约定: 消费贷款

合同被依法认定无效、投保人未向保险人对机动车辆损失险（第三责任险、盗抢险、自燃险）

等险种进行连续投保且被保险人未代投保人投保上述险种等情况的，保险人不承担保险责

任。另外，业务实际操作过程中，保险公司往往会要求在银保协议中增加一些额外的免责条

款，如约定如果借款人未按期还款而贷款银行没有及时向保险公司报案或没有提供借款人全

部、连续的还款记录，贷款银行未按规定对借款人进行资信调查或未按规定程序进行贷款审

批的，保险公司免责。上述种种情况，使得保险公司很容易以各种理由拒不承担保险责任，

看似“保险”的保证保险实际上并不保险。

c. 保证保险的责任限制造成风险缺口。保证保险的责任范围仅限于贷款本金和利息，

而并非像保证担保那样包括贷款本金及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用等。因

此，如果单一地以保证保险作为个人汽车贷款的风险补偿措施，则难以覆盖全部贷款风险，

留下风险缺口。

d. 银保合作协议的效力有待确认，银行降低风险的努力难以达到预期效果。针对个人

汽车贷款履约保证保险中的免责条款和其他不利于银行的约定，业务实践中银行通常采取与

保险公司签订银保合作协议的方式作出修改或限制，以期加大保险公司的责任，实现风险在

银行和保险公司之间的合理分配。由于保证保险是财产保险的一种，银行只是保证保险合同

中的被保险人而不是保险合同的一方当事人，其法律关系由《保险法》来调整，即使在保险

公司和银行签订合作协议中针对保险合同中的某些条款进行了重新约定，但这种变更不符合

《保险法》关于修改保险合同的规定，因此其效力具有很大的不确定性，从而给贷款的安全

带来隐患。

②第三方保证担保。第三方保证担保主要包括汽车销商保证担保和专业担保公司保证担

保。这一担保方式存在的主要风险在于保证人往往缺乏足够的风险承担能力，在仅提供少量

**2.**合作机构管理的

风险防控措施

**1.** 操作

操作风险

保证金的情况下提供巨额贷款担保，一旦借款人违约，担保公司往往难以承担保证责任，造

成风险隐患。

合作机构管理的风险

①加强贷前调查，切实核查经销商的资信状况。坚持实地调查原则，严格审查经销商的

信用水平、领导层的资信及管理水平、自有资金实力、财务状况、履行保证责任的意愿及能

力等，对新近进入汽车市场的经销商要慎重考察，不能对只有办公场所而没有车场的经销商

办理贷款合作业务。

②按照银行的相关要求，严格控制合作担保机构的准人，动态监控合作担保机构的经营

管理情况、资金实力和担保能力，及时调整其担保额度。

③由经销商、专业担保机构担保的贷款，应实时监控担保方是否保持足额的保证金。在

担保的借款客户出现欠款时，督促担保方及时向客户进行催收，按合同约定从担保方保证金

中扣收欠款，并通知担保方补充保证金。

④与保险公司的履约保证保险合作，应严格按照有关规定拟定合作协议，约定履约保证

保险的办理、出险理赔、免责条款等事项，避免事后因合作协议的无效或漏洞无法理赔，造

成贷款损失情况的发生。

**5.3.2** 操作风险管理

风险的内容

（1）贷款受理和调查中的风险

个人汽车贷款受理和调查环节是经办人员与借款人接触的重要环节，对于贷款质量有着

至关重要的作用，这一环节的风险点主要在以下几个方面:

①借款申请人的主体资格是否符合银行个人汽车贷款管理办法的相关规定，包括是否具

有完全民事行为能力；户籍所在地是否在贷款银行所在地区；是否有稳定、合法的收入来源

以及按期偿还本息的能力等。根据规定，对不同的借款人适用不同的贷款条件，对于户籍是

否在贷款银行所在地，贷款条件也不尽相同，个人资信状况的不同也会导致贷款条件的千差

万别。确定借款人的主体资格在个人汽车贷款业务的实践中非常重要，但在业务实践中，银

行对借款人主体资格的调查往往流于形式，没有严格执行“面谈”制度，往往仅凭汽车经销

商的推荐及其对借款人资信情况的调查结果作为放贷依据。在有保险公司提供履约保证保险

的情况下，则把保险公司对投保人（借款人）的投保资格调查作为放贷依据，认为既然借款

人投保了履约保证保险，贷款的偿还情况就与保险公司切身利益挂钩，保险公司自然会对借

款人进行慎重调查。

②借款申请人所提交的材料是否真实、合法，包括借款人、保证人、抵押人和出质人的

身份证件是否真实、有效；抵（质）押物的权属证明材料是否真实，有无涂改现象；借款人

提供的直接划拨账户是否是借款人本人所有的活期储蓄账户等。

③借款人的欺诈风险。借款人恶意欺诈、骗贷和贷款后恶意转移资产的逃废债等现象，

是个人汽车贷款操作风险的重要表现形式。借款人一般具有谋取非法所得、带有犯罪性质的

动机和行为，如内外勾结、伪造申报材料、虚假陈述等。

④借款申请人的担保措施是否足额、有效，包括担保物所有权是否合法、真实、有效；

担保物共有人或所有人授权情况是否核实；担保物是否容易变现，同区域同类型担保物价值

的市场走势如何；贷款额度是否控制在抵押物价值的规定比率内；抵押物是否由贷款银行认

可的评估机构评估；第三方保证人是否具备保证资格和保证能力等。比如，由担保公司提供

操作风险

事件类

保证担保，控制风险的关键是担保公司担保余额应控制在其存入银行的担保金数额的一定比

例之内，但在业务实践中，有些银行缺少必要的风险意识，在合作个人汽车贷款业务时，担

保公司提供的保证金比例过低，无法有效覆盖担保金额的风险。

（2）贷款审查和审批中的风险

个人汽车贷款审查和审批环节的主要风险点包括:

①业务不合规，业务风险与效益不匹配；

②不按权限审批贷款，使得贷款超授权发放；

③审批人对应审查的内容审查不严，导致向不具备贷款发放条件的借款人发放贷款，贷

款容易发生风险或出现内外勾结骗取银行信贷资金的情况。

（3）贷款签约和发放中的风险

个人汽车贷款签约和发放的风险主要包括:

①合同凭证预签无效、合同制作不合格、合同填写不规范、未对合同签署人及签字 （签

章） 进行核实；

②在发放条件不齐全的情况下发放贷款，如贷款未经审批或是审批手续不全，各级签字

（签章）不全；未按规定办妥相关评估、公证等事宜；

③未按规定的贷款额度和贷款期限、贷款的担保方式、结息方式、计息方式、还款方式、

适用利率、利率调整方式和发放方式等发放贷款，导致错误发放贷款和贷款错误核算。

（4）贷款支付管理中的风险

个人汽车贷款支付管理环节的主要风险点包括:

①贷款资金发放前，未审核借款人相关交易资料和凭证；

②直接将贷款资金发放至借款人账户；

③未接到借款人支付申请和支付委托的情况下，直接将贷款资金支付给汽车经销商；

④未详细记录资金流向和归集保存相关凭证，造成凭证遗失。

（5）贷后管理中的风险

个人汽车贷款贷后管理环节的主要风险点包括:

①对贷款使用情况进行跟踪检查，逾期贷款催收、处置不力，造成贷款损失，比如银行

害怕风险暴露，在贷款逾期时，不是及时采取有效措施保全债权，而是想尽办法掩盖真实资

产质量，怠于行使权利，导致已经出现的风险进一步加大。

②贷后管理与贷款规模不相匹配，贷后管理力度偏弱，贷前调查材料较为简单，贷后往

往只关注借款人按月还款情况；在还款正常的情况下，未对其抵押物的价值和用途等变动状

况进行持续跟踪监测。

③未按规定保管借款合同、担保合同等重要贷款档案资料，造成合同损毁。

④他项权利证书未按规定进行保管，造成他项权证遗失，他项权利灭失。

背景知识识::操作风险事件类型

巴塞尔委员会规定的可能造成实质性损失的操作风险事件类型:

（1） 内部欺诈；

（2） 外部欺诈；

（3） 员工行为和工作场所问题；

（4） 客户、产品和经营行为；

（5） 实物资产的损毁；

（6） 经营的中断和系统的瘫痪；

（7） 执行、交货和流程管理。

**2.** 操作

操作风险

风险管理

**1.** 信用

信用风险

风险的防控措施

① 掌握个人汽车贷款业务的规章制度；

2 规范业务操作；

3 熟悉关于操作风险的管理政策；

4 把握个人汽车贷款业务流程中的主要操作风险点；

⑤ 对于关键操作，完成后应做好记录备查，尽职免责，提高自我保护能力。

**5.3.3** 信用风险

借款人作为第一还款义务人，其资信状况直接影响到汽车贷款的质量。由于我国目前个

人征信体系尚不完善，商业银行难以全面、准确地了解借款人的资产负债、社会活动和不良

信用记录等情况，仅凭借款申请人提供的身份证件、居住证明、结婚证、个人及其配偶收入

证明、谈话记录等资料以及上门调查，很难有效地识别、判断借款申请人的实际还款能力，

从而对其资信水平作出有效评估。如果银行出于市场竞争的需要将本应由自己履行的借款人

资信审查义务转移给汽车经销商或保险公司，仅凭汽车经销商对借款人的推荐或保险公司

对借款人投保资格的审查就作出贷款审批决定，更会导致借款人信用风险的增加，造成市场

准入把关不严，埋下风险隐患。个人汽车贷款信用风险主要表现为借款人还款能力的降低和

还款意愿的变化。另外，借款人的信用欺诈和恶意逃债行为也是对贷款资金安全威胁很大的

信用风险。

风险的内容

（1） 借款人的还款能力风险

借款人的还款能力是个人汽车贷款资金安全的根本保证。借款人能否按时足额偿还贷款

本息，根本上要依靠借款人及其家庭的收入来源，或者其他的再融资渠道，这就是所谓的还

款能力。除非借款人主观恶意骗贷，影响借款人还款能力的因素主要有借款人及其家庭成员

收入锐减、工作岗位变化、单位经济效益恶化、个人经营失败、借款人及其家庭成员重病死

亡或家庭遭遇其他不可预见或不可克服的灾难。日前，我国居民收入中包含着许多非货币化

收入和“灰色收入”，并且普遍存在国有企事业单位开出的收入证明偏低、私营企业开出的

收入证明偏高的现象，银行无法确切计算和查证借款申请人的实际收入水平。此外，由于没

有建立与个人信用制度相配套的个人信用评估、个人资信调查及个人破产制度，银行也就无

法调查确定申请人目前是否有负债，过去是否有不良信用记录，个人信用难以准确把握。这

种社会化的信用和信用咨询制度的不健全，就要求由银行工作人员来把握借款人的资信状

况、贷款文件的真实性、合法性以及完整性，并作出正确评估，但这在客观上存在困难，难

以把握信贷的风险程度。因此，银行在个人汽车贷款业务中偏好于职业稳定、预期收入较高、

从事行业具有较好发展前景的个人客户，从而降低信用风险。

（2） 借款人的还款意愿风险

借款人的还款意愿是信贷资金安全，特别是个人汽车贷款资金安全的重要前提。目前，

诚实信用、公平有偿的市场契约原则在人们的思想中还没有根深蒂固，对此也缺乏有效制约

机制和惩罚措施。首先，银行在经营个人汽车贷款业务中，很难像公司贷款项目的评估分析

那样判断借款人的资信状况、个人的收入水平、资产负债状况、偿还债务能力，一般仅依靠

借款人的自我证明。银行为了防范风险，只能在第二还款来源上想办法——即要求借款人提

供符合银行要求的担保（如较低的抵押率）。其次，当前个人贷款违约成本很低，既没有高

的罚息和违约金，也没有有效的黑名单制裁制度。而在西方发达国家，个人违反诚信恶意逃

**2.** 信用

信用风险

贷款

债带来的后果是不仅在一家银行不能再得到信用，甚至在全国所有的银行都得不到信用，生

活上寸步难行。最后，还有很多人对贷款资金的性质缺乏正确的认识，认为银行的钱就是国

家的钱，借银行的钱就是借国家的钱，大量不良资产的出现更使得不少借款人有“银行的贷

款能不还就不还”的想法。这些都容易导致个人还款意愿的变化。

风险的防控措施

（1）严格审查客户信息资料的真实性

借款人提交申请材料后，应当认真审查申请人的真实身份、家庭状况、居住地址、联系

方法等个人信息。对认为有必要的，应当到借款人单位或经营场所，了解其收入水平及个人

信誉，正确判断借款人的还款能力。查看借款人的个人信用报告，是否有存量负债会影响其

还款能力，是否有逾期欠款记录并了解其欠款原因。

坚持与借款人面谈的原则，不得由经销商包办从借款申请到签订合同的全部手续。认真

审查借款人购车行为的真实性，严防经销商伪造合同从而虚构借款人购车事实的行为。经办

机构应指定专人负责个人汽车贷款的贷前调查工作，贷前调查人应对客户信息资料的真实性

负责；必须面谈客户了解信息；不得将贷前调查工作全权委托给保险公司和汽车经销商进行。

（2） 详细调查客户的还款能力

了解客户是否具有稳定的收入或合法资产来按期还款，如客户还有其他银行负债，应评

价其总负债额在家庭总收入中的比例是否合理。

在贷后管理工作中应及时了解客户的经济状况，积极发挥汽车经销商或保险公司在贷后

管理方面的作用。贷款应由借款人直接向贷款银行经办机构还款，经办机构要及时进行贷后

客户信息的调查了解，掌握借款人收入的变动状况。

（3）科学合理地确定客户还款方式

在受理客户申请时，应根据客户现金流状况和贷款风险管理的需要等因素灵活、合理地

与客户协商确定还款方式，以确保客户的还款能力和风险可控性。对于贷款期限在一年以上

的，原则上应采取等额本金或等额本息还款方式。对于符合贷款条件的客户，如其资金周转

存在一定的周期性，在准确把握其还款能力的基础上，也可选择按月还息，按计划表还本的

还款方式，但在此种还款方式下，借款人必须在贷款发放后的第四个月开始偿还首笔贷款本

金。

第**.6.6..**章章 个人教育贷

本章概要

个人教育贷款是银行向在读学生或其直系亲属、法定监护人发放的用于满足其就学资金

需求的贷款。在我国，个人教育贷款是作为支持教育事业发展的政策性举措推出的，具有较

大的市场需求。目前，个人教育贷款主要包括两大产品，分别是国家助学贷款和商业助学贷

款。本章主要包括个人教育贷款的基础知识、贷款流程和风险管理三节内容。第一节主要阐

述个人教育贷款的含义、分类、发展历程以及国家助学贷款和商业助学贷款的重要贷款要素，

包括贷款对象、贷款利率、贷款期限、还款方式、担保方式和贷款额度等。第二节介绍国家

助学贷款和商业助学贷款的贷款流程，包括贷款的受理与调查、贷款的审查与审批、贷款的

签约与发放、支付管理和贷后管理等五个环节。第三节介绍个人教育贷款的风险管理，包括

操作风险管理和信用风险管理。

基础

知识

学习

个人教育贷

款的含义

和分类

个人教育贷

**6.1** 基础知

习目的

1. 掌握个人教育贷款的含义和分类

2. 了解个人教育贷款的发展历程

3. 掌握国家助学贷款和商业助学贷款的各项要素

本节主要介绍个人教育贷款的含义、分类、发展历程以及国家助学贷款和商业助学贷款

的重要贷款要素，包括贷款对象、贷款利率、贷款期限、还款方式、担保方式和贷款额度等。

**1.** 个人教育贷款的含义和分

个人教育贷款是银行向在读学生或其直系亲属、法定监护人发放的用于满足其就学资金

需求的贷款。根据贷款性质的不同，个人教育贷款可以分为国家助学贷款和商业助学贷款。

（1）国家助学贷款

国家助学贷款是由国家指定的商业银行面向在校的全日制高等学校中经济确实困难的

本专科学生（含高职学生）、研究生以及第二学士学位学生发放的，用于帮助他们支付在校

期间的学费和日常生活费，并由教育部门设立“助学贷款专户资金”给予财政贴息的贷款。

它是运用金融手段支持教育，资助经济困难学生完成学业的重要形式。

国家助学贷款采取“借款人一次申请、贷款银行一次审批、单户核算、分次发放”的方

式，实行“财政贴息、风险补偿、信用发放、专款专用和按期偿还”的原则。其中，财政贴

息是指国家以承担部分利息的方式，对学生办理国家助学贷款进行补贴；风险补偿是指根据

“风险分担”的原则，按当年实际发放的国家助学贷款金额的一定比例对经办银行给予补偿；

信用发放是指学生不提供任何担保方式办理国家助学贷款；专款专用是指国家助学贷款仅允

许用于支付学费、住宿费和生活费用，不得用于其他方面，银行以分次发放的办法，降低一

次发放的金额，予以控制。

中国工商银行、中国农业银行、中国银行和中国建设银行为中国人民银行批准的国家助

学贷款经办银行，负责办理国家助学贷款的审核、发放和回收等工作。为保证国家助学贷款

政策的顺利实施，由教育部、财政部、中国人民银行和国家助学贷款经办银行组成全国助学

贷款部际协调小组，负责制定国家助学贷款政策，确定中央部委所属高校年度国家助学贷款

指导性计划。

（2）商业助学贷款

商业助学贷款是指银行按商业原则自主向个人发放的用于支持境内高等院校困难学生

学费、住宿费和就读期间基本生活费的商业贷款。商业助学贷款实行“部分自筹、有效担保、

专款专用和按期偿还”的原则。

与国家助学贷款相比，商业助学贷款财政不贴息，各商业银行、城市信用社和农村信用

社等金融机构均可开办。例如，中国农业银行的“金钥匙”助学贷款和中国建设银行的“圆

梦”助学贷款等都属于商业助学贷款。

**2.** 个人教育贷款的特征

从各国发展情况来看，个人教育贷款具有与其他个人贷款所不同的一些特点，主要体现

在以下两个方面:

个人教育贷

款的发

展历

一是具有社会公益性，政策参与程度较高。个人教育贷款是作为支持教育事业发展的政

策性举措推出的，对促进教育事业发展、提高国民素质具有重要作用，因此，个人教育贷款

业务的发展会得到国家政策的支持，如国家以承担部分利息的方式对国家助学贷款进行补

贴。

二是多为信用类贷款，风险度相对较高。个人教育贷款的借款人多为在校学生，而学生

属于暂时无收入的群体，没有现成的资产可作为申请贷款的担保，因而个人教育贷款多为信

用贷款，如国家助学贷款。同时，个人教育贷款的偿还主要依靠学生毕业后的工作收入，加

之学生信用水平的不确定性，其风险度相对较高。

**3.** 个人教育贷款的发展历程

个人教育贷款是个人贷款业务中的特色产品之一。从各国情况看，个人教育贷款具有较

大的市场需求。在我国，个人教育贷款是作为支持教育事业发展的政策性举措推出的。1999

年，为推动科教兴国战略的实施，解决贫困学生求学问题，中国人民银行、教育部和财政部

等有关部门联合下发了开办享受财政贴息的国家助学贷款业务的通知，并首先以中国工商银

行为试点在北京、上海、天津、重庆、武汉、沈阳、西安和南京等 8 个城市进行。从2000

年9月1日起，国家助学贷款在全国范围内全面推行，所有普通高等学校均能申办国家助学贷

款，此项业务经办机构范围也有所扩大，成为四大国有商业银行均可办理的业务。

在国内个人信用环境不佳以及缺乏相应制度规范的情况下，国家助学贷款作为面向借款

学生的信用类贷款，风险度相对较高，该项业务在推广的过程中进展较慢。因此，自业务开

办以来，政府各相关部门采取了多项推进业务发展的政策措施，出台了多种政策改进和完善

个人教育贷款的运行机制。

2002 年2 月，三部委联合出台了个人教育贷款开办的“四定三考核”政策，即对国家

助学贷款业务要定学校、定范围、定额度、定银行，并按月考核经办银行国家助学贷款的申

请人数和申请金额、已审批借款人数和贷款合同金额、实际发放贷款人数和发放金额等指标。

2003 年，在经过两年的快速发展后，个人教育贷款的风险问题开始显现。为抑制不良

贷款的增长，2003年8 月，中国人民银行出台助学贷款“双20标准”，即国家助学贷款违约

率达到20% ，且违约学生达到20 人的高校，经办银行可以停止对其发放助学贷款。据此，

多所高校因违约率高，均被暂停办理国家助学贷款业务。如何理顺运行机制，促进国家助学

贷款业务健康规范的发展，成为各管理机构和经办机构共同面对的一个亟待解决的问题。

2004 年初，为扭转助学贷款业务停滞不前的状况，中国人民银行、银监会和教育部联

合下发了《关于加强和改进国家助学贷款工作的通知》，提出停止执行“双20 标准”等政

策措施。经过半年的酝酿，教育部、财政部、中国人民银行和银监会等又正式出台了对国家

助学贷款政策进行重大调整的几条措施，包括通过招投标方式确定国家助学贷款经办银行、

实行助学贷款风险补偿制度和改变财政贴息方式等。此后，各管理部门、银行和高校等迅速

开始新政策的实施工作。8 月，完成了中央部属院校招标工作，中国银行中标成为115 所中

央部属院校国家助学贷款业务的独家经办银行，各地方院校的招标工作也在此后陆续展开。

2006 年7 月11 日，教育部与中国银行签署了《中央部门所属高校国家助学贷款业务贷款业

务合作协议》2006 ～2010 学年，中国银行将继续独家承办115 所中央部属高校的国家助学

贷款业务。2010 年5 月24日，中国银行又继续中标成为中央部属高校2010～2014 学年国家

助学贷款业务承办银行。

虽然国家助学贷款业务在开展过程中阻力重重，但随着政策制度和市场环

境的变化，这项业务机制将会逐步理顺，最终走上规模化发展的道路。

除了财政贴息的国家助学贷款，各商业银行也在积极探索开展助学贷款业务的其他途

**4.** 贷

径。早在1999 年，多家商业银行就开办了商业助学贷款业务，采取第三方保证等担保的方

式发放助学贷款；2002 年，中国农业银行开办了生源地助学贷款，即以学生家长作为借款

人，向其发放用于就学的贷款资金。中国银行、中信银行等还开办了专门面向出国留学学生

的留学担保贷款。这些尝试都为个人教育贷款业务的健康发展积累了有益的经验。

贷款要素

（1）国家助学贷款的要素

①贷款对象。国家助学贷款的贷款对象是中华人民共和国境内的（不含香港特别行政区

和澳门特别行政区、台湾地区）普通高等学校中经济确实困难的全日制本专科生（含高职生）、

研究生和第二学士学位学生。借款人申请国家助学贷款，须具备贷款银行要求的下列条件:

a. 具有中华人民共和国国籍，并持有合法、有效的身份证件；

b. 家庭经济确实困难，无法支付正常完成学业所需的基本费用（包括学费、住宿费和

基本生活费）；

c. 具有完全民事行为能力（未成年人申请国家助学贷款需由其法定监护人书面同意）；

d. 学习刻苦，能够正常完成学业；

e. 诚实守信，遵纪守法，无违法违纪行为；

f. 贷款银行规定的其他条件。

②贷款利率。国家助学贷款的利率执行中国人民银行规定的同期限贷款基准利率，不上

浮。如遇中国人民银行调整贷款利率，执行中国人民银行的有关规定。

③贷款期限。原国家助学贷款管理办法规定国家助学贷款的期限最长不得超过8 年，新

国家助学贷款管理办法规定借款人必须在毕业后6 年内还清，贷款期限最长不得超过10 年。

贷款学生毕业后继续攻读研究生及第二学位的，在读期间贷款期限相应延长，贷款期限延长

须经贷款银行许可。

④还款方式。新国家助学贷款管理办法的还款方法包括等额本金还款法、等额本息还款

法两种，但借款人需在借款合同中约定一种还款方法。

学生在校期间的贷款利息全部由财政补贴，毕业后开始偿还贷款本息，原国家助学贷款

管理办法规定学生自毕业之日起开始偿还贷款本息，新国家助学贷款管理办法规定首次还款

日应不迟于毕业后两年。

⑤担保方式。国家助学贷款的担保方式采用的是个人信用担保的方式。

⑥贷款额度。新国家助学贷款管理办法的贷款额度按照每人每学年最高不超过 6000 元

的标准，总额度按正常完成学业所需年数乘以学年所需金额确定，具体额度由借款人所在学

校的总贷款额度，学费、住宿费和生活费标准以及学生的困难程度确定。每所院校的贷款总

量根据全国和省级国家助学贷款管理中心确定的指标控制。

（2）商业助学贷款的要素

①贷款对象。商业助学贷款的贷款对象是在境内高等院校就读的全日制本专科生、研究

生和第二学士学位学生。贷款银行可根据业务发展需要和风险管理能力，自主确定开办针对

境内其他非义务教育阶段全日制学校在校困难学生的商业助学贷款。

借款人申请商业助学贷款，须具备贷款银行要求的下列条件:

a. 具有中华人民共和国国籍，具有完全民事行为能力，并持有合法身份证件；

b. 无重大不良信用记录，不良信用等行为评价标准由贷款银行制定；

c. 必要时需提供有效的担保；

d. 必要时需提供其法定代理人同意申请贷款的书面意见；

e. 贷款银行要求的其他条件。

出国留学贷

②贷款利率。商业助学贷款的利率按中国人民银行规定的利率政策执行，原则上不上浮。

借款人可申请利息本金化，即在校年限内的贷款利息按年计入次年度借款本金。如遇中国人

民银行调整贷款利率，执行中国人民银行的有关规定。

③贷款期限。商业助学贷款的期限原则上为借款人在校学制年限加6 年，借款人在校学

制年限指从贷款发放至借款人毕业或终止学业的期间。对借款人毕业后继续攻读学位的，借

款人在校年限和贷款期限可相应延长，贷款期限延长须经贷款银行许可。

④还款方式。归还贷款在借款人离校后次月开始，贷款可按月、按季或按年分次偿还，

利随本清，也可在贷款到期时一次性偿还。

贷款银行可视情况给予借款人一定的宽限期，宽限期内不还本金，也可视借款人困难程

度对其在校期间发生的利息本金化，但借款合同签订后，如需变更还款方式，需事先征得贷

款银行的同意。

⑤担保方式。申请商业助学贷款，借款人需提供一定的担保措施，包括抵押、质押、保

证或其组合，贷款银行也可要求借款人投保相关保险。

以抵押方式申请商业助学贷款的，借款人提供的抵押物，应当符合《担保法》的规定，

并按有关规定办理相应登记手续。以质押方式申请商业助学贷款，需办理质物或其权利凭证

转移占有手续及相关出质登记。贷款银行认为需要公证的，借款人 （或出质人） 应当办理

公证。抵押物必须符合《担保法》的规定。用于抵 （质） 押的财产需要估价的，可以由贷

款银行进行评估，也可委托贷款银行认可的资产评估机构进行估价。

抵押期间，抵押人未经贷款银行同意，不得转移、变卖或重复抵押已被抵押的财产；质

押期间对质押的有价证券，未经质权人同意，不得以任何理由挂失。以资产作抵押的，借款

人应根据贷款银行的要求办理抵押物保险，保险期不得短于借款期限，经借款人确认后，将

保险单项下因保险事件发生而对保险人享有的保险金权益转让给贷款银行，无须另行签署转

让合同，保险单不得有任何有损贷款银行权益的限制条件，保险所需费用由借款人负担。在

贷款未偿清期间，保险单正本交贷款银行执管。在保险有效期内，借款人不得以任何理由中

断或撤销保险，如保险中断，贷款银行有权代为投保，费用由借款人负担；如发生保险责任

范围以外的损毁，借款人应及时通知贷款银行，并落实其他担保，否则，贷款银行有权提前

收回贷款。

以第三方保证方式申请商业助学贷款的，保证人和贷款银行之间应签订“保证合同”，

第三方提供的保证为不可撤销的连带责任保证。

保证人应具备品质良好、合法稳定的收入来源及与借款人同城户籍等条件，原则上不允

许同学之间互保。如保证人失去保证能力、破产或发生合并、分立等重大事项的，借款人应

及时通知贷款银行，并重新提供足额担保和重新签订“保证合同”，否则贷款银行有权提前

收回贷款。

借款人和自然人保证人的工作单位及通讯方式发生变更或法人保证人的法律关系、性

质、名称、地址等发生变更时，借款人应提前30天通知贷款银行，借款双方应签订借款合同

修正文本和保证合同修正文本。

⑥贷款额度。商业助学贷款的额度不超过借款人在校年限内所在学校的学费、住宿费和

基本生活费。贷款银行可参照学校出具的基本生活费或当地生活费标准确定有关生活费用贷

款额度。

学费应按照学校的学费支付期逐笔发放，住宿费、生活费可按学费支付期发放，也可分

列发放。

背景知识识::出国留学贷款

款的含义

中国银监会2008 年印发的《商业助学贷款管理办法》附则中指出各商业银行可根据业

务发展需要和风险管控能力，自主确定开办借款人用于攻读境外高等院校硕士 （含） 以上

学历，且提供全额抵 质） 押的商业助学贷款，即出国留学贷款。但目前各商业银行在开办

出国留学贷款业务中规定各异，下面是某银行在出国留学贷款方面的相关规定。

一、出国留学贷贷款的含

出国留学贷款是指银行向个人发放的用于出国留学所需学杂费、生活费或留学保证金的

个人贷款。出国留学贷款不但可以满足出国留学人员在留学签证过程中所需要的一切资金需

求，还可以为出国留学人员解决在国外求学所需的各种学杂费用。出国留学贷款的基本原则

是“部分自筹、有效担保、专款专用和按期偿还”的原则。

二、出国留学贷贷款的要素

l.贷款对象

出国留学贷款的对象为拟留学人员或其直系亲属、配偶、法定监护人。借款人申请出国

留学贷款，须具备贷款银行要求的下列条件:

（1） 年满18 周岁的具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民；

（2） 贷款到期日时的实际年龄不得超过55 周岁；

（3） 应具有可控制区域内的常住户口或其他有效居住身份，有固定住所、稳定职业和

收入来源；

（4） 借款用途为出国留学教育消费；

（5） 借款人信用良好，有按期偿还贷款本息的能力；

（6）应持有拟留学人员的国外留学学校的入学通知书或其他有效入学证明和已办妥拟

留学人员留学学校所在国入境签证的护照；

（7） 贷款银行要求的其他条件。

2.贷款利率

出国留学贷款利率是根据中国人民银行公布的贷款利率档次和浮动幅度执行。如遇中国

人民银行调整贷款利率，执行中国人民银行的有关规定。

3. 贷款期限

出国留学贷款期限最短6 个月，一般为1～6 年，最长不超过10 年。

4. 还款方式

贷款的偿还遵循“贷人民币还人民币”和“贷外汇还外汇”的原则。贷款期限1 年 （含）

以内的，到期时一次性还本付息，利随本清；贷款期限1年以上的，采用借款人与贷款银行

约定的还款方式偿还贷款。

5. 担保方式

申请出国留学贷款，借款人需提供一定的担保措施，包括抵押、质押和保证等方式。

以抵押方式申请出国留学贷款的，借款人提供的抵押物，应当符合《中华人民共和国担

保法》的规定，并按有关规定办理相应登记手续。以质押方式申请商业性助学贷款，需办理

质物或其权利凭证转移占有手续及相关出质登记。贷款银行认为需要公证的，借款人 （或

质押人） 应当办理公证。抵（质） 押物必须符合《中华人民共和国担保法》规定。用于抵

（质） 押的财产需要估价的，可以由贷款银行进行坪佑，也可委托贷款银行认可的资产评

估机构进行估价。

抵押期间，抵押人未经贷款银行同意，不得转移、变卖或重复抵押已被抵押的财产；质

押期间对质押的有价证券，未经质权人同意，不得以任何理由挂失。以资产作抵押的，借款

人应根据贷款银行的要求办理抵押物保险，保险期不得短于借款期限，经借款人确认后，将

保险单项下因保险事件发生而对保险人享有的保险金权益转让给贷款银行，无须另行签署转

让合同，保险单不得有任何有损贷款银行权益的限制条件，保险所需费用由借款人负担。在

**6.2** 贷

学习

贷款的受理与

国家助学贷

款的受理与调查

贷款未偿清期间，保险单正本交贷款银行执管。在保险有效期内，借款人不得以任何理由中

断或撤销保险，如保险中断，贷款银行有权代为投保，费用由借款人负担；如发生保险责任

范围以外的损毁，借款人应及时通知贷款银行，并落实其他担保，否则，贷款银行有权提前

收回贷款。

以第三方保证方式申请出国留学贷款的，保证人和贷款银行之间应签订“保证合同”，

第三方提供的保证为不可撤销的连带责任保证。

保证人应具备品质良好、合法稳定的收入来源及与借款人同城户籍等条件，原则上不允

许同学之间互保。如保证人失去保证能力、破产或发生合并、分立等重大事项的，借款人应

及时通知贷款银行，并重新提供足额担保和重新签订“保证合同”，否则贷款银行有权提前

收回贷款。

借款人和自然人保证人的工作单位及通讯方式发生变更或法人保证人的法律关系、性

质、名称、地址等发生变更时，借款人应提前30天通知贷款银行，借款双方应签订借款合同

修正文本和保证合同修正文本。

6. 贷款额度

出国留学贷款额度最低不少于1 万元人民币，最高不得超过借款人学杂费和生活费的

80% 。

贷款流程

习目的

6.2.1 掌握国家助学贷款和商业助学贷款的受理与调查的相关内容，并比较它们的异同

6.2.2 掌握国家助学贷款和商业助学贷款的审查与审批的主要内容，并比较它们的异同

6.2.3 掌握国家助学贷款和商业助学贷款的签约与发放的主要内容，并比较它们的异同

6.2.4 掌握国家助学贷款和商业助学贷款的支付管理的主要内容，并比较它们的异同

6.2.5 掌握国家助学贷款和商业助学贷款的贷后管理的相关内容，并比较它们的异同

本节主要介绍个人教育贷款的贷款流程，具体包括贷款的受理与调查、贷款的审查与审

批、贷款的签约与发放、支付管理以及贷后管理五个环节。由于国家助学贷款是一种信用贷

款，无须担保，而商业助学贷款需要提供担保，从而使得国家助学贷款的贷款流程与商业助

学贷款具有较大差异。鉴于此，本节分别介绍国家助学贷款和商业助学贷款的贷款流程。

**6.2.1** 款的受理与调查

**1** **.**国家助学贷款的受理与

国家助学贷款的受理是指从借款人向学校提出申请，学校初审，银行受理到上报审核的

全过程。

学生 （申请人） 在规定的时间内向所在学校国家助学贷款经办机构 （以下简称学校

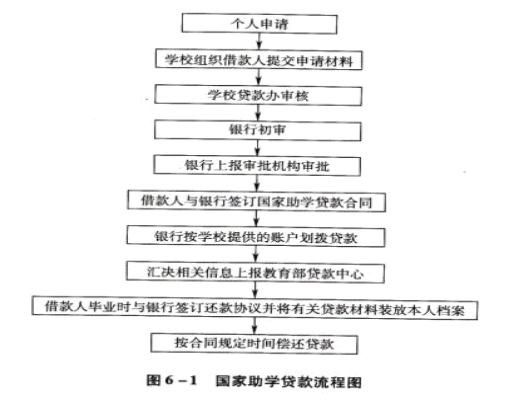
机构）提出申请，领取国家助学贷款申请审批表等材料，如实完整填写，并准备好有关证明

材料一并交回学校机构。申请人须提交以下材料:

①借款人有效身份证件的原件和复印件；

②借款人学生证或入学通知书的原件和复印件；

③乡、镇、街道、民政部门和县级教育行政部门关于其家庭经济困难的证明材料；



商业

助学贷

款的受理与调查

④借款人同班同学或老师共两名见证人的身份证复印件及学生证或工作证复印件；

⑤贷款银行要求的其他材料。

学校在全国学生贷款管理中心下达的年度贷款额度及控制比例内，组织学生申请借款，

并接受学生的借款申请。学校机构对学生提交的国家助学贷款申请材料进行资格审查，对其

完整性、真实性和合法性负责，初审工作将在收到学生申请后一定时间内完成。此项工作完

成后，学校机构进行一定时间的公示，并对有问题的申请进行纠正。初审工作无误后，学校

机构在审查合格的贷款申请书上加盖公章予以确认，将审查结果通知学生，并编制国家助学

贷款学生审核信息表（以下简称信息表）与申请资料一并送交国家助学贷款经办银行。

**2.** 商业助学贷款的受理与

（1）贷款的受理

贷款受理人应要求商业助学贷款申请人填写贷款申请表，以书面形式提出贷款申请，按

银行要求提交相关申请材料。申请材料清单如下:

①借款人的合法身份证件，包括身份证、户口簿或其他有效居留证件原件，并提供以上

证件的复印件；

②贷款银行需要的借款人与其法定代理人的关系证明；

③贷款银行认可的借款人或其家庭成员的经济收入证明；

④借款人为入学新生的提供就读学校的录取通知书或接收函，借款人为在校生的提供学

生证或其他学籍证明；

⑤借款人就读学校开出的学生学习期内所需学费、住宿费和生活费总额的有关材料；

⑥以财产作抵（质）押的，应提供抵（质）押物权证和有处分权人（包括财产共有人）

签署的同意抵（质）押的承诺，对抵押物需提交银行认可的机构出具的价值评估报告，对质

物需提供权利凭证，以第三方保证担保的应出具保证人同意承担不可撤销连带责任担保的书

面文件及有关资信证明材料；

⑦款人和担保人应当面出具并签署书面授权，同意贷款银行查询其个人征信信息；

⑧银行要求提供的其他证明文件和材料。

借款人办理校源地贷款的，贷款银行还应联系借款人就读学校作为介绍人做好以下工

作:

①贷款银行推荐借款人，对借款人资格及申请资料进行初审；

②协助贷款银行对贷款的使用进行监督；

③将借款人在校期间失踪、死亡或丧失完全民事行为能力或劳动能力，以及发生休学、

转学、出国留学或定居、自行离校、开除等情况及时通知贷款银行，并协助贷款银行采取相

应的债权保护措施；

④在借款人毕业前，向贷款银行提供其毕业去向、就业单位名称、居住地址、联系电话

等有关信息；

⑤协助贷款银行开展对借款人的信用教育和还贷宣传工作，讲解还贷的程序和方法，协

助贷款银行做好借款人的还款确认和贷款催收工作。

贷款受理人应对借款申请人提交的借款申请表及申请材料进行初审，主要审查借款申请

人的主体资格及借款申请人所提交材料的完整性与规范性。如果借款申请人提交材料不完整

或不符合材料要求规范，应要求申请人补齐材料或重新提供有关材料；如果不予受理，应退

回贷款申请并向申请人说明原因。经初审符合要求后，贷款受理人应将借款申请表及申请材

料交由贷前调查人进行贷前调查。

（2） 贷前调查

贷前调查是商业助学贷款贷前处理中非常重要的环节，主要由银行贷前调查人审核申请

材料是否真实、完整、合法、有效，调查借款申请人的还款能力、还款意愿的真实性以及贷

款担保等情况。

①调查方式。贷前调查应以实地调查为主、间接调查为辅，采取现场核实、电话查问以

及信息咨询等途径和方法。贷款人应建立并严格执行贷款面谈制度。

②调查内容。贷前调查人在调查申请人基本情况、贷款用途和贷款担保等情况时，应重

点调查以下内容:

a. 材料一致性的调查。贷前调查人应认真审核贷款申请材料，以保证国家助学贷款借

款申请填写内容与相关证明材料一致；相关证明材料副本（复印件）内容与正本一致，并需

由贷前调查人验证正本后在副本（复印件）上盖章签名证实。

b. 借款人身份、资信、经济状况和借款用途的调查:

调查借款人资格是否符合贷款银行要求，并登录公安部身份认证系统查询借款人身份证

明是否真实、有效；

贷前调查人登录中国人民银行个人征信系统查询申请人的信用记录是否良好，并打印查

询结果；要充分利用银行的共享信息，调查了解借款申请人与银行的历史往来；

调查了解借款申请人是否有还款意愿和品行是否端正等。

c. 担保情况调查。采取抵押担保方式的，应调查:

抵押物的合法性。包括调查抵押物是否属于《担保法》和《物权法》及其司法解释规定

且银行认可、能够办理抵押登记的商业助学贷款的抵押财产范围。

抵押人对抵押物占有的合法性。包括抵押物已设定抵押权属情况，抵押物权属情况是否

符合设定抵押的条件，借款申请人提供的抵押物是否为抵押人所拥有，财产共有人是否同意

抵押，抵押物所有权是否完整。

抵押物价值与存续状况。包括抵押物是否真实存在、存续状态，交易价格是否合理。对

抵押物交易价格或评估价格明显高于当地平均市场价格或明显高于当地同类物业价格的，调

查人可要求经银行认可的评估机构重新评估。

采取质押担保方式的，应调查:

质押权利的合法性。出质人出具的有价证券是否在银行有关规定的范围内，是否有伪造、

变造迹象。

贷款的

审查与

审批

**1.**国家助学

贷款的

审查与

审批

商业

助学贷

款的审查

与审

出质人对质押权利占有的合法性。包括调查权利凭证上的所有人与出质人是否为同一

人，出质人是否具有处分有价证券的权利。

质押权利条件。包括调查质物的价值、期限等要素是否与贷款金额、期限相匹配，质物

共有人是否同意质押。

采取保证担保方式的，应调查:

保证人是否符合《担保法》及其司法解释规定，具备保证资格；

保证人为法人的，要调查保证人是否具备保证人资格、是否具有代偿能力；

保证人为自然人的，应要求保证人提交相关材料，应查验保证人提供的资信证明材料是

否真实有效，包括基本情况、经济收入和财产证明等；

保证人与借款人的关系；

核实保证人保证责任的落实，查验保证人是否具有保证意愿并确知其保证责任。

贷前调查完成后，贷前调查人应撰写调查报告，提出是否同意贷款的明确意见及贷款额

度、贷款期限、贷款币种、贷款利率、担保方式、还款方式、划款方式等方面的建议，并形

成对借款申请人偿还能力、还款意愿、信用状况、担保情况、贷款用途以及其他情况等方面

的调查意见，连同申请资料等一并送交贷款审核人员进行贷款审核。

**6.2.2** 贷款的审查与审

国家助学贷款的审查与审

（1）贷款的审查

经办行在收到学校提交的信息表和申请材料后，由贷款审查人负责对学校提交的信息表

和申请材料进行合规性、真实性和完整性审查。贷款审查人认为有差错或遗漏的，可要求学

校进行更正或补充。贷款审查人审查完毕后，在“国家助学贷款申请审批表”上签署审核意

见，连同申请材料等一并送交贷款审批人进行审批。

（2）贷款的审批

贷款人应根据审慎性原则，完善授权管理制度，规范审批操作流程，明确贷款审批权限，

实行审贷分离和授权审批，确保贷款审批人按照授权独立审批贷款。贷款审批人应对以下内

容进行审查:

①对贷款申请审批表和贫困证明等内容进行核对；

②审查每个申请学生每学年贷款金额是否超过 6000 元，具体金额根据学校的学费、住

宿费和生活费标准以及学生的困难程度确定；

③学校当年贷款总金额和人数不超过全国学生贷款管理中心与银行总行下达的该校贷

款年度计划额度；

④其他需要审查的事项。

贷款审批人应根据审查情况在“国家助学贷款申请审批表”上签署审批意见:对未获批

准的贷款申请，应写明拒批理由，并告知借款人；对需补充材料后再审批的，应详细说明需

要补充的材料名称与内容。

**2.** 商业助学贷款的审查与审批

（1）贷款的审查

贷款审查人负责对借款申请人提交的材料进行合规性和真实性审查，对贷前调查人提交

贷款的

签约与

发放

**1.**国家助学

贷款的

签约与

发般

的申请材料、面谈记录以及贷前调查的内容是否完整进行审查。贷款审查人认为需要补充材

料和完善调查内容的，可要求贷前调查人进一步落实；审查人对贷前调查人提交的材料和调

查内容的真实性有疑问的，需安排其他贷款调查人进行核实或重新调查。

贷款审查人审查完毕后，应对贷前调查人提出的调查意见和贷款建议是否合理、合规等

在申请表上签署审核意见，连同申请材料、面谈记录等一并送交贷款审批人进行审批。

（2） 贷款的审批

贷款人应根据审慎性原则，完善授权管理制度，规范审批操作流程，明确贷款审批权限，

实行审贷分离和授权审批，确保贷款审批人按照授权独立审批贷款。贷款审批人应依据商业

助学贷款办法及相关规定，从银行利益出发审查每笔商业助学贷款的合规性、可行性及经济

性。贷款审批人应对以下内容进行审查:

①借款申请人资格和条件是否具备；

②借款用途明确合法；

③借款人提供材料的完整性、有效性及合法性；

④申请借款的额度、期限、币种等是否符合有关贷款办法和规定；

⑤贷前调查人的调查意见、对借款人资信状况的评价分析以及提出的贷款建议是否准

确、合理；

⑥对报批贷款的主要风险点及其风险防范措施是否合规有效；

⑦其他需要审查的事项。

贷款审批人应根据审查情况在申请表上签署审批意见:对未获批准的贷款申请，应写明

拒批理由；对需补充材料后再审批的，应详细说明需要补充的材料名称与内容；对同意或有

条件同意贷款的，如贷款条件与申报审批的贷款方案内容不一致的，应提出明确的调整意见。

贷款审批人签署审批意见后，应将审批表连同有关材料退还业务部门。对未获批准的贷款申

请，贷款人应告知借款人。

**6.2.3** 贷款的签约与发

国家助学贷款的签约与发

（1）贷款的签约

对经审批同意的贷款，高校会收到经办银行的“国家助学贷款学生审查合格名册”。贷

款发放人根据贷款审批意见确定应使用的合同文本并填写合同，在填写或打印有关合同文本

过程中，借款合同应符合《合同法》的规定，明确约定各方当事人的诚信承诺和贷款资金的

用途、支付对象（范围）、支付金额、支付条件、支付方式等，应做到贷款额度、贷款期限、

贷款利率和还款方式等有关条款要与贷款最终审批意见一致。

借款合同要体现协议承诺原则，保证借款合同的完善性、承诺的法律化乃至管理的系统

化，要涵盖以下要点:

①明确约定各方当事人的诚信承诺。在借款合同等协议文件中要求借款人等当事人签订

承诺性质的条款，自我声明其提供的申贷材料和信息是真实有效的，否则需承担相应的违约

责任。

②明确约定贷款资金的用途。要求借款人通过签订借款合同等协议文件承诺贷款的真实

用途并承担贷款挪用的违约责任。

③明确借款人不履行合同或怠于履行合同时应当承担的违约责任。

合同填写并复核无误后，贷款发放人应负责通知学校组织借款人签订“国家助学贷款借

款合同”等协议文件，需担保的应同时签订担保合同，并提交经办银行。贷款发放人应要求

借款人当面签订借款合同及其他相关文件，但电子银行渠道办理的贷款除外。

商业

助学贷

款的签约

与发

在签订有关合同文本前，应履行充分告知义务，告知借款人等合同签约方合同内容、权

利义务、还款方式以及还款过程中应注意的问题等。

经办人员填写“个人贷款开立账户通知书”、“贷转存凭证”，协助借款人办理贷款发

放手续，并将上述材料以及其他重要单据一起提交会计岗位进行账务处理。其他贷款资料直

接移交档案管理岗整理、保管。

贷款发放人应建立健全合同管理制度，有效防范个人贷款的法律风险。贷款发放人应依

照《担保法》等法律法规的相关规定，规范担保流程与操作。以保证方式担保的个人贷款，

贷款人应由不少于两名信贷人员完成。

（2） 贷款的发放

贷款发放要遵循审贷与放贷分离的原则，由独立的放款管理部门或岗位负责落实放款条

件、发放满足约定条件的贷款。借款合同生效后，贷款发放人应按合同约定及时发放贷款。

放款部门在放贷前要确定有关审核无误，然后进行开户放款。国家助学贷款实行借款人

一次申请、贷款银行一次审批、单户核算、分次发放的方式。其中，学费和住宿费贷款按学

年（期）发放，直接划入借款人所在学校在贷款银行开立的账户上；生活费贷款（每年的2 月

和8 月不发放生活费贷款），根据合同约定定期划入有关账户。

贷款发放后，业务部门应依据借款人相关信息建立“贷款台账”，并随时更新台账数据。

**2.** 商业助学贷款的签约与发放

（1）贷款的签约

对经审批同意的贷款，应及时通知借款申请人以及其他相关人 （包括抵押人和出质人

等） ，确认签约的时间，签署书面借款合同和相关担保合同等协议文件。签约流程主要包

括填写合同、审核合同和签订合同三部分。

①填写合同。贷款发放人应根据审批意见确定应使用的合同文本并填写合同，在签订有

关合同文本前，应履行充分告知义务，告知借款人、保证人等合同签约方关于合同内容、权

利义务、还款方式以及还款过程中应当注意的问题等。对采取抵押担保方式的，应要求抵押

物共有人当面签署抵押合同。在填写有关合同文本过程中，应当注意以下问题:

a. 合同填写必须做到标准、规范、要素齐全、数字正确、字迹清晰、不错漏、不潦草，

禁止涂改。

b. 借款合同应符合《合同法》的规定，明确约定各方当事人的诚信承诺和贷款资金的

用途、支付对象（范围）、支付金额、支付条件、支付方式等。

c. 贷款金额、贷款期限、贷款利率、担保方式、还款方式等有关条款要与最终审批意

见一致。

d. 借款合同应设立相关条款，明确借款人不履行合同或怠于履行合同时应当承担的违

约责任。

②审核合同。

a. 合同填写完毕后，填写人员应及时将有关合同文本移交合同复核人员进行复核。同

笔贷款的合同填写人与合同复核人不得为同一人。

b. 合同复核人员负责根据审批意见复核合同文本及附件填写的完整性、准确性和合规

性，主要包括文本书写是否规范，内容是否与审批意见一致；合同条款填写是否齐全、准确；

文字表达是否清晰；主从合同及附件是否齐全等。

c. 合同文本复核人员应就复核中发现的问题及时与合同填写人员沟通，并建立复核记

录，交由合同填写人员签字确认。

③签订合同。合同填写并复核无误后，贷款发放人应负责与借款人（包括共同借款人）、

担保人 （抵押人、出质人、保证人） 签订合同。

在签订“商业助学贷款借款合同”时，应对借款人、担保人的违约行为作出规定。借款

人、担保人必须严格履行“商业助学贷款借款合同”项下的各项条款。如发生下列情况之一，

均构成违约行为:

a. 借款人未能或拒绝按“商业助学贷款借款合同”的条款规定，及时足额偿还贷款本

息和应支付的其他费用；

b. 借款人和担保人未能履行有关合同所规定的义务，包括借款人未按“商业助学贷款

借款合同”规定的用途使用贷款；

c. 借款人拒绝或阻挠贷款银行监督检查贷款使用情况的；

d. 借款人和担保人在有关合同中的陈述与担保发生重大失实，或提供虚假文件资料，

或隐瞒重要事实，已经或可能造成贷款损失的；

e. 抵押物受毁损导致其价值明显减少或贬值，以致全部或部分失去了抵押价值，足以

危害贷款银行利益，而借款人未按贷款银行要求重新落实抵押、质押或保证的；

f.抵押人、出质人未经贷款银行书面同意擅自变卖、赠与、出租、拆迁、转让、重复抵

（质） 押或以其他方式处置抵 （质） 押物的；

g. 借款人、担保人在贷款期间的其他违约行为。

借款人、担保人在贷款期间发生任何上述违约事件，贷款银行可采取以下任何一项或全

部措施:

a. 要求限期纠正违约行为；

b. 要求增加所减少的相应价值的抵（质）押物，或更换担保人；

c. 停止发放尚未使用的贷款；

d. 在原贷款利率基础上加收利息；

e. 提前收回部分或全部贷款本息；

f. 定期在公开报刊及有关媒体上公布违约人姓名、身份证号码及违约行为；

g. 向保证人追偿；

h. 依据有关法律及规定处分抵 （质） 押物；

i. 向仲裁机关申请仲裁或向人民法院起诉。

借款人、担保人因发生下列特殊事件而不能正常履行偿还贷款本息时，贷款银行有权采

取停止发放尚未使用的贷款和提前收回贷款本息等措施。

a. 借款人、担保人（自然人） 死亡或宣告死亡而无继承人或遗赠人或宣告失踪而无财

产代管人；

b. 借款人、担保人（自然人） 破产、受刑事拘留、监禁，以致影响债务清偿的；

c. 担保人（非自然人）经营和财务状况发生重大的不利变化或已经法律程序宣告破产，

影响债务清偿或丧失了代为清偿债务的能力；

d. 借款人、担保人对其他债务有违约行为或因其他债务的履行，影响贷款银行权利实

现的。

（2）贷款的发放

贷款发放要遵循审贷与放贷分离的原则，由独立的放款管理部门或岗位负责落实放款条

件、发放满足约定条件的贷款。借款合同生效后，贷款人应按合同约定及时发放贷款。

①落实贷款发放条件。贷款发放前，应落实有关贷款发放条件，主要包括担保措施是否

真实、有效等。

②贷款发放。贷款发放条件落实后，贷款发放人应按照合同约定将贷款发放、划付到约

定账户，按照合同要求借款人需要到场的，应通知借款人持本人身份证件到场协助办理相关

手续。贷款发放的具体流程如下:

**1.**国家助学

商业

助学贷

a. 出账前审核。业务部门在接到放款通知书后，对其真实性、合法性和完整性进行审

核。

b. 开户放款。业务部门在确定有关审核无误后，进行开户放款。

开户放款包括一次性开户放款和分次放款两种。一次性开户放款是根据合同约定的划款

方式，一次性将全部贷款发放到有关账户中；分次放款是根据贷款的用途和使用要求，在合

同中约定将贷款按照建立的分次放款计划分多次将贷款发放到有关账户中，各分次放款金额

合计应与合同总金额一致。

c. 放款通知。当开户放款完成后，银行应将放款通知书、个人贷款信息卡等一并交借

款人作回单。对于借款人未到银行直接办理开户放款手续的，会计部门应及时将有关凭证邮

寄给借款人或通知借款人来银行取回。贷款发放后，业务部门应依据借款人相关信息建立贷

款台账，并随时更新台账数据。

**6.2.4** 支付管理

国家助学贷贷款的支付管理

对国家助学贷款而言，学费和住宿费贷款，银行应当采用贷款人受托支付方式向借款人

交易对象 （即借款人所在学校） 支付，按学年 （期） 发放，直接划入借款人所在学校在

贷款银行开立的账户上。

银行应要求借款人在使用贷款时提出支付申请，并授权贷款人按合同约定方式支付贷款

资金。银行应在贷款资金发放前审核借款人相关凭证是否符合合同约定条件，支付后做好有

关细节的认定记录。

对生活费贷款，银行可以采用贷款人受托支付方式直接划入借款人所在学校在贷款银行

开立的账户上，再由学校返还借款人；银行也可以采取借款人自主支付的方式，根据借款人

的提款申请，按照合同约定定期划入借款人在贷款银行开立的活期储蓄账户。银行应当通过

账户分析、凭证查验或现场调查等方式，核查贷款支付是否符合约定用途。

贷款支付完成后，应详细记录资金流向，归集保存相关凭证。

**2.** 商业助学贷款的支付管理

商业助学贷款的支付管理方式与国家助学贷款基本相同，所不同的是，商业助学贷款可

以一次性放款，也可以分次放款。

对学费和住宿费贷款，银行应当采用贷款人受托支付方式向借款人交易对象 （即借款

人所在学校） 支付，直接划入借款人所在学校在贷款银行开立的账户上。

银行应要求借款人在使用贷款时提出支付申请，并授权贷款人按合同约定方式支付贷款

资金。银行应在贷款资金发放前审核借款人相关凭证是否符合合同约定条件，支付后做好有

关细节的认定记录。

对生活费贷款，银行可以采用贷款人受托支付方式直接划入借款人所在学校在贷款银行

开立的账户上，再由学校返还借款人；银行也可以采取借款人自主支付的方式，根据借款人

的提款申请，按照合同约定定期划入借款人在贷款银行开立的活期储蓄账户。银行应当通过

账户分析、凭证查验或现场调查等方式，核查贷款支付是否符合约定用途。

贷款支付完成后，应详细记录资金流向，归集保存相关凭证。

**1.**国家助学

贷款的

**6.2.5** 贷贷后管理

国家助学贷 贷后管理

（1）贷后贴息管理

①经办银行在发放贷款后，于每季度结束后的 10个工作日内，按照“中央部门所属高

校国家助学贷款贴息资金汇总表” 汇总已发放的国家助学贷款学生名单、贷款金额、利率、

利息，经合作高校确认后上报总行。

②全国学生贷款管理中心在收到各贷款银行总行提供的贴息申请资料后的10个工作日

内，将贷款贴息统一划入总行国家助学贷款贴息专户，由总行直接划入各经办行贴息专户。

③各经办银行在收到贴息经费后即时入账。

（2）风险补偿金管理

①经办银行于每年 9 月底前，将上一年度 （上年 9 月 1 日至当年 8 月31日） 实际

发放的国家助学贷款金额和违约率按各高校进行统计汇总，并经合作高校确认后填制“中央

部门所属高校国家助学贷款实际发放汇总表”上报分行，分行按学校和经办银行汇总辖内上

报信息后，在 5个工作日内上报总行，由总行提交全国学生贷款管理中心。

②全国学生贷款管理中心在收到经办行总行提交的“风险补偿金申请书”、“中央部门

所属高校国家助学贷款实际发放汇总表”、“中央部门所属高校国家助学贷款风险补偿金确

认书” 后 20个工作日内将对应的风险补偿金支付给贷款银行总行。

③总行将风险补偿金划拨至各分行，各分行在收到总行下拨的风险补偿金的当日将其划

入对应账户。

（3）贷款的偿还

①每年借款学生毕业离校前，学校应组织借款学生与经办银行办理还款确认手续，制定

还款计划，签订还款协议。借款学生自取得毕业证书之日 （以毕业证书签发日期为准） 起，

下月1 日 （含 1 日） 开始归还贷款利息，并可以选择在毕业后的24 个月内的任何一个月

开始偿还贷款本息，但原则上不得延长贷款期限。经办银行及所属银行应派人主动上门服务，

为借款学生讲解还款有关事宜，并解答学校及借款学生的咨询。经办银行应向每一位借款学

生发放“国家助学贷款毕业生资料确认书”，要求学生在毕业后一个月内填写完毕并寄回原

经办银行。经办银行对学生毕业去向及相关资料进行抽查，并与学校进行核实。

②如借款学生在学校期间发生休学、退学、转学、出国、被开除学籍等中止学业的事件，

学校应在为借款学生办理相关手续之前及时通知银行，并要求学生到银行办理归还贷款或还

款确认手续。经办银行在得到学校通知后应停止发放尚未发放的贷款，并采取提前收回贷款

本息和签订还款协议等措施，主动为学生办理相关手续。提前离校的借款学生在办理离校手

续之日的下月1 日起自付贷款利息。休学的借款学生复学当月恢复财政贴息。

③借款学生毕业后申请出国留学的，应主动通知经办银行并一次性还清贷款本息，经办

银行应及时为其办理还款手续。

（4）贷款的催收

①各经办银行应建立详细的还贷监测系统。

②各经办银行要加强日常还贷催收工作，做好催收记录，确认借款人已收到催收信息。

③各经办银行应按季将已到还款期的借款学生还款情况反馈给学校，学校负责协助经办

银行联系拖欠还款的借款学生及时还款。

（5）贷后档案管理

①各经办银行在与借款学生签订还款协议后，需将相关信息补录入零售信贷系统。在收

到借款人毕业后发回的“国家助学贷款毕业生资料确认书”后，应及时在系统上进行资料更

商业

助学贷

新。

②各经办银行需严格按零售贷款档案管理办法管理国家助学贷款相关档案。

**2.** 商业助学贷款的贷后管理

商业助学贷款的贷后管理是指对贷款发放后到合同终止前有关事宜的管理，包括贷后检

查、贷款的偿还、贷款质量分类与风险预警、不良贷款管理及贷后档案管理等工作。

（1）贷后检查

贷后检查是以借款人、抵 （质） 押物和保证人等为对象，通过客户提供、访谈、实地

检查、行内资源查询等途径获取信息，对影响商业助学贷款资产质量的因素进行持续跟踪调

查、分析，并采取相应补救措施的过程。其目的就是对可能影响贷款质量的有关因素进行监

控，及早发出预警信号，从而采取相应的预防或补救措施。贷后检查的主要内容包括借款人

情况检查和担保情况检查两个方面。

①对借款人进行贷后检查的主要内容包括:

a. 借款人是否按期足额归还贷款；

b. 借款人的住所、联系电话有无变动；

c. 有无发生可能影响借款人还款能力或还款意愿的突发事件，如卷入重大经济纠纷、

诉讼或仲裁程序，借款人身体状况恶化或突然死亡等。

②对担保情况进行检查的主要内容包括:

a. 对房产等抵押物的检查，包括检查房产等抵押物的存续状况和使用状况；

b. 有无使抵 （质） 押物价值减少的行为，了解抵 （质） 押物市场价格的变化，必

要时进行重新估价，并对可变现性进行判断；

c. 检查抵押物的权属，抵押人有无擅自转让、出租、重复抵押或其他处分抵押物的行

为；

d. 抵押物的保险单是否按合同约定续保；

e. 抵 （质） 押物的保管是否存在漏洞；

f. 其他可能影响担保有效性的因素。

在贷后检查中发现的借款人工作单位、住址、联系电话等信息的变更情况，由贷后检查

人员负责及时更新借款人联系方式等方面的信息；借款人主动提供情况的，由经办人负责及

时更新借款人联系方式等方面的信息。

（2）贷款的偿还

借款人应按借款合同约定的还款计划、还款方式及时、足额地偿还贷款本息。贷款偿还

的原则是先收息、后收本，全部到期、利随本清。

借款人要求提前还款的，应提前30 个工作日向贷款银行提出申请。对借款人申请提前

还款的，经办人应核实确认借款人在贷款银行有无拖欠贷款本息。对存在拖欠本息的，应要

求借款人先归还拖欠贷款本息后，才予受理提前还款业务。每笔贷款只可以展期一次，展期

的原则按贷款通则规定执行。贷款期限在一年以内 （含） 的，展期期限累计不得超过原贷

款期限；贷款期限在一年以上的，展期期限累计与原贷款期限相加，最长不得超过6 年。在

合同履行期间，信贷要素需要变更的，应当经当事人各方协商同意，并签订相应变更协议。

在担保期内的，根据合同约定必须征得担保人同意的，需事先征得担保人书面同意；如需办

理抵 （质） 押变更登记的，还应到原抵 （质） 押登记部门办理变更抵 （质） 押登记手

续及其他相关手续。

（3）贷款质量分类与风险预警

银行要在贷后检查的基础上建立贷款质量分类制度和风险预警体系。

**6.3** 风险

学习

操作风险

**1.**操作风

商业银行应按照《贷款风险分类指引》 ，至少将贷款划分为正常、关注、次级、可疑

和损失五类，并及时根据其风险变化情况调整分类结果，准确反映贷款质量状况。

银行要建立良好的风险预警机制，设定科学的监测预警信号和指标，在贷后检查中发现

借款人违反合同约定、触发预警指标或其他可能影响贷款安全的不利情形时，须及时启动应

急预案，并根据借款合同有关约定和预警制度要求及时采取相应措施防范、控制和化解风险，

保障债权。

（4）不良贷款管理

关于不良个人教育贷款的管理，银行首先要按照贷款风险五级分类法对不良个人教育贷

款进行认定，认定之后要适时对不良贷款进行分析，建立个人教育贷款的不良贷款台账，落

实不良贷款清收责任人，实时监测不良贷款回收情况。对未按期还款的借款人，应采用电话

催收、信函催收、上门催收、律师函、司法催收等方式督促借款人按期偿还贷款本息，以最

大限度降低贷款损失，有担保人的要向担保人通知催收。

（5）贷后档案管理

贷款发放后，应根据贷款种类分别建立信贷台账，台账应记录借款人的基本信息和贷款

信息，贷款信息包括账号、合同金额、期限、放款日期、还款方式、担保方式、贷款利率、

贷款余额、拖欠本金、应收利率、催收利息、账户状态、风险状态等要素。贷款台账可以采

取电子台账或手工台账的形式。

风险管理

习目的

6.3.1 掌握个人教育贷款操作风险的主要内容和风险防控措施

6.3.2 掌握个人教育贷款信用风险的主要内容和风险防控措施

在我国，个人教育贷款是作为支持教育事业发展的政策性举措推出的，具有较大的市场

需求。但是，由于个人教育贷款的客户对象是暂时无收入的学生群体，因此风险相对较高，

只有准确把握个人教育贷款的风险要素，提高个人教育贷款的风险防控能力，通过及时识别、

衡量并处理风险，将损失控制在可知、可承受范围之内，才能促进我国个人教育贷款业务的

健康发展。本节主要介绍个人教育贷款的操作风险和信用风险。

**6.3.1** 操作风险管理

操作风险险的内容

（1）贷款受理与调查中的风险

贷款的受理与调查是个人教育贷款流程的一个重要环节，这一环节的风险点主要在于以

下几个方面:

①借款申请人的主体资格是否符合银行个人教育贷款的相关规定。根据规定，对不同的

借款人适用不同的贷款条件；对于同一借款人，由于所申请教育贷款产品的不同，贷款条件

也会有所不同，但在业务实践中，银行对借款人主体资格的调查往往流于形式、过分依赖学

校进行风险防范而忽视调查，同时也缺乏对贷前调查结果进行有效监督检查的手段。

②借款申请人所提交材料的真实性，包括借款人的身份是否真实、贫困证明是否真实有

效、成绩是否优秀等。

**2.** 操作

操作风险

③对于商业助学贷款而言，借款申请人的担保措施是否足额、有效，包括担保物所有权

是否合法、真实、有效；担保物共有人或所有人授权情况是否核实；担保物是否容易变现，

同区域同类型担保物价值的市场走势如何；贷款额度是否控制在抵押物价值的规定比率内；

抵押物是否由贷款银行认可的评估机构评估；第三方保证人是否具备保证资格和保证能力

等。

④未按规定建立、执行贷款面谈、借款合同面签制度。

⑤授意借款人虚构情节获得贷款。

（2）贷款审查与审批中的风险

个人教育贷款审查与审批环节的主要风险点包括:

①业务不合规，业务风险与效益不匹配；

②不按权限审批贷款，使得贷款超越授权发放；

③贷款调查、审查未尽职；

④将贷款调查的全部事项委托第三方完成；

⑤审批人对应审查的内容审查不严，导致向不具备贷款发放条件的借款人发放贷款，如

向关系人发放信用贷款或向关系人发放担保贷款的条件优于其他借款人，贷款容易发生风险

或出现内外勾结骗取银行信贷资金的情况。

（3）贷款签约与发放中的风险

个人教育贷款签约与发放中的风险点主要包括:

①合同凭证预签无效、合同制作不合格、合同填写不规范、未对合同签署人及签字 （签

章） 进行核实；

②在发放条件不齐全的情况下发放贷款，如贷款未经审批或是审批手续不全，各级签字

（签章） 不全；未按规定办妥相关评估、公证等事宜；

③未按规定的贷款额度、贷款期限、贷款的担保方式、结息方式、计息方式、还款方式、

适用利率、利率调整方式和发放方式等发放贷款，导致错误发放贷款和贷款错误核算；

④借款合同采用格式条款未公示。

（4）支付管理中的风险

个人教育贷款支付管理中的风险点主要包括:

①将学费和住宿费的贷款资金全额发放至借款人账户；

②未详细记录资金流向和归集保存相关凭证，造成凭证遗失；

③未通过账户分析、凭证查验或现场调查等方式，核查贷款支付是否符合约定用途。

（5）贷后与档案管理中的风险

个人教育贷款贷后与档案管理的风险点主要包括:

①未对贷款使用情况进行跟踪检查，逾期贷款催收、处置不力，造成贷款损失；

②未按规定保管借款合同、担保合同等重要贷款档案资料，造成合同损毁；

③他项权利证书未按规定进行保管，造成他项权证遗失，他项权利灭失；

④对借款人违背借款合同约定的行为应发现而未发现，或虽发现但未采取有效措施的。

风险的防控措施

（1）规范操作流程，提高操作能力

①掌握个人教育贷款业务的规章制度；

②规范业务操作；

③熟悉关于操作风险的管理政策；

④把握个人教育贷款业务流程中的主要操作风险点；

信用风险

**1.** 信用

信用风险

⑤对于关键操作，完成后应做好记录备查，尽职免责，提高自我保护能力。

（2）完善银行、高校及政府在贷款管理方面的职责界定

由于个人教育贷款的借款人多为尚未毕业的学生，而学生毕业后的流动性很大，贷前审

查、贷后跟踪及催收等程序均需要高校、政府 （包括财政、教育等行政管理部门） 的配合

和支持。在业务实践中，应当明确高校及政府管理部门在借款学生资质审核、风险防控等方

面的职责，充分发挥各方优势，从而提高银行的风险管理能力。

（3）规范并加强对抵押物的管理

对于商业助学贷款还要规范并加强对抵押物的管理。借款人以自有或第三人的财产进行

抵押，抵押物须产权明晰、价值稳定、变现能力强、易于处置。银行在实际操作中要注意:

①抵押文件资料的真实有效性、抵押物的合法性、抵押物权属的完整性、抵押物存续状

况的完好性等；

②贷款抵押手续办理的相关程序应规范，原则上贷款银行经办人员应直接参与抵押手续

的办理，不可完全交由外部中介机构办理；

③谨慎受理产权、使用权不明确或当前管理不够规范的不动产抵押，包括自建住房、集

体土地使用权、划拨土地及地上定着物、工业土地及地上定着物、工业用房、仓库等。

**6.3.2** 信用风险管理

风险的内容

（1）借款人的还款能力风险

借款人的还款能力是个人教育贷款资金安全的根本保证。借款人能否按时足额偿还贷款

本息，根本上要依靠借款人及其家庭的收入，或者其他的再融资渠道，这就是所谓的还款能

力。影响个人教育贷款借款人还款能力的因素包括:借款人为受教育人的，毕业后如一时难

以找到工作，无还款来源，其父母等关系人又因失业、疾病等原因致使家庭经济条件恶化，

无法按计划偿还贷款；借款人为受教育人父母的，随着国有企业改制和政府机构改革的深化，

受教育者父母的下岗或分流压力加大，未来收入难以预测。而目前我国社会化保障程度不高，

商业保险的意识和能力不强，一旦借款人或家庭遭受意外，风险就直接转嫁给了银行。

（2）借款人的还款意愿风险

借款人的还款意愿是个人教育贷款资金安全的重要前提。目前，诚实信用、公平有偿的

市场契约原则在人们的思想中还没有根深蒂固，对此也缺乏有效制约机制和惩罚措施，因此，

贷款的偿还情况很大程度上取决于借款人的还款意愿。大学生作为社会上一批没有任何工作

经历和信用记录的群体，其信用根本无法去衡量与评估。一些借款学生根本不珍惜这种银行

赋予他们的信用，恶意拖欠甚至不归还贷款，更有甚者以“赖账”为荣，而学生毕业后工作

单位流动性的提高又增加了信用追踪的难度。教育贷款本来是想形成一个良性循环机制，但

是，借款人素质低，主观上不愿还款，把风险转嫁给了银行。

（3）借款人的欺诈风险

借款人的恶意欺诈、骗贷等现象也是个人教育贷款信用风险的重要表现形式。借款人一

般具有谋取非法所得、带有犯罪性质的动机和行为。比如借款人违反金融管理法规，采取捏

造事实、隐瞒真相或其他不正当手段骗取银行放款；借款人与银行内部人员相互勾结骗取银

行贷款等。

（4）借款人的行为风险

借款人可能因违规、违法等行为受到处罚，如被学校开除，或因学习成绩不好，未能拿

到毕业证书或学位证书，毕业后找不到工作等。

**2.** 信用

信用风险

**.7.**章

风险的防控措施

（1）加强对借款人的贷前审查

加强对借款人的贷前审查有助于从源头上控制个人教育贷款的信用风险，其审查要点包

括:

①对以学生父母为借款人的，要审查其收入的真实性，要对借款人的基本情况进行分析，

分析其所处行业的发展趋势等因素，判断其职业的稳定性和收入的可靠性等，并在此基础上

制定合理的还款计划；对于借款人是学生本人的，要审查学生本人的基本情况，如学习成绩、

在校表现等，对其所学专业的就业情况也要有一定的了解，对其未来收入进行合理的预测。

②通过入学通知书等判断贷款申请的真实性和合法性，防止借款人利用上学欺骗银行，

套取资金；要对借款人目前家庭情况、居住地址、工作单位和通讯方式等资料进行核实，并

定期回访或联系。

（2）建立和完善防范信用风险的预警机制

科学的风险预警机制是防范信用风险的关键。风险预警机制就是组建一个专门的组织机

构，利用一定的监测工具，确定若干科学细分的指标网络。如有的学校已经开始建立大学生

信用评估体系，采取一些量化的指标评估大学生的信用程度，对那些经考察有不良行为记录

的应作出预警或要求提前还款。同时，扣发贷款学生的毕业证书，有的学校将学生的贷款情

况放入学生的档案中，有的学校向用人单位推荐毕业生时，对用人单位说明这位毕业生是享

受了国家助学贷款的，等等。因为学生流动性大，学校如果想使国家助学贷款持续下去，就

必须建立这样一个预警机制，由专门的人对贷款学生进行跟踪监测。

（3）完善银行个人教育贷款的催收管理系统

借款学生毕业后，经办银行要实施严格的贷后风险监测，一旦发现借款学生不及时还款

或不与银行联系，银行贷款清收部门应立刻与学生所在单位联系和交涉，督促其还款。所在

单位不详或不知去向者，银行贷款清收部门应立即与学生所在家庭联系，由其父母提供学生

的联系方式并督促学生还款，必要时由其父母替其归还。通过家庭仍无法联系上的借款学生，

银行贷款清收部门应立即与公安部门联系，通过其唯一的身份证号码在全国范围内进行查

询。

（4）建立有效的信息披露机制

信息的公开披露是实施有效监管的基础，同时也能起到约束作用。建立信用披露制度，

定期在大众媒体报道失信人黑名单，使那些失信的人有所收敛。当然，信用的建立要靠全社

会人的共同努力，个人教育贷款的实施要靠全社会的共同监督，特别是对已毕业的贷款学生，

社会的监督意义更大，有效的信息披露制度能约束其信用行为。

（5）加强学生的诚信教育

学校应当加强对学生的诚信意识教育，加强学生的法制教育，把培养大学生的人格修养

与诚信教育结合起来，并且要加强讲信用光荣、不讲信用可耻的诚信教育，坚持正确的舆论

导向，强化借款人的还款意愿，形成良好的社会信用文化。

第**.7.**章 个人经营类贷款

本章概要

个人经营类贷款是指银行向从事合法生产经营的个人发放的，用于定向购买或租赁商用

房、机械设备，以及用于满足个人控制的企业（包括个体工商户）生产经营流动资金需求和

学习

**11**.个人

个人经营类贷

款的含义

和分类

其他合理资金需求的贷款。目前，各银行对此类贷款产品没有统一的贷种称谓，但近几年市

场需求旺盛，各银行业务规模也不断增长，该项业务正逐步成为银行个人贷款业务的主要增

长点之一。本章根据贷款用途的不同将个人经营类贷款分为专项贷款和流动资金贷款，其中

专项贷款又分为设备贷款和商用房贷款，流动资金贷款分为有担保流动资金贷款和无担保流

动资金贷款。本章主要包括个人经营类贷款的基础知识、贷款流程和风险管理三节内容。第

一节主要阐述个人经营类贷款的含义、分类、发展概述以及个人经营类贷款的要素，包括贷

款对象、贷款利率、贷款期限、还款方式、担保方式和贷款额度等。第二节介绍个人经营类

贷款中商用房贷款和有担保流动资金贷款的贷款流程，包括贷款的受理与调查、贷款的审查

与审批、贷款的签约与发放、支付管理和贷后管理等五个环节。第三节分析商用房贷款和有

担保流动资金贷款的风险管理，包括合作机构管理、操作风险管理和信用风险管理。

**7.1** 基础知识

习目的

1.掌握个人经营类贷款的含义和分类

2.了解个人经营类贷款的特征和发展

3.分别掌握商用房贷款和有担保流动资金贷款的各贷款要素，并了解设备贷款和无担保

流动资金贷款的贷款要素

本节主要介绍个人经营类贷款的含义、分类、发展概述以及商用房贷款、设备贷款、有

担保流动资金贷款和无担保流动资金贷款的贷款要素，包括贷款对象、贷款利率、贷款期限、

还款方式、担保方式和贷款额度等。

经营类贷款的含义和分

个人经营类贷款是指银行向从事合法生产经营的个人发放的，用于定向购买或租赁商用

房、机械设备，以及用于满足个人控制的企业（包括个体工商户）生产经营流动资金需求和

其他合理资金需求的贷款。根据贷款用途的不同，个人经营类贷款可以分为个人经营专项贷

款 （以下简称专项贷款） 和个人经营流动资金贷款 （以下简称流动资金贷款） 。

（1）专项贷款

专项贷款是指银行向个人发放的用于走向购买或租赁商用房和机械设备，且其主要还款

来源是由其产生的现金流的贷款。专项贷款主要包括个人商用房贷款 （以下简称商用房贷

款） 和个人经营设备贷款 （以下简称设备贷款） 。商用房贷款是指银行向个人发放的用

于定向购买或租赁商用房所需资金的贷款，如中国银行的个人商用房贷款，交通银行的个人

商铺贷款。目前，商用房贷款主要用于商铺 （销售商品或提供服务的场所） 贷款。设备贷

款是指银行向个人发放的，用于购买或租赁生产经营活动中所需设备的贷款，如中国光大银

行的个人工程机械按揭贷款。

（2）流动资金贷款

流动资金贷款是指银行向从事合法生产经营的个人发放的用于满足个人控制的企业

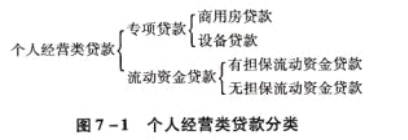
（包括个体工商户） 生产经营流动资金需求的贷款。流动资金贷款按照有无担保的贷款条

件分为有担保流动资金贷款和无担保流动资金贷款。有担保流动资金贷款是指银行向个人发

放的、需要担保的用于满足生产经营流动资金需求的贷款，比如中国银行的个人投资经营贷

款，中国建设银行的个人助业贷款。无担保流动资金贷款是指银行向个人发放的、无须担保

的用于满足生产经营流动资金需求的信用贷款。



**2.** 个人经营类贷

个人经营类贷款

**4.** 贷

个人经营类贷款的特征

个人经营类贷款的最大特点就是适用面广，它可以满足不同层次的私营企业主的融资需

求，且银行审批手续相对简便。个人经营类贷款主要有以下几个特征:

（1）贷款期限相对较短

个人经营类贷款主要用于满足借款人购买机械设备或临时性流动资金需求，因此，贷款

期限一般较短，通常为 3～5 年。

（2）贷款用途多样，影响因素复杂

个人经营类贷款用于借款人购买设备或用于企业的生产经营，受宏观环境、行业景气程

度、企业本身经营状况等不确定因素影响较多。因此，贷款用途多样，影响因素复杂。

（3）风险控制难度较大

个人经营类贷款除了对借款人自身情况加以了解外，银行还需对借款人经营企业的运作

情况有详细的了解，并对该企业资金运作情况加以控制，以保证贷款不被挪作他用。因此，

个人经营类贷款的风险控制难度更大。

**3.** 个人经营类贷款发发展概述

个人经营类贷款是近几年才逐渐发展起来的，目前，各银行对此类贷款产品没有统一的

贷种称谓，但近几年市场需求旺盛，各银行业务规模也不断增长，该项业务正逐步成为银行

个人贷款业务的主要增长点之一。个人经营类贷款的需求旺盛是国内个体私营经济迅速发展

的结果。近些年来，国内经济发展日趋多元化，民营经济、个体经济日趋活跃，个人经营投

资意识日益普及，个人的融资需求也日益旺盛。特别是在长三角、珠三角等沿海地区，个体

经济已经成为经济发展的主要支柱之一。针对这样的市场需求，各银行陆续开办了满足个经

营资金周转需求的贷款业务，该项贷款的推出丰富了个人贷款产品的种类，填补了银行在满

足个人经营资金需求方面的空白，为个人经营者开辟了银行融资渠道。由于市场需求旺盛，

此类贷款业务表现出良好的市场效益，成为各银行大力推进的业务之一。但此类贷款业务与

个人住房贷款和个人汽车贷款等在贷款流程、风险管理等方面存在较大的差异，在一定程度

上类似于中小企业贷款，其业务经营管理的复杂程度更高，因此，各银行一般只在经济环境

好，市场潜力大，管理水平高，资产质量好，且个人贷款不良率较低的分支机构中挑选办理

个人经营类贷款的经营机构。由此可见，个人经营类贷款仍处于摸索尝试的阶段。

贷款要素

（1）商用房贷款的要素

①贷款对象。商用房贷款的对象应该是具有中华人民共和国国籍，年满 18 周岁，且具

有完全民事行为能力的自然人。

借款人申请商用房贷款，需具备贷款银行要求的下列条件:

a. 申请数额、期限和币种合理。

b. 具有当地常住户口或有效居留身份。

c. 信用状况良好，无重大不良信用记录。比如，有的银行规定借款申请人当前在贷款

银行无逾期贷款，在中国人民银行个人信用信息基础数据库中当前无拖欠，且从来没有出现

超过 30 天或累计 6 次以上（含 6 次）的拖欠记录。

d. 具有稳定的职业和收入，具备还款意愿和还款能力。

e. 申请贷款购买或租赁的商用房，一般要求位于大中城市中心区和次中心区，具有优

良的发展前景，并且属于永久性建筑的商用房。

t. 所购或所租的商用房必须手续齐全，项目合法，并由开发商出示证明。

g. 与开发商签订购买或租赁商用房的合同或协议。

h. 必须先付清不低于所购或所租的商用房全部价款 50% 以上的首期付款。

i. 提供经贷款银行认可的有效担保。

j. 当前无不利的相关民事纠纷和刑事案件责任。

k. 贷款银行要求的其他条件。

②贷款利率。商用房贷款的利率不得低于中国人民银行规定的同期同档次利率的 1.1

倍，具体利率水平由贷款银行根据贷款风险管理相关原则自主确定。贷款期限在 1 年以（含

1 年）的，实行合同利率，遇法定利率调整不分段计息；贷款期限在 1 年以上的，合同期

内遇法定利率调整时，可由借贷双方按商业原则确定，可在合同期内按月、按季、按年调整，

也可采用固定利率的方式。但实践中，银行多是于次年 1 月 1 日起按相应的利率档次执行

新的利率规定。

③贷款期限。商用房贷款的期限通常不超过 10 年，具体贷款期限由贷款银行根据贷款

风险管理相关原则自主确定。

④还款方式。商用房贷款的还款方式有多种，比较常用的是等额本息还款法、等额本金

还款法和到期一次还本法。一般来说，贷款期限在 1 年以内（含 1 年）的，借款人可采取

到期一次还本法；贷款期限在 1 年以上的，可采用等额本息还款法和等额本金还款法等。

借款人可根据需要选择还款方式，但一笔贷款只能选择一种还款方式，合同签订后，未

经贷款银行同意不得更改。借款人如想提前偿还全部或部分贷款本息，应提前 30 个工作日

向贷款银行提出申请，经贷款银行同意后，可以提前归还贷款本息。

⑤担保方式。申请商用房贷款，借款人需提供一定的担保措施，包括抵押、质押和保证

等，还可以采取履约保证保险的方式。

采用抵押方式申请商用房贷款的，借款双方必须签订书面抵押合间，用于抵押的财产需

要估价的，可以由贷款银行进行评估，也可委托贷款银行认可的资产评估机构进行估价，在

抵押期间，借款人未经贷款银行同意，不得转移、变卖或再次抵押已被抵押的财产。以房产

作抵押的，应符合中华人民共和国建设部《城市房地产抵押管理办法》的规定，同时借款人

必须按照《担保法》的规定办理抵押登记手续；以所购商用房（通常要求借款人拥有该商用

房的产权）作抵押的，由贷款银行决定是否有必要与开发商签订商用房回购协议；以财产作

抵押的，借款人应根据贷款银行的要求办理抵押物保险，保险期不得短于借款期限，还款责

任险投保金额不得低于贷款本金和利息之和，贷款银行应为保险单注明的第一受益人，且保

险单不得有任何有损贷款银行权益的限制条件。

采用质押方式申请商用房贷款的，借款人提供的质物必须符合《担保法》的规定，同时

出质人和质权人必须签订书面质押合同， 《担保法》规定需要办理登记的，应办理质押登

记手续，贷款银行认为需要公证的，借款人（或出质人）应当办理公证。

采用第三方保证方式申请商用房贷款的，借款人应提供贷款银行可接受的第三方连带责

任保证。第三方提供的保证为不可撤销的承担连带责任的全额有效担保，保证人和贷款银行

之间应签订保证合同，保证人失去保证能力、保证人破产或保证人分立的，借款人应及时通

知贷款银行，并重新提供足额担保和重新签订保证合同，借款人和保证人发生隶属关系、性

质、名称、地址等变更时，应提前 30 天通知贷款银行，并与贷款银行签订借款合同修正文

本和保证合同文本。借款人租赁的商用房 （拥有使用权但无产权） 以第三方保证方式申请

贷款的，保证人必须是该商用房的开发商 （商用房产权的所有者） ，同时贷款银行必须与

开发商签订保证金协议，保证金的比例由贷款银行根据开发商 （商用房产权的所有者） 的

实力、资信和信用等级等条件确定。

采用履约保证保险申请商用房贷款的，在保险有效期内，借款人不得以任何理由中断撤

销保险。如保险中断，贷款银行有权代为投保；如发生保险责任范围以外的损毁，借款人应

及时通知贷款银行，并落实其他担保，否则，贷款银行有权提前收回贷款。

⑥贷款额度。商用房贷款的额度通常不超过所购或所租商用房价值的 50% ,具体的贷款

额度由商业银行根据贷款风险管理相关原则自主确定；对以“商住两用房”名义申请贷款的，

贷款额度不超过 55% 。

（2）有担保流动资金贷款的要素

①贷款对象。有担保流动资金贷款的对象应该是持有工商行政管理机关核发的非法人营

业执照的个体户、合伙人企业和个人独资企业或自然人。

借款人申请有担保流动资金贷款，需具备银行要求的下列条件:

a. 申请数额、期限和币种合理。

b. 借款人具有合法有效的身份证明，如居民身份证、户口簿等。

c. 信用状况良好，无重大不良信用记录。比如，有的银行规定借款申请人在贷款银行

当前无逾期贷款，在中国人民银行个人信用信息基础数据库中当前无拖欠，且从来没有出现

超过 30 天或累计 6 次（含 6 次）以上的拖欠记录。

d. 借款人年满 18 周岁，男性年龄一般不超过 60 周岁，女性年龄一般不超过 55 周岁。

e. 具有稳定的职业和家庭基础，具有按时偿还贷款本息的意愿和能力。

f. 借款人原则上为其经营企业的主要所有人，且所经营的企业具有一定的盈利能力。

g. 当前无不利的相关民事纠纷和刑事案件责任。

h. 贷款银行要求的其他条件。

②贷款利率。有担保流动资金贷款的利率不得低于中国人民银行规定的同期同档次利率

的 1.1 倍，具体利率水平由贷款银行根据贷款风险管理相关原则自主确定。贷款期限在 l 年

以内 （含 1 年） 的，实行合同利率，遇法定利率调整不分段计息；贷款期限在 l 年以上

的，合同期内遇法定利率调整时，可由借贷双方按商业原则确定，可在合同期内按月、按季、

按年调整，也可采用固定利率的方式。但实践中,银行多是于次年 1 月 1 日起按相应的利率

档次执行新的利率规定。

③贷款期限。有担保流动资金贷款的期限由贷款银行根据贷款风险管理相关原则确定，

一般在 l 年以内，有些银行为 3～5 年。

④还款方式。有担保流动资金贷款的还款方式有多种，比较常用的是等额本息还款法、

等额本金还款法和到期一次还本法。一般来说，贷款期限在 l 年以内 （含 1 年） 的，借

款人可采取到期一次还本法；贷款期限在 1 年以上的，可采用等额本息还款法和等额本金

还款法等。

借款人可根据需要选择还款方式，但一笔贷款只能选择一种还款方式，合同签订后，未

经贷款银行同意不得更改。

⑤担保方式。申请有担保流动资金贷款，借款人需提供一定的担保措施，包括抵押、质

押和保证三种方式。

以房地产作抵押的，抵押物必须符合《担保法》及最高人民法院《关于适用〈中华人民

共和国担保法〉若干问题的解释》等有关规定，并且产权明晰、价值稳定、变现能力强、易

于处置。主要为:权证齐全，可上市交易的商用房、写字楼、别墅、居住房，以及贷款银行

认可的其他财产。抵押房地产须经贷款银行认可的评估机构评估并办理抵押登记手续，必要

时需在贷款期限内，持续为抵押物办理财产保险，在保险合同中明确贷款银行为第一受益人。

以质押方式申请有担保流动资金贷款的，质押权利范围包括定期储蓄存单、凭证式国债

（电子记账） 和记账式国债、个人寿险保险单等。

采取第三方保证方式的，保证方应具备担保资格和贷款银行规定的保证条件。

⑥贷款额度。有担保流动资金贷款的额度由各商业银行根据贷款风险管理相关原则确

定，通常各家银行会根据不同的抵 （质） 押物制定相应的抵 （质）押率，有关抵 （质）

押率将成为贷款的额度。

（3）设备贷款的要素

①贷款对象。设备贷款的对象为持有工商行政管理机关核发的非法人营业执照的个体

户、合伙人企业和个人独资企业或自然人。

借款人申请设备贷款，需具备银行要求的下列条件:

a. 申请数额、期限和币种合理；

b. 具有完全民事行为能力；

c. 有合法的有效居住身份，有固定的住所；

d. 持有工商行政管理机关核发的营业执照及相关行业的经营许可证；

e. 信用状况良好，无重大不良信用记录，且能提供贷款银行认可的财产抵押、质押或

保证；

f. 从事正当的生产经营活动，有稳定的收入和还本付息的意愿和能力；

g. 贷款银行要求的其他条件。

②贷款利率。设备贷款的利率按照中国人民银行规定的同期贷款利率执行，可根据当地

金融市场资金的供求状况，实行利率浮动。

通常，贷款期限在 1 年以内 （含 1 年） 的，实行合同利率，遇法定利率调整不分段

计息；贷款期限在 1 年以上的，合同期内遇法定利率调整时,可由借贷双方按商业原则确定，

可在合同期内按月、按季、按年调整，也可采用固定利率的方式。但实践中，银行多是于次

年 1 月 1 日起按相应的利率档次执行新的利率规定。

③贷款期限。设备贷款的期限由贷款银行根据贷款风险管理相关原则确定，一般为 3

年，最长不超过 5 年。

④还款方式。设备贷款的还款方式有多种，比较常用的是等额本息还款法、等额本金还

款法和到期一次还本法。一般说来，贷款期限在 1 年以内（含 1 年）的，借款人可采取到

期一次还本法；贷款期限在 1 年以上的，可采用等额本息还款法和等额本金还款法等。

借款人可根据需要选择还款方式，但一笔贷款只能选择一种还款方式，合同签订后，未

经贷款银行同意不得更改。借款人如想提前偿还全部或部分贷款本息，应提前 30 个工作日

向银行提出申请，经贷款银行同意后，可以提前归还贷款本息。

⑤担保方式。设备贷款必须提供担保，担保方式有抵押、质押和保证三种，贷款银行可

根据借款人情况选择一种或两种担保方式，也可采取经销商担保和厂家回购的担保方式。

保证人是法人的，应当同时具备下列条件:

a.工商行政管理部门核准登记并办理年检手续；

b. 独立核算，自负盈亏；

c. 有健全的管理机构和财务管理制度；

d. 有代偿能力；

e. 在贷款银行处开立基本存款账户或一般存款账户:

f. 无重大债权债务纠纷。

**7.2** 贷

学习

保证人为自然人的，应当具备下列条件:

a. 具有当地常住户口和固定住址；

b. 具有稳定的职业和经济收入；

c. 有可靠的代偿能力，并且在贷款银行处存有一定数额的保证金；

d. 保证人与借款人不得为夫妻关系或家庭成员。

⑥贷款额度。设备贷款的额度最高不得超过借款人购买或租赁设备所需资金总额的

70% ，且最高贷款额度不得超过 200 万元，具体按以下情况分别掌握:

a. 以贷款银行认可的质押方式申请贷款的，贷款最高额不得超过质物价值的 90% ；

b. 以可设定抵押权的房产作为抵押物的，贷款最高额不得超过经贷款银行认可的抵押

物价值的 70%；

c. 以第三方保证方式申请贷款的，银行根据保证人的信用等级确定贷款额度。

（4）无担保流动资金贷款的要素

①贷款对象。无担保流动资金贷款的对象应该是持有工商行政管理机关核发的非法人营

业执照的个体户、合伙人企业和个人独资企业或自然人。

借款人申请无担保流动资金贷款，需具备贷款银行要求的下列条件:

a. 申请数额、期限和币种合理；

b. 具有完全民事行为能力，且年龄在 18～60 周岁的自然人；

c. 具有当地常住户口或有效居留身份；

d. 信用状况良好，无重大不良信用记录；

e. 具有正当的职业和稳定的经济收入，具有按期偿还贷款本息的意愿和能力；

f.贷款银行规定的其他条件。

②贷款利率。无担保流动资金贷款的利率通常比较高，但一旦贷款成功，利率即被锁定，

未来市场利率的变化不会影响贷款利息。

③贷款期限。无担保流动资金贷款的期限一般为 1 年，个别银行最短为 6 个月，最长

为 4 年，可以根据实际情况自主申请。

④还款方式。无担保流动资金贷款的还款方式主要有等额本息还款法和每月还息到期一

次还本法两种。

⑤担保方式。无担保流动资金贷款的担保方式采用的是个人信用担保的方式。

⑥贷款额度。无担保流动资金贷款的额度通常根据个人的收入和信用状况综合决定贷款

额度，通常最高限额为 20 万～50 万元人民币。

贷款流程

习目的

7.2.1 掌握商用房贷款和有担保流动资金贷款受理与调查环节的相关内容

7.2.2 掌握商用房贷款和有担保流动资金贷款审查与审批环节的主要内容

7.2.3 掌握商用房贷款和有担保流动资金贷款签约与发放环节的主要内容

7.2.4 掌握商用房贷款和有担保流动资金贷款支付管理的相关内容

7.2.5 掌握商用房贷款和有担保流动资金贷款贷后管理的相关内容

个人经营类贷款的业务操作重点在于对借款人经营情况的真实了解和对经营前景的准

确把握，以及对企业名下财产作担保物的法律风险和价值波动的规避等。本节对个人经营类

贷款中商用房贷款和有担保流动资金贷款的贷款流程进行介绍，具体包括贷款的受理与调

款的受理与调查

**1.**商用房贷

款的受理与调查

查、贷款的审查与审批、贷款的签约与发放、支付管理和贷后管理等五个环节。

**7.2.1** 贷贷款的受理与

商用房贷款的受理与

（1）贷款的受理

贷款受理人应要求商用房贷款申请人以书面形式提出贷款申请，填写借款申请书，并按

银行要求提交相关申请材料。对于有共同申请人的，应同时要求共同申请人提交有关申请材

料。申请材料清单如下:

①合法有效的身份证件，包括居民身份证、户口簿或其他有效身份证件；

②贷款银行认可的借款人还款能力证明材料，包括收入证明材料和有关资产证明等；

③营业执照及相关行业的经营许可证；

④购买或租赁商用房的合同、协议或其他有效文件；

⑤借款人或开发商向贷款银行提供的证明商用房手续齐全、项目合法的资料；

⑥涉及抵押或质押担保的，需提供抵押物或质押权利的权属证明文件和有处分权人（包

括财产共有人） 同意抵 （质） 押的书面证明 （也可由财产共有人在借款合同、抵押合同

上直接签字），以及贷款银行认可部门出具的抵押物估价证明；

⑦涉及保证担保的，需保证人出具同意提供担保的书面承诺，并提供能证明保证人保证

能力的证明材料；

⑧已支付所购或所租商用房价款规定比例首付款的证明；

⑨贷款银行要求提供的其他文件、证明和资料。

（2）贷前调查

贷款人受理借款人商用房贷款申请后，应履行尽职调查职责，对商用房贷款申请内容和

相关情况的真实性、准确性、完整性进行调查核实，形成贷前调查报告。

①调查方式。贷前调查应以实地调查为主、间接调查为辅，采取现场核实、电话查问以

及信息咨询等途径和方法。贷款人应建立并严格执行贷款面谈制度。

a. 实地调查。贷前调查人应通过实地调查了解申请人抵押物状况，包括但不限于抵押

物的外立面、内部结构和周边环境情况等，判断借款人对商用房未来的收入前景判断是否合

理等。

b. 面谈借款申请人。贷前调查人应通过面谈了解借款申请人的基本情况、贷款用途、

还款意愿和还款能力以及调查人认为应调查的其他内容，尽可能多地了解会对借款人还款能

力产生影响的信息，如所购商用房地段和周围商用房租金收入情况等。

此外，可配合电话调查和其他辅助调查方式核实有关申请人身份、收入等其他情况。

②调查内容。贷前调查人在调查申请人基本情况、贷款用途、收入情况和贷款担保等情

况时，应重点调查以下内容:

a. 材料一致性。贷前调查人应认真审核贷款申请材料，以保证个人商用房贷款借款申

请填写内容与相关证明材料一致；相关证明材料副本 （复印件） 内容与正本一致，并需由

贷前调查人验证正本后在副本 （复印件） 上盖章签名证实。

b. 借款人身份和资信的调查:

调查借款人资格是否符合贷款银行要求，并登录公安部身份认证系统查询借款人身份证

明是否真实、有效；

贷前调查人登录中国人民银行征信系统查询申请人的信用记录是否良好，并打印查询结

果；要充分利用银行的共享信息，调查了解借款申请人与银行的历史往来；调查了解借款申

请人购房动机是否正常、是否有还款意愿和品行是否端正等。

有担保流动资金

款的受理与调查

c. 借款人经济状况的调查:

调查借款人职业和收入的稳定程度，了解借款人家庭的工资收入、经营收入、租赁收入

和其他收入来源，以及家庭支出情况，提供的收入及财力证明是否真实可信等；

贷前调查人应通过借款申请人对所购商用房的了解程度 （如所处地段、租金收入和价

格） 判断其购房行为的真实性。

d. 贷款用途及相关合同、协议的调查:

贷前调查人应调查借款申请人购买或租赁商用房行为的真实性；

贷前调查人应查验借款申请人提交的商用房购买或租赁合同上的房屋坐落与房地产权

证是否一致；查验合同签署日期是否明确；所购或所租商用房面积、价格是否明确、合理等；

核对商用房合同中的卖方或租出方是否是该房产的所有人，签字人是否为有权签字人或其授

权代理人，所盖公章是否真实有效；商用房合同中的买方或租入方是否与借款申请人姓名一

致等。

e. 担保情况的调查。采取抵押担保方式的，应调查:

抵押物的合法性。包括调查抵押物是否属于《担保法》和《物权法》及其司法解释规定

且银行认可的抵押财产范围。

抵押人对抵押物占有的合法性。包括抵押物已设定抵押权属情况，抵押物权属情况是否

符合设定抵押的条件，借款申请人提供的抵押物是否为抵押人所拥有，财产共有人是否同意

抵押，抵押物所有权是否完整。

抵押物价值与存续状况。包括抵押物是否真实存在、存续状态，交易价格是否合理。对

抵押物交易价格或评估价格明显高于当地平均市场价格或明显高于当地同类物业价格的，调

查人可要求经银行认可的评估机构重新评估。

采取质押担保方式的，应调查:

质押权利的合法性。出质人出具的权利凭证是否在银行有关规定的范围内，是否有伪造和变

造迹象。

出质人对质押权利占有的合法性。包括调查权利凭证上的所有人与出质人是否为同一

人，出质人是否具有处分有价证券的权利。

质押权利条件。包括调查质物的价值、期限等要素是否与贷款金额、期限相匹配，质物

共有人是否同意质押。

采取保证担保方式的，应调查:

保证人是否符合《担保法》及其司法解释规定，具备保证资格。

保证人为法人的，要调查保证人是否具备保证人资格、是否具有代偿能力。

保证人为自然人的，应要求保证人提交相关材料，应查验贷款保证人提供的资信证明材

料是否真实有效，包括基本情况、经济收入和财产证明等。

保证人与借款人的关系。

核实保证人保证责任的落实，查验保证人是否具有保证意愿并确知其保证责任。

贷前调查完成后，贷前调查人应撰写贷前调查报告，提出是否同意贷款的明确意见及贷

款额度、贷款期限、贷款利率、担保方式、还款方式、划款方式等方面的建议，并形成对借

款申请人偿还能力、还款意愿、担保情况以及其他情况等方面的调查意见，同时，要对商用

房的地段、质量状况提出书面调查意见，连同申请资料等一并送交贷款审核人员进行贷款审

核。

**2.** 有担保流动资金贷贷款的受理与

（1）贷款的受理

贷款的

审查与

审批

**1.**商用房贷

款的审查

与审

贷款受理人应要求有担保流动资金贷款申请人填写借款申请书，以书面形式提出个人贷

款申请，并按银行要求提交相关申请材料。对于有共同申请人的，应同时要求共同申请人提

交有关申请材料。申请材料清单如下:

①合法有效的身份证件，包括居民身份证、户口簿或其他有效身份证件；

②贷款银行认可的借款人偿还贷款证明材料，包括收入证明材料和有关资产证明等；

③借款人开办企业的工商营业执照、税务登记证明、验资报告、公司章程（如有）、生

产经营场地等证明材料，经营特种行业的，还应取得有关管理部门的批准文件:

④明确的用款计划以及与之相关的资料，包括购销合同、租赁协议和合作协议等；

⑤涉及抵押或质押担保的，需提供抵押物或质押权利的权属证明文件和有处分权人（包

括财产共有人） 同意抵 （质） 押的书面证明，以及贷款银行认可部门出具的抵押物估价

证明；

⑥涉及保证担保的，需保证人出具同意提供担保的书面承诺，并提供能证明保证人保证

能力的证明材料；

⑦在银行开立的个人账户资料，包括存折、存单、信用卡等；

⑧银行要求提供的其他文件、证明和资料。

（2）贷前调查

贷款人受理借款人有担保流动资金贷款申请后，应履行尽职调查职责，对有担保流动资

金贷款申请内容和相关情况的真实性、准确性、完整性进行调查核实，形成贷前调查报告。

①调查方式。贷前调查应以实地调查为主、间接调查为辅，采取现场核实、电话查问以

及信息咨询等途径和方法。贷款人应建立并严格执行贷款面谈制度。

a. 实地调查。贷前调查人应通过实地调查了解申请人抵押物状况，判断借款人所经营

企业未来的发展前景等。

b. 面谈借款申请人。贷前调查人应通过面谈了解借款申请人的基本情况、贷款用途、

还款意愿和还款能力以及调查人认为应调查的其他内容，尽可能多地了解会对借款人还款能

力产生影响的信息，如借款人所经营企业的盈利状况等。

此外，可配合电话调查和其他辅助调查方式核实有关申请人身份、收入等其他情况。

②调查内容。对有担保流动资金贷款的贷前调查除了商用房贷款的相关内容外，还应重

点调查以下内容:

a. 贷款用途的调查。调查借款人贷款用途是否用于以借款人为主要所有人的企业经营

所需的流动资金；借款人开办多个企业的，还应调查落实贷款用于哪个具体经营项目。

b. 借款人所经营企业的经营状况的调查。对借款人开办企业状况的调查，应从反映其

业务繁忙程度，以及实际盈利能力的业务订单、日客流量和营业/销售额、纳税证明、员工

工资单、主要结算账户 （对公、个人） 银行对账单和交易流水、借款人获取经营收入的凭

证等原始记录着手，深入调查其实际盈利水平和经营状况。

贷前调查完成后，贷前调查人应撰写贷前调查报告，提出是否同意贷款的明确意见及贷

款额度、贷款期限、贷款利率、担保方式、还款方式、划款方式等方面的建议，并形成对借

款申请人偿还能力、还款意愿、担保情况以及其他情况等方面的调查意见，连同申请资料等

一并送交贷款审核人员进行贷款审核。

**7.2.2** 贷款的审查与审

商用房贷款的审查与审批

（1）贷款的审查

贷款审查应对贷款调查内容的合法性、合理性、准确性进行全面审查，重点关注调查人

的尽职情况和借款人的偿还能力、诚信状况、担保情况、抵 （质）押比率、风险程度等。

对贷前调查大提交的面谈记录以及贷前调查的内容，贷款审查人认为需要补充材料和完

善调查内容的，可要求贷前调查人进一步落实；贷款审查人对贷前调查人提交的材料和调查

内容的真实性有疑问的，可以重新进行调查。

贷款人应开展风险评价工作，以分析借款人现金收入为基础，采取定性和定量分析方法，

全面动态地进行贷款审查和风险评估。贷款人应建立和完善借款人信用记录和评价体系。

对于商用房贷款的风险评价可重点把握以下几个方面:

①借款人基本情况评价。分析了解借款人身份、年龄、职业、学历、居所、婚姻家庭、

供养人口等。通过中国人民银行征信系统了解借款人的诚信记录。

②借款人资产负债状况及收入评价。审查借款人的银行存单、所持有价证券、房产等主

要资产的权属凭证，评价借款人拥有的资产情况，并分析借款人的负债情况。同时应分析评

价借款人职业和收入的稳定程度，借款人家庭的工资收入、经营收入、租赁收入和其他收入

来源，以及家庭支出情况，提供的收入及财力证明是否真实可信等。

③借款人购买或租赁商用房行为的真实性、合法性和有效性评价。查验借款提交的商用

房购买或租赁合同上的房屋坐落与房地产权证是否一致；查验合同签署日期是否明确；所购

或所租商用房面积、价格是否明确、合理等；核对商用房合同中的卖方或租出方是否是该房

产的所有人，签字人是否为有权签字人或其授权代理人，所盖公章是否真实有效；商用房合

同中的买方或租入方是否与借款申请人姓名一致等。确保贷款用途真实、合理，防止通过虚

假交易套取银行贷款。

贷款审查和风险评价完成后，应形成书面审查意见，连同申请材料、面谈记录等一并送

交贷款审批人进行审批。

（2）贷款的审批

贷款人应根据审慎性原则，完善授权管理制度，规范审批操作流程，明确贷款审批权限，

实行审贷分离和授权审批，确保贷款审批人按照授权独立审批贷款。贷款审批人员应该依据

银行商用房贷款办法及相关规定，结合国家宏观调控政策，从银行利益出发审查每笔商用房

贷款的合规性、可行性及经济性，根据借款人的还款能力以及抵押担保的充分性与可行性等

情况，分析该笔业务预计给银行带来的收益和风险。贷款审批人应对以下内容进行审查:

①借款申请人是否符合贷款条件，是否有还款能力；

②贷款用途是否明确合法；

③借款人提供材料的完整性、有效性及合法性；

④申请借款的金额、期限等是否符合有关贷款办法和规定；

⑤贷前调查人的调查意见、对借款人资信状况的评价分析以及提出的贷款建议是否准

确、合理；

⑥与开发商签订的购买或租赁商用房合同或协议；

⑦开发商出具的有权部门批准可出售或出租商用房已办妥的全部文件，包括可办妥产权

证的证明；

⑧开发商的资信情况；

⑨商业用房的地段及质量状况情况；

⑩其他需要审查的事项。

贷款审批人应根据审查情况签署审批意见，对未获批准的贷款申请，应写明拒批理由；

对需补充材料后再审批的，应详细说明需要补充的材料名称与内容；对同意或有条件同意贷

款的，如贷款条件与申报审批的贷款方案内容不一致的，应提出明确的调整意见。贷款审批

人签署审批意见后，应将审批表连同有关材料退还业务部门。对未获批准的贷款申请，贷款

人应告知借款人。

**2.**有担保流动资金贷

款的审查

与审

有担保流动资金贷款的审查与审批

（1）贷款的审查

贷款审查应对贷款调查内容的合法性、合理性、准确性进行全面审查，重点关注调查人

的尽职情况和借款人的偿还能力、诚信状况、担保情况、抵 （质）押比率、风险程度等。

对贷前调查人提交的面谈记录以及贷前调查的内容，贷款审查人认为需要补充材料和完

善调查内容的，可要求贷前调查人进一步落实；贷款审查人对贷前调查人提交的材料和调查

内容的真实性有疑问的，可以进行重新调查。

贷款人应开展风险评价工作，以分析借款人现金收入为基础，采取定性和定量分析方法，

全面动态地进行贷款审查和风险评估。对于有担保流动资金贷款的风险评价，除了商用房贷

款的风险评价的相关内容外，还要重点把握以下两个方面:

①贷款用途的真实性评价。分析、核实借款人贷款用途是否用于以借款人为主要所有人

的企业经营所需的流动资金；借款人开办多个企业的，还应分析、

核实贷款用于哪个具体经营项目。

②借款人所经营企业的经营状况的分析评价。对借款人所经营企业的经营

状况的调查，应从反映其业务繁忙程度，以及实际盈利能力的业务订单、日客流量和营业/

销售额、纳税证明、员工工资单、主要结算账户 （对公、个人）银行对账单和交易流水、

借款人获取经营收入的凭证等原始记录着手，深入分析评价其实际盈利水平和经营状况。

贷款审查和风险评价完成后，应形成书面审查意见，连同申请材料、面谈记录等一并送

交贷款审批人进行审批。

（2）贷款的审批

贷款人应根据审慎性原则，完善授权管理制度，规范审批操作流程，明确贷款审批权限，

实行审贷分离和授权审批，确保贷款审批人按照授权独立审批贷款。贷款审批人员应该依据

银行有担保流动资金贷款办法及相关规定，结合国家宏观调控政策或行业投向政策，从银行

利益出发审查每笔有担保流动资金贷款的合规性、可行性及经济性，根据借款人的还款能力

以及抵押担保的充分性与可行性等情况，分析该笔业务预计给银行带来的收益和风险。贷款

审批人应对以下内容进行审查:

①借款申请人是否符合贷款条件，是否有还款能力；

②贷款用途明确合法；

③借款人提供材料的完整性、有效性及合法性；

④申请借款的金额、期限等是否符合有关贷款办法和规定；

⑤贷前调查人的调查意见、对借款人资信状况的评价分析以及提出的贷款建议是否准

确、合理；

⑥其他需要审查的事项。

贷款审批人根据审查情况对有担保流动资金贷款申请出具同意或否决的审批意见。业务

部门应根据贷款审批人的审批意见做好以下工作:

①对未获批准的贷款申请，应及时告知借款人，将有关材料退还，并做好解释工作，同

时做好信贷拒批记录存档；

②对需要补充材料的，应按要求及时补充材料后重新履行审查、审批程序；

③对经审批同意或有条件同意的贷款，信贷经办人员应及时通知借款申请人。

贷款的

签约与

发放

**1.** 商用房贷

款的签约

与发

**7.2.3** 贷款的签约与发

商用房贷款的签约与发放

（1）贷款的签约

对经审批同意的贷款，应及时通知借款申请人以及其他相关人（包括抵押人和出质人

等），确认签约的时间，签订书面借款合同和相关担保合同等协议文件。

①借款合同内容。商用房贷款合同的内容主要包括: 当事人的姓名和住所，贷款种类，

币种，贷款用途，贷款金额，贷款利率，贷款期限 （或还款期限,）还款方式，借贷双方的

权利与义务，担保方式，违约责任，以及双方认为需要约定的其他事项等。

借款合同应符合《合同法》的规定，要体现协议承诺原则，保证借款合同的完善性、承

诺的法律化乃至管理的系统化，要涵盖以下要点:

a. 借款合同应符合《合同法》的规定，明确约定各方当事人的诚信承诺。在借款合同

等协议文件中要求借款人等当事人签订承诺性质的条款，自我声明其提供的申贷材料和信息

是真实有效的，否则需承担相应的违约责任。

b. 明确约定贷款资金的用途。要求借款人通过签订借款合同等协议文件承诺贷款的真

实用途并承担贷款挪用的违约责任。

c. 明确约定支付对象（范围）、支付金额、支付条件和支付方式等。要求借款人通过

签订借款合同等协议文件承诺贷款资金的支付方式，为贷款人实施有关支付操作和管理提供

法律保障或法律授权。

d. 明确借款人不履行合同或怠于履行合同时应当承担的违约责任。

②签约流程。贷款发放人应要求借款人当面签订借款合同及其他相关文件，但电子银行

渠道办理的贷款除外，签约流程主要包括填写合同、审核合同和签订合同三部分。

a. 填写合同。贷款发放人应根据审批意见确定应使用的合同文本并填写合同。在填写

有关合同文本过程中，应当注意以下问题:

合同填写必须做到标准、规范、要素齐全、数字正确、字迹清晰、不错漏、不潦草，禁

止涂改。

贷款金额、贷款期限、贷款利率、担保方式和还款方式等有关条款要与最终审批意见一

致。

b. 审核合同。合同填写完毕后，填写人员应及时将有关合同文本移交合同复核人员进

行复核。同笔贷款的合同填写人与合同复核人不得为同一人。

合同复核人员负责根据审批意见复核合同文本及附件填写的完整性、准确性和合规性，

主要包括文本书写是否规范，内容是否与审批意见一致；合同条款填写是否齐全、准确；文

字表达是否清晰；主从合同及附件是否齐全等。

合同文本复核人员应就复核中发现的问题及时与合同填写人员沟通，并建立复核记录，

交由合同填写人员签字确认。

c. 签订合同。合同填写并复核无误后，贷款发放人应负责与借款人（包括共同借款人）、

担保人（抵押人、出质人、保证人）签订合同。

（2）贷款的发放

贷款发放要遵循审贷与放贷分离的原则，由独立的放款管理部门或岗位负责落实放款条

件、发放满足约定条件的贷款。借款合同生效后，贷款人应按合同约定及时发放贷款。

①落实放款条件

a. 确保借款人首付款已全额支付或到位；

b. 借款人所购商用房为新建房的，要确认项目工程进度符合中国人民银行规定的有关

有担保流动资金

贷款的

签约与

发放

**1.** 商用房贷

有担保流动资金

放款条件；

c. 需要办理保险、公证等手续的，有关手续已经办理完毕；

d. 对采取抵 （质） 押的贷款，要落实贷款抵 （质） 押手续；

e. 对自然人作为保证人的，应明确并落实履行保证责任的具体操作程序。

②贷款的发放

放款条件落实后，贷款发放人应按照合同约定将贷款发放、划付到约定账户，按照合同

借款人需要到场的，应通知借款人持本人身份证件到场协助办理相关手续。贷款发放的流程

如下:

a. 出账前审核。审核放款通知。业务部门在接到放款通知书后，对其真实性、合法性

和完整性进行审核。

b. 开户放款。业务部门在确定有关审核无误后，进行开户放款。

c. 放款通知。当开户放款完成后，银行应将放款通知书连同个人贷款信息卡等一并交

借款人作回单。对于借款人未到银行直接办理开户放款手续的，会计部门应及时将有关凭证

邮寄给借款人或通知借款人来银行取回。贷款发放后，业务部门应依据借款人相关信息建立

贷款台账，并随时更新台账数据。

**2.** 有担保流动资金贷款的签约与发

关于有担保流动资金贷款的签约与发放请参照商用房贷款部分。

**7.2.4** 支付管理

商用房贷款的支付管理

对于商用房贷款资金而言，银行应当采用贷款人受托支付方式向借款人交易对象 （即

借款人所购或租赁商用房的开发商） 支付。

银行应要求借款人在使用商用房贷款时提出支付申请，并授权贷款人按合同约定方式支

付贷款资金。

在贷款资金发放前，银行应该审核借款人相关交易资料和凭证，例如与开发商签订的购

买或租赁商用房合同或协议，是否符合合同约定条件。贷款资金支付后要做好有关细节的认

定记录。银行应当通过账户分析、凭证查验或现场调查等方式，核查贷款支付是否符合约定

用途。

贷款人受托支付完成后，应详细记录资金流向，归集保存相关凭证。

**2.** 有担保流动资金贷贷款的支付管理

《个人贷款管理暂行办法》规定，对于借款人无法事先确定具体交易对象且金额不超过

30 万元人民币的个人贷款和贷款资金用于生产经营且金额不超过 50 万元人民币的个人贷

款，经贷款人同意可以采取借款人自主支付方式。

有担保流动资金贷款是银行向个人发放的用于满足生产经营流动资金需求的贷款，借款

人通常事先不确定交易对象，银行可以采用借款人自主支付方式。

银行应与有担保流动资金贷款借款人在借款合同中事先约定，要求借款人定期报告或告

知贷款人贷款资金支付情况。

银行应当通过账户分析、凭证查验或现场调查等方式，核查贷款支付是否符合约定用途。

贷后管

**1.** 商用房贷

款的贷

**7.2.5** 贷后管理

商用房贷款的贷后管理

商用房贷款的贷后管理是指贷款发放后到贷款收回整个期间，贷款人对贷款进行动态管

理的过程，主要包括贷后检查、合同变更、贷款质量分类与风险预警、贷款本息到期收回、

不良贷款管理和贷后档案管理等工作。

（1）贷后检查

贷款发放后，贷款人要按照主动、动态、持续的原则要求进行贷后检查，通过实地现场

检查和非现场监测方式，对借款人有关情况真实性、收入变化情况，以及其他影响商用房贷

款资产质量的因素进行持续跟踪调查、分析，并采取相应补救措施的过程。其目的就是对可

能影响贷款质量的有关因素进行监控，及早发现预警信号，从而采取相应的预防或补救措施。

贷后检查的主要内容包括借款人情况检查和担保情况检查两个方面。

①借款人情况检查的主要内容包括:

a. 贷款资金的使用情况；

b. 借款人是否按期足额归还贷款；

c. 借款人工作单位、收入水平是否发生变化；

d. 借款人的住所、联系电话有无变动；

e. 有无发生可能影响借款人还款能力或还款意愿的突发事件，如卷入重大经济纠纷、

诉讼或仲裁程序，借款人身体状况恶化或突然死亡等；

f. 商用房的出租情况及租金收入状况等。

②担保情况检查的主要内容包括:

a. 保证人的经营状况和财务状况；

b. 抵押物的存续状况、使用状况、价值变化情况等；

c. 质押权利凭证的时效性和价值变化情况；

d. 对以商用房抵押的，对商用房的出租情况及商用房价格波动情况进行监测；

e. 其他可能影响担保有效性的因素。

此外，对于商用房贷款而言，还需要特别关注商用房所处的地理位置与价格水平。一般

来说，与住宅小区配套的独立商业门面、繁华闹市及商业老街的商用房价格比较稳定且易于

处置，主要因为该类地段有比较稳定的商业客源流量，风险不大；但是新开发商业区或者新

市场项目的前景不明朗，相对风险较大。

贷后检查完成后要及时撰写贷后检查报告，及时将检查情况记录在案。贷后检查发现的

问题不仅要在报告中反映，重要的风险信息或线索还要及时向上级部门汇报，研究并制定解

决方案。

对于借款人未按合同承诺提供真实、完整信息和未按合同约定用途使用、支付贷款等行

为，银行应当按照法律法规规定和借款合同的约定，追究其违约责任。

（2）合同变更

①提前还款。提前还款是指借款人具有一定偿还能力时，主动向贷款银行提出部分或全

部提前偿还贷款的行为。提前还款包括提前部分还本和提前结清两种方式，借款人可以根据

实际情况决定提前还款的方式。对于提前还款银行一般有以下基本约定:

a. 借款人应向银行提交提前还款申请书；

b. 借款人的贷款账户未拖欠本息及其他费用；

c. 提前还款属于借款人违约，银行将按规定计收违约金；

d. 借款人在提前还款前应归还当期的贷款本息。

②期限调整。期限调整是指借款人因某种特殊原因，向贷款银行申请变更贷款还款期限，

包括延长期限和缩短期限等。延长期限即展期,1 年以内（含 1 年）的商用房贷款，展期期

限累计不得超过原贷款期限；1 年以上的商用房贷款，展期期限累计与原贷款期限相加，不

得超过银行规定的最长贷款期限。借款人需要调整借款期限的，应向银行提交期限调整申请

书，并必须具备以下条件:

a. 贷款未到期；

b. 无拖欠利息；

c. 无拖欠本金；

d. 本期本金已偿还。

③还款方式变更。商用房贷款的还款方式有多种，比较常用的是等额本息还款法、等额

本金还款法和到期一次还本法三种。在贷款期限内，借款人可根据实际情况，提出变更还款

方式，但由于各种还款方式需要遵循不同的计息规定，因此，还款方式变更需要根据银行的

有关规定执行。借款人变更还款方式，需要满足如下条件:

a. 应向银行提交还款方式变更申请书；

b. 借款人的贷款账户中没有拖欠本息及其他费用；

c. 借款人在变更还款方式前应归还当期的贷款本息。

④借款合同的变更与解除:

a. 借款合同依法需要变更或解除的，必须经借贷双方协商同意，协商未达成之前借款

合同继续有效；

b. 如需办理抵（质）押变更登记的，还应到原抵（质）押登记部门办理变更抵 （质）

押登记手续及其他相关手续；

c. 当发生保证人失去保证能力或保证人破产、分立、合并等情况时，借款人应及时通

知贷款银行，并重新提供贷款银行认可的担保；

d. 借款人在还款期限内死亡、宣告死亡、宣告失踪或丧失民事行为能力后，如果没有

财产继承人和受遗赠人，或者继承人、受遗赠人拒绝履行借款合同的，贷款银行有权提前收

回贷款，并依法处分抵押物或质物，用以归还未清偿部分。

（3）贷款质量分类与风险预警

银行要在贷后检查的基础上建立商用房贷款质量分类制度和风险预警体系。

商业银行应按照《贷款风险分类指引》，至少将贷款划分为正常、关注、次级、可疑和

损失五类，并及时根据其风险变化情况调整分类结果，准确反映贷款质量状况。

银行要对商用房贷款建立良好的风险预警机制，设定科学的监测预警信号和指标，在贷

后检查中发现借款人违反合同约定、触发预警指标或其他可能影响贷款安全的不利情形时，

须及时启动应急预案，并根据借款合同有关约定和预警制度要求及时采取相应措施防范、控

制和化解风险，保障债权。

（4）贷款本息到期收回

贷款的回收是指借款人按借款合同约定的还款计划和还款方式及时、足额地偿还贷款本

息。贷款本息到期足额收回是贷后管理的最终目的。

贷款的还款方式有委托扣款和柜台还款两种方式。借款人可在合同中选定一种还款方

式，也可根据具体情况在贷款期限内进行变更。

贷款回收的原则是先收息、后收本，全部到期、利随本清。一般来讲，短期贷款到期 1

周之前、中长期贷款到期 1 个月之前，贷后管理人员应向借款人发送还本付息通知单以督促

借款人筹备资金按时足额还本付息。

（5）不良贷款管理

关于不良商用房贷款的管理，银行首先要按照贷款风险五级分类法对不良商用房贷款进

有担保流动资金

贷款的

行认定，认定之后要适时对不良贷款进行分析，建立商用房贷款的不良贷款台账，落实不良

贷款清收责任人，实时监测不良贷款回收情况。

对未按期还款的借款人，应采用电话催收、信函催收、上门催收、律师函、司法催收等

方式督促借款人按期偿还贷款本息，以最大限度降低贷款损失，有担保人的要向担保人通知

催收。

对认定为呆账贷款的商用房贷款，银行应按照财政部、中国人民银行和银行有关呆账认

定及核销的规定组织申报材料，按规定程序批准后核销。

对银行保留追索权的贷款，银行应实行“账销案存”，建立已核销贷款台账，定期向借

款人和担保人发出催收通知书，并注意诉讼时效。

对确需重组的借款人，银行可在严格五级分类标准、把握好偏离度和风险可控的前提下，

重新进行贷款风险评价，重新测算借款人还款能力和偿还期限，并在履行信贷审查审批流程

的基础上，科学合理地与借款人协商进行贷款重组，重新签订借款合同，对借款人、贷款品

种、担保方式、还款期限、适用利率、还款方式等合同规定的还款条件进行调整，有效缓解

借款人暂时偿债困难。

（6）贷后档案管理

贷后档案管理是指商用房贷款发放后有关贷款资料的收集整理、归档登记、保存、借

（查） 阅管理、移交及管理、退回和销毁的全过程。它是根据《档案法》及有关制度的规

定和要求，对贷款档案进行规范的管理，以保证贷款档案的安全、完整和有效利用。

①档案的收集整理和归档登记。贷款档案主要包括借款人相关资料和贷后管理相关资

料，可以是原件，也可以是具有法律效力的复印件。银行贷款经办人根据商用房贷款归档要

求，在贷款发放后，收集整理需要归档的资料，并交档案管理人员进行归档登记。

②档案的借（查）阅管理。商用房贷款档案借阅是指对已登记的商用房贷款档案资料的

查阅、借出、归还等进行管理，并保留全部交易的历史信息，可以实现对借阅已归档资料情

况的登记及监控。

③档案的移交和接管。根据业务发展需要，有关商用房贷款档案需要移交给其他档案管

理机构或部门时，需要进行档案的移交和接管工作，移交和接管双方应根据有关规定填写移

交和接管有关清单，双方签字并进行有关信息的登记工作。

④档案的退回和销毁。借款人还清贷款本息后，些档案材料需要退还借款人或销毁。

**2.** 有担保流动资金贷 贷后管理

有担保流动资金贷款的贷后管理除了商用房贷款贷后管理部分的相关内容外，还应特别

关注以下内容:

(1) 日常走访企业

在政策、市场、经营环境等外部环境发生变化，或借款人自身发生异常的情况下，应

不定期地就相关问题走访企业，并及时检查借款人的借款资金及使用情况。

（2） 企业财务经营状况的检查

通过测算与比较资产负债表、损益表、现金流量表及主要财务比率的变化，动态地评价

企业的经济实力、资产负债结构、变现能力、现金流量情况，进一步判断企业是否具备可靠

的还款来源和能力。

（3） 项目进展情况的检查

对固定资产贷款还应检查项目投资和建设进度、项目施工设计方案及项目投资预算是否

变更、项目自筹资金和其他银行借款是否到位、项目建设与生产条件是否变化、配套项目建

设是否同步，项目投资缺口及建设工期等。

**7.3** 风险

学习

**1.**商用房贷

风险管理

习目的

7.3.1 掌握商用房贷款和有担保流动资金贷款合作机构管理的主要内容和风险防控措

施

7.3.2 掌握商用房贷款和有担保流动资金贷款操作风险的主要内容和风险防控措施

7.3.3 掌握商用房贷款和有担保流动资金贷款信用风险的主要内容和风险防控措施

个人经营类贷款的贷款用途多样，影响因素复杂，银行除了要对借款人自身情况加以了

解外，还需要对借款人经营企业的运作情况进行详细了解，对其经营前景进行准确把握，并

对企业名下财产作担保物的法律风险和价值波动进行规避，因此，个人经营类贷款的风险管

理难度很大。本节对商用房贷款和有担保流动资金贷款的风险管理进行介绍，具体包括合作

机构管理、操作风险管理和信用风险管理。

**7.3.1** 合作机构管理

合作机构风险主要表现为合作机构的欺诈风险和担保风险等。商用房贷款主要面临的是

开发商带来的项目风险和估值机构、地产经纪等带来的欺诈风险；有担保流动资金贷款则更

多的是面临担保机构的担保风险。下面就商用房贷款和有担保流动资金贷款的合作机构管理

做具体介绍。

商用房贷款的合作机构管理

商用房贷款开展中应规范与外部合作机构的合作，既要充分发挥合作机构在业务拓展、

客户选择和贷后管理等方面的积极作用，又要有效防范合作中可能产生的风险，把握好风险

控制的主动权。

（1）商用房贷款合作机构风险主要包括:

①开发商不具备房地产开发的主体资格、开发项目五证虚假或不全（五证是指国有土地

使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许

可证）；

②估值机构、地产经纪和律师事务所等联合借款人欺诈银行骗贷。

（2）商用房贷款合作机构风险的防控措施

①加强对开发商及合作项目审查。在通过合作项目批量获取个人贷款客户的情况下，合

作项目发生风险极易给银行商用房贷款带来批量风险，因此，对开发商和项目风险应重点防

范。其具体措施包括:

a.重点审查开发商的资质、资信等级、领导层的信誉及管理水平、资产负债及盈利水平；

已开发项目建设情况、销售情况、履行保证责任的意愿及能力、是否卷入诉讼或纠纷、与银

行业务合作情况等。

b.加强对合作项目的审查。重点审查项目开发及销售的合法性、资金到位情况、工程进

度情况以及市场定位和销售前景预测等，防止开发商套取、挪用商用房贷款资金，或因企业

经营不善、开发资金存在缺口等，造成项目风险。

②加强对估值机构、地产经纪和律师事务所等合作机构的准入管理。在该类机构的选择

上，银行应把握以下几条总体原则:

有担保流动资金

操作风险

a. 具有合法、合规的经营资质；

b. 具备较强的经营能力和好的发展前景，在同业中处于领先地位；

c. 内部管理机制科学完善，包括高素质的高管人员、有明确合理的发展规

划、业务人员配备充足和有完善的业务办理流程等；

d. 通过合作切实有利于商用房贷款业务的发展，包括可以拓展客户营销渠

道、提高业务办理效率和客户服务质量、降低操作成本等。

③业务合作中不过分依赖合作机构。银行与合作机构之间既有合作也有对立，正如银行

关注自己的贷款能否安全收回一样，合作机构更关注自己的经营是否正常。银行与合作机构

虽然在合作协议中已经清晰地约定了双方的权利和义务，但当自身经营受到很大影响时，合

作机构首先考虑的是自己如何渡过难关。因此，银行不能过分依赖合作机构，只有银行履行

了其应尽的职责，才能防范合作机构隔断银行与借款人的关系而暗做手脚的风险。

**2.** 有担保流动资金贷贷款的合作机构管理

与商用房贷款不同，有担保流动资金贷款的合作机构主要是担保机构。为了有效规避担

保机构给银行贷款带来的风险，银行应采取如下防控措施:

（1）严格专业担保机构的准入

在有担保流动资金贷款开办初期，应严格有担保流动资金贷款外部担保机构的准入。基

本准入资质应符合以下几方面要求:

①注册资金应达到一定规模。

②具有一定的信贷担保经验，原则上应从事担保业务一定期限；信用评级达到一定的标

准。

③具备符合担保业务要求的人员配置、业务流程和系统支持。

④具有良好的信用资质，公司及其主要经营者无重大不良信用记录，无违法涉案行为等。

⑤此类担保公司，原则上应要求其与贷款银行进行独家合作，如与多家银行合作，应对

其担保总额度进行有效监控。

（2）严格执行回访制度

严格执行回访制度，关注担保机构的经营情况，对担保机构进行动态管理，以应对担保

机构经营风险，不合格的应及时清出。对于已经准入的担保机构，应进行实时关注，动态管

理，随时根据业务发展情况调整合作策略。存在以下情况的，银行应暂停与该担保机构的合

作:

①经营出现明显的问题，对业务发展严重不利的；

②有违法、违规经营行为的；

③与银行合作的存量业务出现严重不良贷款的；

④所进行的合作对银行业务拓展没有明显促进作用的；

⑤存在对银行业务发展不利的其他因素。

在动态管理过程中，要随时评价与担保机构的合作情况，建立优质机构档案及不良机构

黑名单，为将来合作提供决策依据。

**7.3.2** 操作风险管理

个人经营类贷款面临的操作风险主要是由流程执行不严格等情况引起的，流程执行不严

格主要表现在业务部门没有做好贷前调查和贷后检查等相关工作，审批部门没有把好贷中审

批关，从而造成风险隐患。下面就商用房贷款和有担保流动资金贷款的操作风险做具体介绍。

**1.** 商用房贷

款的操作风险

商用房贷款的操作

（1）商用房贷款操作风险的主要内容

①贷款受理与调查中的风险。商用房贷款受理与调查环节是经办人员与借款人接触的重

要环节，对于贷款质量有着至关重要的作用，这一环节的风险点主要表现在以下几个方面:

a. 借款申请人的主体资格是否符合银行商用房贷款管理办法的相关规定，包括是否具

有完全民事行为能力；户籍所在地是否在贷款银行所在地区；是否有稳定、合法的收入来源，

有按期偿还本息的能力等。

b. 借款申请人所提交的材料是否真实、合法，包括借款人、保证人、抵押人、出质人

的身份证件是否真实、有效；抵 （质） 押物的权属证明材料是否真实，有无涂改现象；借

款人提供的直接划拨账户是否是借款人本人所有的活期储蓄账户等。

c. 借款申请人的担保措施是否足额、有效，包括担保物所有权是否合法、真实、有效；

担保物共有人或所有人授权情况是否核实；担保物是否容易变现，同区域同类型担保物价值

的市场走势如何；贷款额度是否控制在抵押物价值的规定比率内；抵押物是否由认可的评估

机构评估；第三方保证人是否具备担保资格和担保能力等。

d. 未按规定建立、执行贷款面谈、借款合同面签制度。

e. 授意借款人虚构情节获得贷款。

②贷款审查与审批中的风险。商用房贷款审查与审批环节的主要风险点包括:

a. 业务不合规，业务风险与效益不匹配；

b. 未按权限审批贷款，使得贷款超授权发放；

c. 审批人员对应审查的内容审查不严，导致向不具备贷款发放条件的借款人发放贷款，

如向关系人发放信用贷款或向关系人发放担保贷款的条件优于其他借款人，贷款容易发生风

险或出现内外勾结骗取银行信贷资金的情况；

d. 将贷款调查的全部事项委托第三方完成。

③贷款签约与发放中的风险。商用房贷款签约与发放环节的主要风险点包括:

a 合同凭证预签无效、合同制作不合格、合同填写不规范、未对合同签署人及签字（签

章）进行核实；

b. 在发放条件不齐全的情况下发放贷款，如贷款未经审批或是审批手续不全，各级签

字（签章）不全；未按规定办妥相关评估、公证等事宜；

c. 未按规定的贷款额度、贷款期限、担保方式、结息方式、计息方式、还款方式、适

用利率、利率调整方式和发放方式等发放贷款，导致错误发放贷款和贷款错误核算；

d. 借款合同采用格式条款未公示的。

④贷款支付管理中的风险。商用房贷款支付管理环节的主要风险点包括:

a. 贷款资金发放前，未审核借款人相关交易资料和凭证，例如与开发商签订的购买或

租赁商用房合同或协议，是否符合合同约定条件；

b. 直接将贷款资金发放至借款人账户:

c. 未接到借款人支付申请和支付委托的情况下，直接将贷款资金支付给房地产开发商；

d. 未详细记录资金流向和归集保存相关凭证，造成凭证遗失；

e. 未通过账户分析、凭证查验或现场调查等方式，核查贷款支付是否符合约定用途。

⑤贷后管理中的风险。商用房贷款贷后管理环节的主要风险点包括:

a. 未对贷款使用情况进行跟踪检查，房屋他项权证到位不及时，逾期贷款催收、处置

不力，造成贷款损失；

b. 贷款管理与其规模不相匹配，贷款管理力度偏弱，贷前调查材料较为简单，贷后往

往只关注借款人按月还款情况，在还款正常的情况下，未对其经营情况及抵押物的价值、用

有担保流动资金

款的操作风险

途等变动状况进行持续跟踪监测；

c. 商用房贷款一般金额较大，有的借款人购买多份产权单位，操作中存在向同一借款

人审批发放多笔贷款，或向实际购房人与其家庭成员、近亲属、所控制公司员工等多人审批

发放贷款的现象，从而造成贷款损失；

d. 未按规定保管借款合同、担保合同等重要贷款档案资料，造成合同损毁；

e. 他项权利证书未按规定进行保管，造成他项权证遗失，他项权利灭失；

f. 对借款人违背借款合同约定的行为应发现而未发现，或虽发现但未采取有效措施的。

（2） 商用房贷款操作风险的防控措施

①建立并严格执行贷款面谈制度。面谈前业务人员应做好充分的准备，拟定详细的面谈

工作提纲。

②提高贷前调查深度。贷前调查必须遵循真实、准确、完整、有效的原则，业务人员要

勤勉尽责地履行调查义务，尽可能掌握借款人各方面情况，包括借款人所控制主要实体的经

营情况、真实财务状况及抵押物情况，评估偿债能力等，揭示分析潜在的风险因素。

③加强真实还款能力和贷款用途的审查。对名义借款人与实际借款人不一致的，原则上

不得受理；对以贷款所购房屋的租金收入作为还款主要来源，或借款人为外地人且在当地无

经营实体的，要谨慎办理；严格审查贷款用途，防止以商用房贷款形式套取贷款，用于不符

合法律法规、国家产业政策和贷款银行信贷政策的项目。

④合理确定贷款额度。贷款额度不能简单按照抵押物评估价值和贷款最高成数来确定，

要对借款人所经营的实体进行风险限额测算，在风险限额内根据借款人可实际支配的还贷资

金额确定贷款控制额度。

⑤加强抵押物管理。进一步完善抵押物审查、评估、抵押登记等环节的管理，客观、公

正估值，合法、有效落实抵押登记手续。对商业前景不明的期房及单独处置困难的产权式商

铺等房产，原则上不得接受抵押。

⑥完善授权管理。银行应根据审慎性原则，完善授权管理制度，规范审批操作流程，明

确贷款审批权限，实行审贷分离和授权审批，确保贷款审批人员按照授权独立审批贷款。严

格执行对单个借款人的授信总量审批权，控制个人授信总量风险。对以实际借款人及其关系

人多人名义申请贷款，用于购买同一房产的，按单个借款人适用审批权限。

⑦加强贷款合同管理。建立健全贷款合同管理制度，加强贷款合同规范性审查管理，做

好监督、归档和检查等工作。

⑧加强对贷款的发放和支付管理，遵循审贷与放贷分离的原则，设立独立的放款管理部

门或岗位，负责落实放款条件、发放满足约定条件的贷款，对贷款资金的支付进行严格管理

与控制。

⑨强化贷后管理。加大贷后检查力度，将借款人经营状况及抵押房产的价值、用途变化

情况作为监控重点；对已形成不良贷款的，根据成因及实际风险状况，尽快采取保全措施。

**2.** 有担保流动资金贷贷款的操作

对于有担保流动资金贷款的操作风险，除了商用房贷款操作风险的相关风险点外，还应

特别关注借款人控制企业的经营情况变化和抵押物情况的变化。因此，对于有担保流动资金

贷款的操作风险，银行还应采取如下防控措施:

（1）在贷款发放后，银行应保持与借款人的联络，对借款期间发生的突发事件及时反

应，比如建立与借款人的定期回访制度，在贷款期限内，银行工作人员每月至少拜访一次，

与借款人保持经常性联系，及时了解借款人收入和企业财务的变动情况，以便银行在第一时

间作出反应；在还款日前一定时间内，银行以书面或其他方式通知借款人做好资金调度，安

信用风险

**1.**商用房贷

款的信用风险

排好还款资金等。

（2）借款人以自有或第三人的财产进行抵押，抵押物须产权明晰、价值稳定、变现能

力强、易于处置。银行在实际操作中要注意:

①抵押文件资料的真实有效性、抵押物的合法性、抵押物权属的完整性、抵押物存续状

况的完好性等。

②贷款抵押手续办理的相关程序应规范，原则上贷款银行经办人员应直接参与抵押手续

的办理，不可完全交由外部中介机构办理。对于房地产管理相对规范的地区，如可实施房地

产抵押情况的查询、抵押手续办理规范的地区，可将抵押办理手续委托经一级分行准入的中

介机构代为办理，但经办行必须在之后对抵押办理情况进行核实。

③谨慎受理产权、使用权不明确或当前管理不够规范的不动产抵押，包括自建住房、集

体土地使用权、划拨土地及地上定着物、工业土地及地上定着物、工业用房、仓库等，原则

上不接受为有担保流动资金贷款的抵押物。

**7.3.3** 信用风险管理

银行对个人发放的经营类贷款就是基于对借款人能按时偿还本息的信任而给予的授信。

个人经营类贷款信用风险主要表现为借款人还款能力的降低和还款意愿的变化。下面就商用

房贷款和有担保流动资金贷款的信用风险做具体介绍。

商用房贷款的信用

（1）商用房贷款信用风险的主要内容

①借款人还款能力发生变化。还款能力主要体现的是借款人的客观财务状况，即在客观

情况下借款人能够按时足额还款的可能性。实践中，银行把握借款人还款能力风险还存在相

当大的难度，主要存在以下几方面的原因:

a. 国内尚未建立完善的个人财产登记制度与个人税收登记制度，全国性的个人征信系

统还有待进一步完善，银行因而很难从整体上把握借款人的资产与负债状况并作出恰当的信

贷决策。

b. 国内失信惩戒制度尚不完善，借款人所在单位、中介机构协助借款人出具包括假收

入证明在内的虚假证明文件（如个人收入证明、营业执照等）的现象比较普遍，对主动作假

或协助作假的行为尚缺乏有力的惩戒措施。

②商用房出租情况发生变化。主要包括所在地段经济发展重心转移、大范围拆迁等情况。

③保证人还款能力发生变化。如保证人的资格和担保能力发生变化、还款意愿不足等情

况。

（2）商用房贷款信用风险的防控措施

①加强对借款人还款能力的调查和分析。对于稳定的工薪收入阶层，可通过核实借款人

在贷款银行及其他行的存款及资产情况（如定期存款、活期存款、理财产品等）来获得借款

人基本收入状况。主要把握以下几方面:

a. 要了解掌握其收入水平的稳定性，包括调查其在现有单位、现有职位的任职期限，

所从事行业及单位的前景和稳定性等；

b. 对其收入水平的真实性进行判断，结合其个人学历学位、从业年限、职位等信息，

对其收入水平的合理性作出经验判断，必要时进行调查、取证；

c. 收入水平对偿还贷款的覆盖度，对此类客户原则上应对其贷款余额与其家庭年收入

水平的比率设一定的上限，原则上借款人年还款金额应不超过其家庭年收入水平总额的

80% 。

有担保流动资金

款的信用风险

对借款人还款能力的调查，除了对上述基本收入情况的了解，还要考察以下方面信息:

一是借款人的其他收入所得，包括其他劳务所得、租金收入等；二是借款人其他资产收益情

况，包括各类投资收益、投资其他企业的股权分红等；三是借款人及其家庭所拥有总资产的

状况。

②加强对商用房出租情况的调查和分析。商用房主要是用于盈利的经营性房屋，与普通

个人住房贷款以工资薪金收入作为主要还款来源不同，商用房贷款（特别是金额较大的商用

房贷款）的还款来源主要是借款人的经营性收入，包括租金收入和其他经营收入等。商用房

的租金收入存在较多不确定因素，稳定性较差，如单纯以租金收入作为还款来源，风险较高。

其他经营收入来源复杂，有的借款人经营或实际控制多个实体，关系复杂，实际经营状况银

行难以准确、全面掌握；有的借款人为外地人，经营实体也在外地，还款可靠性难以保障。

因此，要调查借款人所购商用房所在商业地段繁华程度以及其他商用房出租情况、租金收入

情况，同时也要调查了解该地段的未来发展规划，是否会出现大的拆迁变动、经济发展重心

转移等情况。

③加强对保证人还款能力的调查和分析。保证人经济实力下降或信用状况恶化是导致保

证人还款能力下降的主要原因，这种风险会使保证担保对银行债权的保障能力降低，第二还

款来源严重不足。

在贷款保证期间，保证人保证能力可能会发生变动。对此，银行要有预见性并采取相应

的预防措施。银行在贷后管理过程中要同重视借款人情况一样，抓好对保证人的管理。

a. 密切关注保证期间，影响保证人保证能力的各种因素的变化情况。如保证人为自然

人，考察保证人的保证能力同考察借款人的还款能力一样，从其工资收入、经营收入、其他

收入和家庭资产等方面进行定期或不定期考察；如保证人为法人，要动态考察担保人的盈利

性、成长性、短期偿债能力和长期偿债能力等。

b. 在对借款人进行贷后检查的同时，要了解保证人的情况。不注意跟踪了解保证人情

况，出现保证风险时就难以及时采取补救措施。

c. 经过调查了解，充分证明保证人保证能力不足以保证借款人贷款时，应要求借款人

提出更换保证人或采取其他担保方式。

d. 在保证期间，银行如发现保证人出现以下变化，必须引起高度重视，需要对保证人

资信进行重新评估的，马上组织评估，发现保证人保证能力和保证意愿严重弱化的，及时通

知借款人，要求变更担保措施。这些情况有:保证人发生隶属关系变更、高层人事变动、公

司章程修改以及组织结构调整；保证人生产经营，财务状况是否发生重大诉讼、仲裁，可能

影响其履约保证责任；保证人改变资本结构；保证人为第三人债务提供保证担保或者以其主

要资产为自身或第三人债务设定抵押、质押，可能影响履行保证责任；保证人有低价或无

偿转让有效资产、非法改制等逃债行为；保证人有恶意破产倾向。

**2.** 有担保流动资金贷贷款的信用

（1）有担保流动资金贷款信用风险的主要内容

①借款人还款能力发生变化；

②借款人所控制企业经营情况发生变化；

③保证人还款能力发生变化；

④抵押物价值发生变化。抵押物价值发生变化主要是指由于抵押物价格降低、抵押物折

旧、毁损、功能落后等原因导致价值下跌，不能足额抵偿借款人所欠银行贷款本息的情况。

（2）有担保流动资金贷款的防控措施

①加强对借款人还款能力的调查和分析。对于有担保流动资金贷款借款人还款能力的调

第**.8.**

章其他个人贷

查，除了商用房贷款中涉及的对借款人的调查外，还应重点调查借款人的生产经营收入。

对借款人的生产经营收入，应重点调查其经营收入的稳定性、合法性和未来收入预期的

合理性。通过了解借款人在贷款银行及他行的资金结算情况来判断其经营收入的水平和稳定

性；查看借款人及其所经营企业的银行账户流水，分析其现金流量状况，以现有收入为主测

算借款人还款能力；查看其经营销售合同及进出仓库单，判断其预期现金流状况等。应将对

借款人所从事行业的市场现状及未来发展分析作为对借款人经营收入判断的参考因素。

②加强对借款人所控制企业经营情况的调查和分析。为有效规避借款人所控制企业经营

状况发生变化而带来的信用风险，主要从以下几个方面加以考察:

a. 经营的合法、合规性。应检查借款人所经营企业的营业执照是否在有效期内、是否

具有所经营范围的经营权、是否符合国家产业发展政策等。

b. 经营商誉。可向借款人所经营企业的上下游企业、员工等了解借款人的商誉，并调

查了解其在工商、税务等方面有无重大纠纷。借款人所经营企业的用水、用电、纳税、雇员

及工资发放等情况。

c. 经营的盈利能力和稳定性。包括考察借款人所经营企业的主营业务业务量情况、现

金流情况；所从事行业的发展状况；借款人所在行业从业经历等方面的因素，据以判断和预

测在贷款期间借款人所经营企业的盈利水平及其稳定性。

③加强对保证人还款能力的调查和分析。为了有效规避有担保流动资金贷款保证人还款

能力发生变化的风险，贷款银行应当选择信用等级高、还款能力强的保证人，且保证人信用

等级不能低于借款人，不接受股东之间和家庭成员之间的单纯第三方保证方式。

④加强对抵押物价值的调查和分析。抵押物的价值会因市场的波动而表现出不同的价

格，当抵押物价值下降到可能危及银行贷款安全时，银行应要求借款人提前归还部分或全部

贷款，或再追加提供其他贷款银行认可的抵押物，以保证全部抵押物现值乘以最高抵押率后

仍大于或等于剩余贷款本金。为了有效规避抵押物价值变化而带来的信用风险，可以采取以

下措施:

a. 要求借款人恢复抵押物价值。如已经为抵押物购买保险的，借款人通过保险得到理

赔后，银行要及时要求借款人恢复抵押物原有价值；如因第三方原因导致抵押物毁损或灭失

的，银行可提示借款人通过协商或依法获得赔偿，并向借款人提出恢复抵押物价值的要求。

b. 更换为其他足值抵押物。在抵押物价值明显贬值，不能满足银行抵押率要求，或出

现毁损、灭失情况时，对银行贷款会造成较大风险，可要求借款人更换其他足值抵押物。

c. 按合同约定或依法提前收回贷款。对抵押物已经发生毁损或灭失，抵押人不按银行

要求恢复抵押物价值且不能提供其他担保的借款人，应按合同约定或依法提前收回贷款；对

借款人不注意抵押物使用，使银行抵押物不能得到妥善保管、合理使用的，银行可要求借款

人停止其行为，恢复抵押物价值，借款人不予履行的，应按合同约定或依法提前收回贷款。

d. 重新评估抵押物价值，择机及时处置抵押物。如发现抵押物价值贬值，但在抵押率

合理控制下，抵押物价值能覆盖贷款本息，这时银行要密切关注抵押物，并解决好两个问题:

抵押物是否将继续贬值，抵押物价值究竟是多少。解决好这两个问题，需要银行具有较强的

市场判断力。只有把握了抵押物的价值，其价格波动带给银行信贷的影响才能受到控制，银

行要合理使用价值规律来判断贷款风险。

**.8.**章其他个人贷款

本章概要

个人信用贷

学习

个人信用贷

款的含义

个人信用贷

**1.**准入条件

严格

**2.**贷

款额

**3.** 贷

本章介绍了除个人住房贷款、个人汽车贷款、个人教育贷款和个人经营类贷款之外的其

他个人贷款，品种比较繁杂，可以分为四类:一是个人信用贷款，是商业银行面向个人发放

的无须提供特别担保的人民币贷款。个人信用评级高可多得信用额度，信用评级低可少得信

用额度。二是个人质押贷款，是借款人以合法有效、符合银行规定条件的质物出质，向银行

申请取得一定金额的人民币贷款，并按期归还贷款本息的个人贷款业务。按照《物权法》规

定，存单、国债、保单、股票、基金、仓单、黄金等都可以用来质押。三是个人抵押授信贷

款，是指借款人将本人或第三人（限自然人）的物业抵押给银行，银行以抵押物评估值的一

定比率为依据，设定个人最高授信额度的贷款。其抵押物一般为借款申请人本人或第三人（限

自然人）名下的拥有房屋所有权，且产权处于自由权利状态下的住房或商用房。四是其他贷

款，包含了个人住房装修贷款、个人耐用消费品贷款、个人医疗贷款、个人旅游消费贷款、

下岗失业人员小额担保贷款、农户小额信用贷款和农户联保贷款等。本章对这几种贷款的含

义、特点、要素及业务操作流程进行了介绍，风险管理部分请参阅前几章。

**8.1** 个人信用贷款

习目的

8.1.1 理解和掌握个人信用贷款的含义

8.1.2 理解个人信用贷款的特点

8.1.3 理解和掌握个人信用贷款的要素

8.1.4 掌握个人信用贷款的操作流程

**8.1.1** 个人信用贷款的含

个人信用贷款是商业银行向个人发放的无须提供特别担保的人民币贷款。

个人信用贷款主要依据借款申请人的个人信用记录和个人信用评级确定贷款额度，信用

评级高可多得信用额度，信用评级低可少得信用额度，根据个人信用不同都有一个信用额度

只是大小不同而已。

**8.1.2** 个人信用贷款的特点

准入条件严

银行对个人信用贷款的借款人一般有严格的规定，需要经过严格审查。

贷款额度小

个人信用贷款额度较小，最高不超过 100 万元。对于信用卡来说，有的额度甚至只有

1000 元。

贷款期限短

个人信用贷款主要根据个人信用记录和个人信用评级确定贷款额度和贷款期限，而个人

信用记录和个人信用评级时刻都在变化，因此需要时时跟踪个人的信用变化状况，根据个人

信用状况对贷款期限进行相应调整，相对其他产品而言，个人信用贷款期限较短。

个人信用贷

**1.**贷

贷款

对象

**2.** 贷

**3.** 贷

**4.** 还

贷款

额度

个人信用贷

**8.1.3** 个人信用贷款的要素

款对

商业银行对个人信用贷款的借款人一般有严格的规定。申请个人信用贷款，首先需要具

备下列基本条件:

（1） 在中国境内有固定住所、有当地城镇常住户口、具有完全民事行为能

力的中国公民；

（2） 有正当且有稳定经济收入的良好职业，具有按期偿还贷款本息的能力；遵纪守法，

没有违法行为及不良信用记录；

（3） 在贷款银行开立个人结算账户（同意借款银行从其指定的个人结算账户扣收贷款

本息）；

（4） 贷款用途证明文件；

（5） 各行另行规定的其他条件。

贷款利率

个人信用贷款利率按照中国人民银行规定的同期间档次贷款基准利率执行，浮动幅度按

照中国人民银行的有关规定执行。展期前的利息按照原合同约定的利率计付。展期后的利息，

累计贷款期限不足 6 个月的，自展期日起，按当日挂牌的 6 个月贷款利率计息；超过 6 个月

的，自展期日起，按当日挂牌的 1 年期贷款利率计息。

贷款期限

个人信用贷款期限一般为 1 年（含 1 年） ，最长不超过 3 年。银行通常每年要进行

个人信用评级，根据信用评级确定个人信用贷款的展期。

还款方式

个人信用贷款期限在 1 年以内（含 1 年）的采取按月付息，按月、按季或一次还本的

还款方式；贷款期限超过 1 年的，采取按月还本付息的还款方式。

**5.** 贷款额

银行依据借款人资信等级、特定准入条件，确定不同贷款额度；并按授权权限和不同额

度，报经上级机关审批。对于具体额度的规定，各行差别较大。

**8.1.4** 个人信用贷款操作流程

个人信用贷款的操作流程主要包括贷款的申请与调查、贷款的审查与审批、贷款的签约

与发放、支付管理和贷后管理，这与其他个人贷款业务操作流程基本相同。这里只介绍贷款

申请与调查环节。

**1.** 贷

贷款申

贷前

个人质

押贷

学习

个人质

押贷

款的含义

款申请

贷款受理人应要求借款申请人填写贷款申请审批表，以书面形式提出贷款申请，并按银

行要求提交相关申请材料。申请材料清单如下:

（1）个人征信记录证明；

（2）借款人本人及家庭成员的收入证明、个人职业证明、居住地址证明等信用评级表

中所涉及的项目资料；

（3）银行要求提供的其他证明文件和材料。

**2.** 贷前调查

①贷款银行要核实借款人所提供的资料是否齐全，是否具有真实性、合法性、有效性；

要告知借款人须承担的义务与违约后果；要到借款人单位或居住地双人上门调查核实情况，

与借款人进行面谈。

②调查人要调查借款申请人是否具有当地户口、当地固定住所和固定联系方式；要调查

申请人是否有正当职业，是否为贷款银行董事、监事、管理人员、信贷业务人员及其近亲属

等关系人。这里的管理人员指各级行对个人信贷业务决策有直接影响的管理人员，信贷业务

人员指有权决定或者参与个人贷款调查、审查、审批和管理的人员。

③要通过查询人民银行个人信用信息基础数据库，调查和核实借款申请人是否有不良信

用记录。通过查询贷款银行个人资信等级评定系统、个人金融业务资料、个人消费信贷管理

资料等，核实借款人在贷款银行的资产负债情况和资信状况，综合考察借款人对贷款银行的

贡献度。

④要调查贷款用途是否真实明确，是否符合国家法律、法规及有关政策规定。

⑤要核验收入证明，调查借款人及其家庭成员收入来源是否稳定，是否具备按时偿还贷

款本息的能力。

审查人对贷款申请资料的完整性和合规性负责。审查人须对贷款资料进行审查，分析贷

款风险因素和风险程度，判断是否存在虚假贷款嫌疑，审查调查人的调查意见是否客观。审

查要点包括:申请资料是否完整、齐全，资料信息是否合理、一致；借款人资信是否良好，

还款来源是否足额可信；借款人是否属于贷款银行的信贷关系人；贷款用途是否符合国家法

律、法规及有关政策规定；贷款金额、利率、期限和还款方式是否符合相关规定。

**8.2** 个人质押贷款

习目的

8.2.1 掌握个人质押贷款的含义

8.2.2 了解个人质押贷款的特点

8.2.3 掌握个人质押贷款的要素

8.2.4 了解个人质押贷款的操作流程

**8.2.1** 个人质押贷款的含

个人质押贷款是借款人以合法有效、符合银行规定条件的质物出质，向银行申请取得一

个人质

押贷

贷款

**1.** 贷款风险较

低，担保方式相对

**2.** 时间

短、周转

**4.** 质

质物范

物范围

个人质

押贷

**1.**贷

贷款

对象

定金额的人民币贷款，并按期归还贷款本息的个人贷款业务。

从严格意义上说，个人质押贷款并非一种贷款产品，而是贷款的一种担保方式。质押贷

款应该是国内最早开办的个人贷款业务，早在 20 世纪 80 年代末，国内就已经有银行开办此

项业务。

按照《物权法》第二百二十三条规定，可作为个人质押贷款的质物主要有:

①汇票、支票、本票；

②债券、存款单；

③仓单、提单；

④可以转让的基金份额、股权；

⑤可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权；

⑥应收账款；

⑦法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利。

**8.2.2** 个人质押贷款的特点

风险较低，担保方式相对安全

由于借款人需将价值充足、变现性强的权利凭证质押给银行，银行贷款风险较低，担保

方式相对安全。此类贷款的风险控制重点是关注质物的真实性、合法性和可变现性，因而银

行在对借款人的信用评价方面可以有所省略。

时间短、周转快

个人质押贷款一般是急用，要求效率较高，办理时间短，手续简便。

**3.** 操作流程短

个人质押贷款一般在柜台办理，按照网点授权大小进行审批，同行开出的权利凭证办理

质押贷款便于核实，效率较高。同城同业、异地同业的权利凭证核实手续还要共同遵守，以

防止欺诈风险。

围广泛

按照《物权法》第二百二十三条规定，个人有处分权的很多权利凭证都可以出质。

**8.2.3** 个人质押贷款的要素

款对

个人质押贷款的对象主要需要满足以下两个条件:

①具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民或符合国家有关规定的在中国境内居

住的境外自然人；

②提供银行认可的有效质物作质押担保。

**2.** 贷

**3.** 贷

**4.** 还

贷款

额度

个人质

押贷

贷款利率

个人质押贷款利率按中国人民银行规定的同期同档次期限贷款利率执行，各银行贷款利

率可在中国人民银行规定的范围内上下浮动。以个人凭证式国债质押的，贷款期限内如遇利

率调整，贷款利率不变。

贷款期限

对于个人质押贷款的贷款期限，一般规定不超过质物的到期日。用多项质物作质押的，

贷款到期日不能超过所质押质物的最早到期日。

例如，中国建设银行规定个人质押贷款的贷款期限最长为 5 年，以保单质押贷款的，

最长期限为1 年。中国工商银行规定个人质押贷款的贷款期限一般为 1 年，最长不超过3 年

（含 3 年）。中国银行则按照质物的不同对贷款期限有不同的规定:个人存单质押贷款期限

不超过质押存单的到期日，且最长不超过 l 年，如有多张个人存单质押，以距离到期日最近

的时间确定贷款期限；办理自动转存的存单视自动转存期限长短确定；凭证式国债质押贷款

期限最长不超过用以质押的凭证式国债到期日，如果使用不同期限的多张凭证式国债作质

押，以距离到期日最近者确定贷款期限；个人记账式国债质押贷款期限最长不超过 1 年。

还款方式

个人质押贷款还款方式包括等额本息还款法，等额本金还款法，任意还本、利随本清法，

按月还息、分次任意还本法，到期一次还本付息法等还款方式，各银行规定略有差别，具体

还款方式由贷款银行与借款人协商确定并在借款合同中约定。

**5.** 贷款额

各家银行对个人质押贷款额度的规定不尽相同，对于质物不同的个人抵押贷款，其贷款

额度也有所区别。

例如，中国工商银行规定个人质押贷款额度单笔（户）最低 1 万元（含 l 万元） ，最

高不超过 2000 万元。中国建设银行规定个人质押贷款额度起点为人民币 5000 元（含 5000

元）。通过“乐当家” 理财卡自助质押的，贷款起点可以为 1000 元（含 1000 元）。中国

银行则根据个人质押贷款的质物不同，确定其贷款额度，规定个人存单质押贷款额度起点为

1000 元人民币；贷款质押率不超过质押存单面额的 90% [外币存款按当日公布的外汇 （钞）

买入价折成人民币计算] ；凭证式国债质押贷款额度起点为 5000 元；贷款最高限额应不超

过质押权利凭证面额的 90% ；记账式国债质押贷款额度起点为 5000 元；贷款最高限额应不

超过记账式国债账户余额的 80% 。

**8.2.4** 个人质押贷款款操作流程

个人质押贷款的操作流程主要包括贷款的受理与调查、贷款的审查与审批、贷款的签约

与发放、支付管理和贷后管理。业务操作重点在于对质物真实性的把握和质物冻结有效性的

控制。

**1.** 贷

贷款的受理与

**2.** 贷

贷款的

审查与

审批

**3.** 贷

贷款的

签约与

发触

款的受理与调查

经办人员接到客户提出的质押贷款申请后，应对质物的有效性和真实性进行调查。检验

质物是否已经冻结或设定质权，票面记载的事项与银行内部的记录是否一致。

确认无误后，经办人员应指导借款人填写“个人质押贷款申请表” 并按照银行《个人

质押贷款管理办法》的要求合理确定贷款金额、期限、利率和还款方式。借款人应提供本人

名下的个人活期存款账户作为贷款收款账户。经办人员应核实借款人提供的贷款收款账户户

名、身份证号，与借款人身份证件记载的内容是否一致。整理贷款申报审批资料送交贷款审

核人员进行贷款审核。

经办人员在完成上述受理和调查工作后，应及时对质物进行质权设定。将“个人质押贷

款申请表”连同质物凭证原件、借款人身份证原件/复印件交本网点负责人或业务主管审批。

款的审查与审

贷款人应根据审慎性原则，完善授权管理制度，规范审批操作流程，明确贷款审批权限，

实行审贷分离和授权审批，确保贷款审批人按照授权独立审批贷款。

审批人员收到材料后，对于符合网点审批质押贷款权限和要求的，可以由网点负责人或

业务主管在本网点的审批授权范围内进行独立审批。对不符合网点审批要求或不在网点审批

权限内的，超出网点审批权的或者网点无质押贷款授权的，根据申报材料和银行个人贷款业

务审批操作的有关规定审批。

款的签约与发

对经审批同意的贷款，应及时通知借款人以及其他相关人，确认签约的时间，经办人员

应按照审批意见，指导客户填写“个人质押贷款合同” 等协议文件。

对于网点审批的，执行质权设定/贷款发放和贷款结清/解除质权必须换人操作。本网点

经办受理调查业务的柜员不得进行贷款发放操作，网点负责人或业务主管应指定其他柜员办

理贷款发放手续。

借款合同应符合《合同法》的规定，明确约定各方当事人的诚信承诺和贷款资金的用途、

支付对象（范围）、支付金额、支付条件、支付方式等。应做到贷款额度、贷款期限、贷款

利率和还款方式等有关条款要与贷款最终审批意见一致。

借款合同生效后，贷款人应按合同约定及时发放贷款。

贷款发放要遵循审贷与放贷分离的原则，由独立的放款管理部门或岗位负责落实放款条

件，发放满足约定条件的贷款。

贷款发放人员应核对质物凭证、“个人质押贷款合同” 的相关要素内容是否一致，核

对无误后完成开立账户、划款等账务处理。

**4.** 支付管理

贷款人应按照借款合同约定，通过贷款人受托支付方式或借款人自主支付方式对贷款资

金的支付进行管理与控制。

《个人贷款管理暂行办法》规定，对于借款人无法事先确定具体交易对象且金额不超过

30 万元人民币的个人贷款和贷款资金用于生产经营且金额不超过 50 万元人民币的个人贷

款，经贷款人同意可以采取借款人自主支付方式。采用借款人自主支付的，贷款人应与借款

人在借款合同中事先约定，要求借款人定期报告或告知贷款人贷款资金支付情况。贷款人应

**5.**贷

个人抵押授信贷

学习

个人抵押授信贷

款的含义

当通过账户分析、凭证查验或现场调查等方式，核查贷款支付是否符合约定用途。

贷款人采用贷款人受托支付方式向借款人交易对象支付的，贷款人应要求借款人在使用

贷款时提出支付申请，并授权贷款人按合同约定方式支付贷款资金。贷款人应在贷款资金发

放前审核借款人相关交易资料和凭证是否符合合同约定条件，支付后做好有关细节的认定记

录。贷款人应当通过账户分析、凭证查验或现场调查等方式，核查贷款支付是否符合约定用

途。

贷款人受托支付完成后，应详细记录资金流向，归集保存相关凭证。

贷后管理

（1）贷后检查

借款人基本情况检查内容具体包括借款人工作单位、住址、联系电话等信息的变更情况。

并根据检查结果及时更新借款人的信息。

质物检查内容主要包括:质物冻结的有效性检查；质物的保管是否存在漏洞等。

（2）贷款要素变更

贷款发放后，如遇基准利率调整，按中国人民银行和商业银行总行有关利率管理规定进

行调整；

如借款人提前偿还全部或部分贷款，一般应提前向银行提出申请；

关于贷款展期问题，各家银行视质物的不同，规定也不相同。

（3）贷款本息回收

借款人按“个人质押贷款合同” 的约定归还贷款本息，贷款结清后，客户凭结清证明、

质押收据和本人身份证件领回质物。

（4）档案管理

贷款发放后，“贷款转存凭证” 的业务部门留存联应该返回信贷部门存档。

**8.3** 个人抵押授信贷款

习目的

8.3.1 理解和掌握个人抵押授信贷款的含义

8.3.2 理解个人抵押授信贷款的特点

8.3.3 理解和掌握个人抵押授信贷款的要素

8.3.4 掌握个人抵押授信贷款的操作流程

**8.3.1** 个人抵押授信贷款的含

抵押是指债务人或者第三人不转移对法定财产的占有，将该财产作为债权的担保。债务

人不履行债务时，债权人有权依法以该财产折价或者以拍卖、变卖财产的价款优先受偿。债

务人或第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵押物。

个人抵押授信贷款是指借款人将本人或第三人（限自然人）的物业抵押给银行，银行按

抵押物评估值的一定比率为依据，设定个人最高授信额度的贷款。个人抵押授信贷款的抵押

物一般为借款申请人本人或第三人（限自然人）名下的拥有房屋所有权且产权处于自由权利

状态下的住房或商用房。

个人抵押授信贷

**2.**一次授信，循

环使用

**3.** 贷

贷款用途

综合

个人抵押授信贷

**1.**贷

贷款

对象

**2.** 贷

**3.** 贷

**8.3.2** 个人抵押授信贷款的特点

**1.** 先授信，后用信

借款人向银行申请办理个人抵押授信贷款手续，取得授信额度后，借款人方可使用贷款。

一次授信，循环

借款人只需要一次性地向银行申请办理个人抵押授信贷款手续，取得授信额度后，便可

以在有效期（一般为 1 年内）和贷款额度内循环使用。个人抵押授信贷款提供了一个有明

确授信额度的循环信贷账户，借款人可使用部分或全部额度，一旦已经使用的余额得到偿还，

该信用额度又可以恢复使用。

款用途综

个人抵押授信贷款没有明确指定使用用途，其使用用途比较综合，个人只要能够提供贷

款使用用途证明即可。

**8.3.3** 个人抵押授信贷款的要素

款对

个人抵押授信贷款的贷款对象需满足以下条件:

①具有完全民事行为能力、年满 18 周岁的中华人民共和国公民或符合国家有关规定的

境外自然人；

②借款申请人有当地常住户口或有效居留身份；

③借款申请人有按期偿还所有贷款本息的能力；

④借款申请人无重大不良信用记录；

⑤借款申请人及其财产共有人同意以其自有住房抵押，或同意将原以住房抵押的个人住

房贷款（以下简称原住房抵押贷款）转为个人住房抵押授信贷款；

⑥各行自行规定的其他条件。

贷款利率

个人抵押授信贷款项下的单笔贷款利率按中国人民银行规定的贷款利率政策执行。

贷款期限

抵押授信贷款有效期限最长为 30 年。

（1） 以新购住房作抵押授信贷款的，有效期间起始日为” 个人住房借款合同” 签订

日的前一日。

（2） 将银行原住房抵押贷款转为个人抵押授信贷款的，有效期间起始日为原住房抵押

贷款发放日的前一日。

（3） 抵押授信贷款下单笔贷款届满日不可超出抵押授信贷款有效期届满日。

**4.** 还

贷款

额度

个人抵押授信贷

**1.**贷

贷款的受理与

还款方式

（1）还款方式由借贷双方按照不同贷款品种的管理规定和借款人的实际情况具体确定，

并在合同中载明。可根据借款人的经济情况和还款计划，选择最合适的还款方式。具体可采

用等额本息还款法、等额本金还款法等。

（2）个人抵押授信贷款项下的各笔贷款，可采取委托扣款方式或柜面还款方式偿还贷

款本息。借款人可以根据需要选择还款方式。提前还款目前一般采取柜台还款方式。

**5.** 贷款额

（1）贷款额度的确定

①以所购新建商品住房作抵押的，贷款额度一般不超过所购住房全部价款的 70% 。

②以所购再交易住房、未设定抵押的自有住房作抵押或将原住房抵押贷款的抵押住房转

为抵押授信贷款，贷款额度根据抵押住房价值和抵押率确定。

抵押住房的价值须由银行认可的评估机构进行评估。将原住房抵押贷款转为抵押授信贷

款的，如抵押住房价值无明显减少，可根据原办理住房抵押贷款时确定的房屋价值确定抵押

住房价值。

抵押率根据抵押房产的房龄、当地房地产价格水平、房地产价格走势、抵押物变现情况

等因素确定，一般不超过 70% 。

贷款额度的计算公式:贷款额度=抵押房产价值×对应的抵押率

如经贷款银行核定的贷款额度小于原住房抵押贷款剩余本金的，不得转为抵押授信贷

款。

③以在银行的原住房抵押贷款的抵押住房设定第二顺序抵押授信贷款的，可根据上述②

款的规定确定贷款额度。

（2）可用贷款额度的确定

有效期内某一时点借款人的可用贷款额度是核定的贷款额度与额度项下未清偿贷款余

额之差。可用贷款额度根据贷款额度及已使用贷款的情况确定。其中以银行原住房抵押贷款

的抵押住房设定第二顺序抵押授信贷款的，可用贷款余额是核定的贷款额度与原住房抵押贷

款余额、额度项下未清偿贷款余额之差。

如果当地房地产市场价格出现重大波动，贷款银行应对抵押房产价值进行重新评估，并

根据评估后的价值重新确定贷款额度。

**8.3.4** 个人抵押授信贷款操作流程

款的受理与调查

（1）贷款的受理

各级分支机构应通过现场咨询、窗口咨询、电话银行、网上银行、业务宣传手册等渠道

和方式，向拟申请个人抵押授信贷款的个人提供有关信息咨询服务。主要咨询内容包括个人

抵押授信贷款产品介绍、申请抵押授信贷款应具备的条件、需提供的资料、办理程序、合同

中的主要条款（如贷款利率、期限及还款方式等） ，以及贷款经办机构的地址及联系电话

等。

借款人申请个人抵押授信贷款，应向贷款银行提交以下资料:

①借款人身份证明材料及婚姻状况证明材料；

②借款人偿债能力证明材料；

**2.** 贷

贷款的

审查与

审批

③房屋权属证明材料；

④抵押房产共有人同意办理抵押授信贷款的声明，如抵押房产共有人在有关合同文本上

签字则无须提供原住房抵押贷款的借款合同原件:

⑤贷款用途证明文件；

⑥贷款银行规定的其他文件和资料。

贷款受理人应对借款申请人提交的借款申请书及申请材料进行初审，主要审查借款人的

主体资格及借款人所提交材料的完整性与规范性。

如果不予受理，应退回贷款申请并向申请人说明原因。

如果借款申请人提交材料不完整或不符合材料要求规范，应要求申请人补齐材料或重新

提供有关材料。

经初审符合要求后，贷款受理人应将借款申请书及申请材料交由贷前调查人员进行贷前

调查。

（2）贷前调查

贷前调查是对借款人提供的申请材料真实性、完整性、合法性、有效性以及借款人信用

情况、还款能力、抵押房产价值及原有住房抵押贷款的履约情况等进行评估和调查。

贷前调查可以采取与借款申请人面谈、电话访谈、实地考察、通过行内外有关信息系统

调查等多种方式进行。

贷前调查人必须至少直接与借款申请人（包括共同申请人）面谈一次，可以在签订（预

签）合同时进行。贷前调查人应通过面谈了解借款申请人的基本情况、借款所抵押房屋情况、

贷款用途是否真实明确，是否符合国家法律、法规和有关政策规定以及调查人员认为应调查

的其他内容，并做好相应记录，内容主要为可能存在真实性风险的内容，申请材料中未包含

但应作为贷款审批依据的内容，以及其他可能对贷款产生重大影响的内容。面谈记录可以采

取书面记录形式由贷前调查人确认签字后存档作为贷款审批依据，也可以由贷前调查人在贷

款申请表中作相应表述。

贷前调查完成后，贷前调查人应对调查结果进行整理、分析，撰写贷前调查报告，提出

是否同意贷款的明确意见，送贷款审核人员进行贷款审核。

款的审查与审

（1）贷款的审查

贷款审查人员负责对借款人提交的材料进行合规性、真实性、完整性审查。

①以购买住房或未设定抵押的已有住房作抵押授信贷款的，贷款审查人按照个人住房贷

款审查的规定进行审查，同时对抵押授信贷款额度、有效期间贷款用途、需落实的贷款支用

等进行审查。

②将在银行原住房抵押贷款转为抵押授信贷款的，贷款审查人对借款申请人提交的材料

的完整性、合规性和真实性进行审查，重点审查贷前调查人对抵押房产价值、借款人原贷款

履约情况及还款能力的调查和分析意见。

③贷款用途真实、明确、合法。贷款审查人认为需要补充材料和完善调查内容的，可要

求贷前调查人进一步落实。贷款审查人对贷前调查人提交的材料和调查内容的真实性有疑问

的，需安排其他贷前调查人进行核实或重新调查。

（2）贷款的审批

贷款人应根据审慎性原则，完善授权管理制度，规范审批操作流程，明确贷款审批权限，

实行审贷分离和授权审批，确保贷款审批人按照授权独立审批贷款。贷款审批人应依据银行

各类个人贷款办法及相关规定，结合国家宏观调控政策或行业投向政策，从银行利益出发审

**3.** 贷

贷款的

签约与

发政

查每笔抵押授信贷款业务的合规性、可行性及经济性，根据借款人的偿付能力以及贷款担保

的充分性与可行性等情况，分析该笔业务预计给银行带来的收益和风险。

贷款审批人应对以下内容进行审查:

①借款人资格和条件是否具备；

②借款人提供的材料是否完整；

③贷款额度、有效期间和贷款用途等是否符合规定；

④抵押房产价值、抵押率的确定是否符合规定，由此确定的贷款额度是否准确、合理；

⑤贷款主要风险点的防范措施是否有效；

⑥其他需要审查的事项。

贷款审批人在对上述内容进行认真审查的基础上，按照规定对抵押授信贷款额度、有效

期间进行审批，并在借款人“个人抵押授信贷款申请表” 上签署审批意见。

信贷业务部门应根据贷款审批人的审批意见做好以下工作:

①对未获批准的借款申请，贷前调查人应及时告知借款人，将有关材料退还，并做好解

释工作，同时做好信贷拒批记录存档。

②对需补充材料的，贷前调查人应按要求及时补充材料后重新履行审核、审批程序。

③对经审批同意或有条件同意的贷款，信贷经办人员应及时通知借款申请人并按要求落

实有关条件后办理合同签约和贷款支用等。

款的签约与发

对经审批同意的贷款，应及时通知借款申请人以及其他相关人，确认签约的时间，签订

书面借款合同等协议文件。其流程如下所示:

填写合同→审核合同→签订合同→抵押登记手续的办理→申请支用→支用审查→支用

核批→相关文本、凭证签署及贷款发放。

借款合同应符合《合同法》的规定，明确约定各方当事人的诚信承诺和贷款资金的用途、

支付对象（范围）、支付金额、支付条件、支付方式等，应做到贷款额度、贷款期限、贷款

利率和还款方式等有关条款要与贷款最终审批意见一致。借款合同应设立相关条款，明确借

款人不履行合同或怠于履行合同时应当承担的违约责任。

借款合同生效后，贷款人应按合同约定及时发放贷款。

贷款发放要遵循审贷与放贷分离的原则，由独立的放款管理部门或岗位负责落实放款条

件，发放满足约定条件的贷款。

抵押授信贷款应建立台账进行贷款额度管理，可通过个人贷款系统提供的专门报表实

现。在此之前，贷款银行可建立手工台账进行贷款额度的管理。贷款银行应及时记录贷款额

度情况，在借款人每次申请支用贷款时，必须查阅台账，对贷款额度和可用贷款额度进行核

实和确认。

贷款银行应在台账中建立抵押授信贷款的贷款额度、可用贷款额度、有效期间、抵押物

价值、抵押率等指标，记录抵押授信贷款项下各笔贷款的贷款金额、贷款期限、贷款利率、

有效期间调整等数据，并设立专门的贷款额度调整、贷款失效及终止的记录栏，记录贷款额

度的调整、失效、终止及其他变更情况。

**4.** 支付管理

贷款人应按照借款合同约定，通过贷款人受托支付或借款人自主支付的方式对贷款资金

的支付进行管理与控制。

《个人贷款管理暂行办法》规定，对于借款人无法事先确定具体交易对象且金额不超过

**5.** 贷

30 万元人民币的个人贷款和贷款资金用于生产经营且金额不超过 50 万元人民币的个人贷

款，经贷款人同意可以采取借款人自主支付方式。采用借款人自主支付的，贷款人应与借款

人在借款合同中事先约定，要求借款人定期报告或告知贷款人贷款资金支付情况。贷款人应

当通过账户分析、凭证查验或现场调查等方式，核查贷款支付是否符合约定用途。

贷款人采用贷款人受托支付方式向借款人交易对象支付的，贷款人应要求借款人在使用

贷款时提出支付申请，并授权贷款人按合同约定方式支付贷款资金。贷款人应在贷款资金发

放前审核借款人相关交易资料和凭证是否符合合同约定条件，支付后做好有关细节的认定记

录。贷款人应当通过账户分析、凭证查验或现场调查等方式，核查贷款支付是否符合约定用

途。贷款人受托支付完成后，应详细记录资金流向，归集保存相关凭证。

贷后管理

（1）合同内容变更

①基本规定的变更。合同履行期间，有关合同内容需要变更的，必须经当事人各方协商

同意，并签订相应变更协议。在担保期内的，根据合同约定必须事先征得担保人书面同意的，

须事先征得担保人的书面同意。

②借款期限的调整。在合同履行期间，贷款银行应允许借款人向其申请缩短或延长借款

期限。

贷款银行需审查申请调整期限的贷款是否拖欠贷款本息及相关费用，如有此类问题的，

应要求借款人先归还拖欠的贷款本息及相关费用后方予受理申请。

贷款银行应根据新计算的分期还款额调查、审查借款人的还款能力，并由相关责任人出

具调查及审批意见。

贷款银行应审查所调整期限是否符合贷款管理规定，如属延长期限的，则原贷款期限与

延长期限之和不得超过抵押授信贷款约定的最长贷款期限。

调整后累计的贷款期限达到新的利率期限档次时，从调整日起，贷款利率按新的期限档

次利率执行，已计收的利息不再调整。

③利率调整。贷款期限内，如遇法定利率调整，按中国人民银行和贷款银行总行有关利

率管理规定调整。

（2）贷后检查

①检查要求。按照规定及时对抵押授信贷款进行风险分类。

对正常、关注类贷款可采取抽查的方式不定期进行，对次级、可疑、损失类贷款采取全

面检查的方式，每季度至少进行一次贷后检查。贷后检查应形成书面报告，经信贷主管或负

责人签字后及时归档。

②检查的主要手段。贷后检查的主要手段包括监测贷款账户、查询不良贷款明细台账、

电话访谈、见面访谈、实地检查、监测资金使用等。

③检查的主要内容。贷后检查的主要内容包括借款人依合同约定归还贷款本息情况；借

款人工作单位、住址、联系电话等信息的变更情况；借款人职业、收入、健康状况等影响还

款能力和诚意的因素变化情况；担保变化情况，包括保证人、抵押物、质押权利等；其他可

能影响个人住房贷款资产质量的因素变化情况。

④有关风险事项的处理程序。贷后检查中发现存在违约及其他风险事项的，经办人应及

时向部门负责人汇报，制定相应的处理方案。属于重大风险事项的，还应及时报告信贷风险

管理部门和上级行业务主管部门。

发现借款人未按照合同约定的还款计划及时、足额偿还贷款本息的，将该笔贷款计入不

良贷款管理与处置程序进行处理。

学习

个人住房装修贷

贷款

对象

**2.** 贷

**3.** 贷

贷款

额度

个人耐用消费

品贷

**8.4** 其他

习目的

8.4.1 理解和掌握个人住房装修贷款的含义及贷款要素

8.4.2 理解和掌握个人耐用消费品贷款的含义及贷款要素

8.4.3 理解和掌握个人医疗贷款的含义及贷款要素

8.4.4 理解和掌握个人旅游消费贷款的含义及贷款要素

8.4.5 理解和掌握下岗失业人员小额担保贷款的含义及贷款要素

8.4.6 理解和掌握农户小额信用贷款的含义及贷款要素

8.4.7 理解和掌握农户联保贷款的含义及贷款要素

**8.4.1** 个人住房装修贷款

个人住房装修贷款是指银行向个人发放的、用于装修自用住房的人民币担保贷款。个人

住房装修贷款可以用于支付家庭装潢和维修工程的施工款、相关的装修材料和厨卫设备款

等。

开办住房装修贷款业务的银行有签订特约装修公司的，借款人需与特约公司合作才可以

取得贷款；有些银行则没有作此项规定。

**1.** 贷款对

个人住房装修贷款的贷款对象需满足以下条件:

（1）具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民或符合国家有关规定的境外自然人；

（2）有当地常住户口或有效居留身份，有固定和详细的住址；

（3）有正当职业和稳定可靠的收入来源，信用良好，具备按期偿还贷款本息的能力；

（4）提供借款人认可的财产抵（质）押或第三方保证，保证人为贷款银行认可的具有

代偿能力的个人或单位，承担连带责任；

（5）银行规定的其他贷款条件。

贷款利率

按中国人民银行规定的贷款利率政策执行。

贷款期限

一般为 1～3 年，最长不超过 5 年（含 5 年），具体期限根据借款人性质确定。

**4.** 贷款额

各银行规定有所区别。有的银行规定个人住房装修贷款金额不超过 20 万元人民币。

**8.4.2** 个人耐用消费品贷款

个人耐用消费品贷款是指银行向个人发放的、用于购买大额耐用消费品的人民币担保贷

**1.**贷

贷款

对象

**2.** 贷

**3.** 贷

贷款

额度

个人医疗贷

款。

所谓耐用消费品通常是指价值较大、使用寿命相对较长的家用商品，包括除汽车、住房

外的家用电器、电脑、家具、健身器材、乐器等。

该类贷款通常是银行与特约商户合作开展，即借款人需在银行指定的商户处购买特定商

品。特约商户通常与银行签订耐用消费品合作协议，该类商户应有一定的经营规模和较好的

社会信誉。

个人耐用消费品贷款也是国内开办较早的个人信贷产品，早在 1999 年就有许多家商业

银行开办此项业务，但由于其单笔金额相对较小，贷款成本较高，

款对

个人耐用消费品贷款的贷款对象需满足以下条件:

①具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民或符合国家有关规定的境外自然人，且

年龄在 18～60 周岁；

②有正当职业和稳定的经济收入，具有按期偿还贷款本息的能力；

③有贷款银行认可的抵押或质押，或有足够代偿能力的个人或单位作为偿还贷款本息并

承担连带责任的保证人；

④购买商品的目的是为了本人或自己家庭使用；

⑤信用良好，且有诚意分期或一次性还款；

⑥银行规定的其他条件。

贷款利率

个人耐用消费品贷款的利率执行中国人民银行规定的同档次贷款利率。

贷款期限

个人耐用消费品贷款期限一般在 1 年以内，最长为 3 年（含 3 年）。将至退休年龄的

借款人，贷款期限不得超过退休年限（一般女性为 55 岁，男性为 60 岁）。

**4.** 贷款额

个人耐用消费品贷款起点一般为人民币 2000 元，最高额不超过 10 万元。借款人用于

购买耐用消费品的首期付款额不得少于购物款的 20% ～ 30% ，各家银行规定有所不同。

**8.4.3** 个人医疗贷款

个人医疗贷款是指银行向个人发放的、用于解决市民及其配偶或直系亲属伤病就医时的

资金短缺问题的贷款。

个人医疗贷款一般由贷款银行和保险公司联合当地特定合作医院办理，借款人到特约医

院领取并填写经特约医院签章认可的借款申请书，持医院出具的诊断证明及住院证明，到开

展此业务的银行机构申办贷款，获批准后持个人持有的银行卡和银行盖章的贷款申请书及个

人身份证，到特约医院就医、结账。

**1.**贷

贷款

对象

**2.** 贷

**3.** 贷

贷款

额度

个人旅游消费贷

贷款

对象

**2.** 贷

款对

个人医疗贷款的贷款对象需满足以下条件:

具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民；

有当地常住户口或有效居留身份，有固定和详细的住址；

具有良好的信用记录和还款意愿，在商业银行及其他金融机构无不良信用记录，遵纪守

法，没有违法行为；

有正当职业和稳定可靠的收入来源，具备按期偿还贷款本息的能力；

能够提供银行认可的合法、有效、可靠的担保；

银行规定的其他贷款条件。

贷款利率

个人医疗贷款的利率按中国人民银行公布的同期利率执行。

贷款期限

一般情况下，个人医疗贷款的期限最短为半年，最长可达 3 年。

**4.** 贷款额

个人医疗贷款的额度通常按照抵（质）押物的一定抵（质）押率确定。例如，有的银行

规定以个人医疗寿险保单质押的，贷款额度最低不低于 3000 元，最高不得超过保单现金价

值额的 80% 。

**8.4.4** 个人旅游消费贷款

个人旅游消费贷款是指银行向个人发放的、用于借款人个人及其家庭成员（包括借款申

请人的配偶、子女及其父母）参加银行认可的各类旅行社（公司）组织的国内、外旅游所需

费用的贷款。

**1.** 贷款对

个人旅游消费贷款的贷款对象需满足以下条件:

（1） 具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民；

（2） 有当地常住户口或有效居留身份，有固定和详细的住址；

（3） 有正当职业和稳定可靠的收入来源，信用良好，具备按期偿还贷款本息的能力；

（4） 有银行认可的抵押或质押，或有足够代偿能力的个人或单位作为偿还贷款本息并

承担连带责任的保证人；

（5） 必须选择银行认可的重信誉、资质等级高的旅行社（公司）；

（6） 银行规定的其他贷款条件。

贷款利率

个人旅游消费贷款的利率执行中国人民银行规定的同档次贷款利率。

**3.** 贷

贷款

额度

下岗

失业

人员

小额

担保贷

**1.**贷

贷款

对象

**2.** 贷

**3.** 贷

贷款

额度

贷款期限

各银行对个人旅游消费贷款的贷款期限的规定有所区别，般为 1～3 年，最长不超过 5

年（含 5 年） ，具体期限根据借款人性质分别确定。

**4.** 贷款额

个人旅游贷款通常要求借款人先支付一定比例的首期付款，通常为旅游费用的 20% 以

上，各银行规定有所区别。具体贷款额度可根据各地实际消费水平及担保情况确定，贷款最

高限额原则上不超过 10 万元人民币。

**8.4.5** 下岗失业人员小额担保贷款

下岗失业人员小额担保贷款是指银行在政府指定的贷款担保机构提供担保的前提下，向

中华人民共和国境内（不含港、澳、台地区）的下岗失业人员发放的人民币贷款。

政府指定的担保机构是指中国人民银行《下岗失业人员小额担保贷款管理办法》中规定

的，下岗失业人员小额担保贷款担保基金会委托的各省（自治区、直辖市）、市政府出资的

中小企业信用担保机构或其他信用担保机构。

下岗失业人员小额担保贷款遵循“ 担保发放、微利贴息、专款专用、按期偿还”的原

则。贷款对象特殊，主要为下岗失业人员再就业提供金融支持。

款对

下岗失业人员小额担保贷款的贷款对象需满足以下条件:

（1）中华人民共和国境内（不含港、澳、台地区）身体健康、资信良好、具备一定劳

动技能的下岗失业人员；

（2）年龄在 60 周岁以内，具有完全民事行为能力；

（3）具有当地城镇居民户口；

（4）持有“再就业优惠证”，同时具备一定的劳动技能，具有还款能力；

（5）在银行均没有不良贷款记录。

贷款利率

下岗失业人员小额担保贷款利率执行中国人民银行规定的同期贷款利率，不上浮。

非微利项目的小额担保贷款，不享受财政贴息。微利项目小额担保贷款，享受财政全额

贴息，但逾期、延长期限内不贴息。

贷款期限

期限最长不超过 2 年，借款人提出延长期限，经担保机构同意继续提供担保的，可按

中国人民银行规定延长还款期限一次。延长期限在原贷款到期日基础上顺延，最长不得超过

1 年。

**4.** 贷款额

下岗失业人员小额担保贷款额度起点一般为人民币 2000 元，单户贷款额度最高不超过

农户小

额信用

贷款

**1.**贷

贷款

对象

**2.** 贷

**3.** 贷

资信

评定与

贷款

额度

农户联保

贷款

2 万元（含 2 万元）。贷款未清偿之前，不得对同一借款人发放新的贷款。合伙经营项目

申请小额担保贷款的，实行项目额度总量控制、贷款单户管理的原则。每个申请人均由同一

担保机构进行独立的担保，项目总额度为各借款人额度之和且总额度最高不超过 10 万元

（含 10 万元）。合伙经营借款人之间要承担连带责任保证。

**8.4.6** 农户小额信用贷

农户小额信用贷款是指农村中小金融机构基于农户的信誉，在核定的额度和期限内向农

户发放的不需要提供担保的贷款。

农户小额信用贷款采取“ 一次核定、随用随贷、余额控制、周转使用” 的管理办法。

农户小额信用贷款使用农户贷款证（卡）。贷款证（卡）以农户为单位，一户一证（卡），

不得出租、出借或转让。

款对

农村中小金融机构营业区域内的农户或个体经营户；

具有完全民事行为能力，资信良好；

从事土地耕作或其他符合国家产业政策的生产经营活动，并有合法、可靠的经济来源；

具备清偿贷款本息的能力。

贷款利率

农户小额信用贷款按中国人民银行公布的贷款基准利率和浮动幅度适当优惠，结息方式

与一般贷款相同。

贷款期限

农户小额信用贷款期限根据生产经营活动的周期确定，农户一般生产费用贷款原则上不

超过一年。对于生产周期较长的其他贷款，根据生产经营活动的实际周期确定，但最长不得

超过三年。

**4.** 资信评定与贷款额

农户资信评定分为优秀、较好、一般三个信用等级。

具体等级设定及标准由各地农村中小金融机构根据当地实际确定。

农村中小金融机构根据农户的信用评定等级，核定相应等级的信用贷款限额。农户小额

信用贷款的具体额度，由各地根据当地农村经济的实际状况、农户生产经营的收入水平和机

构资金状况等具体确定。

农村中小金融机构对评定的农户信用等级应定期审查，农户信誉发生变化的，及时变更

信用评定等级及相应的贷款限额。

**8.4.7** 农户联保贷

农户联保贷款是指在农村中小金融机构营业区域内，没有直系亲属关系的农户在自愿基

础上组成联保小组，贷款人对联保小组成员发放的，并由联保小组成员相互承担连带保证责

任的贷款。

**1.**贷

贷款

对象

**2.**贷

**3.** 贷

**.9.**章

个人征信系统

农户联保贷款实行“ 多户联保、按期存款、个人申请、分期还款、周转使用” 的管理

办法。

借款人在贷款前，联保小组应在贷款机构专户存入不低于借款额 5% 的活期

存款。

款对

具备下列条件的借款人可以自愿组成联保小组（联保小组由居住在贷款人服务区域内的

借款人组成，一般不少于 5 户） :

具有完全民事行为能力；

具有贷款资金需求；

遵守联保协议；

从事合法的生产经营活动；

在贷款人处开立存款账户。

贷款利率

农户联保贷款利率及结息方式由贷款人在适当优惠的前提下，根据小组成员的存款利

率、费用成本和贷款风险等情况与借款人协商确定，但利率不得高于同期法定的最高浮动范

围。

农户联保贷款实行分次偿还本息的方式。

贷款期限

农户联保贷款期限由贷款人根据借款人生产经营活动的周期确定，原则上不得超过一年

（不得超过联保协议的期限，一般为 3 或 5 年）。

贷款到期，贷款人从借款人或保证人账户扣收，或由借款人、保证人主动偿还。

**4.** 贷款额度

贷款人应根据联保小组各成员贷款的实际需求、还款能力、信用记录和联保小组的代偿

能力，核定联保小组成员的贷款限额，联保小组各成员的贷款限额应相同。单个联保小组成

员的最高贷款限额根据地方经济发展、当地居民收入和需求、金融机构的资金供应等状况确

定。贷款人可根据借款人还款情况调整贷款额度。

在联保协议有限期内，贷款人本人在原有的贷款额度内可周转使用贷款。

第**.9.**章 个人征信系

本章概要

个人征信系统（个人信用信息基础数据库）是我国社会信用体系的重要基础设施，是由

中国人民银行组织各商业银行建立的个人信用信息共享平台。该数据库采集、整理并保存个

人信用信息，为金融机构提供个人信用状况查询服务，为货币政策和金融监管提供有关信息

服务。本章分为两节，第一节是概述，首先介绍了个人征信系统的含义和内容，其次对个人

学习

个人征信系统

的含义

个人征信系统

的含义

个人征信系统

征信系统的主要功能，以及建立个人征信系统的意义进行了分析说明，最后介绍了个人征信

立法状况。第二节是个人征信系统的管理及应用，主要从个人征信系统的信息来源、录入流

程、查询系统、管理模式和异议处理几个方面进行了详细介绍。

**9.1** 概述

习目的

9.1.1 掌握个人征信系统的含义和内容

9.1.2 了解个人征信系统的主要功能

9.1.3 了解建立个人征信体系的意义

9.1.4 了解个人征信立法状况

**9.1.1** 个人征信系统的含义及内容

**1.** 个人征信系统的含

个人信用征信，也就是个人信用联合征信，是指信用征信机构经过与商业银行及有关部

门约定，把分散在各商业银行和社会有关方面的法人和自然人的信用信息，进行采集、加工

储存，形成信用信息数据库，为其客户了解相关法人和自然人的信用状况提供服务的经营性

活动。

个人征信系统（个人信用信息基础数据库）是我国社会信用体系的重要基础设施，是由

中国人民银行组织各商业银行建立的个人信用信息共享平台。该数据库采集、整理、保存个

人信用信息，为金融机构提供个人信用状况查询服务，为货币政策和金融监管提供信息服务。

我国最大的个人征信数据库是中国人民银行建设并已投入使用的全国个人信用信息基

础数据库系统，该基础数据库首先依法采集和保存全国银行信贷信用信息，其中主要包括个

人在商业银行的借款、抵押、担保数据及身份验证信息。在此基础上，将逐步扩大到保险、

证券、工商等领域，从而形成覆盖全国的基础信用信息服务网络。全国个人信用信息基础数

据库系统首先向商业银行提供个人信用信息的查询服务，满足商业银行对信贷征信的需求；

同时依法服务于其他部门的征信需要，并依法逐步向有合格资质的其他征信机构开放。

目前，个人征信系统数据的直接使用者包括商业银行、数据主体本人、金融监督管理机

构，以及司法部门等其他政府机构。但其影响力已涉及税务、教育、电信等部门。根据中国

人民银行《个人信用信息基础数据库管理暂行办法》和《银行信贷登记咨询管理办法（试行）》

的规定，商业银行等金融机构经个人书面授权同意后，在审核信贷业务申请，以及对已发放

信贷进行贷后风险管理的情况下，查询个人的信用报告。金融监督管理机构和司法部门等其

他政府机构，根据相关法律、法规的规定，也可按规定的程序查询个人信用报告。

随着征信立法的逐步完善，个人征信系统将依法扩大使用范围，逐步向更广泛的社会对

象提供更多的信用查询服务。

**2.** 个人征信系统的内容

个人征信系统所搜集的个人信用信息包括个人基本信息、信用交易信息、特殊交易、特

别记录、客户本人声明等各类信息。其中，个人基本信息包括个人身份、配偶身份、居住信

息、职业信息等，个人的职务、职称、年收入也都有详细记录，同时每一种信息都标明了获

个人征信系统

建立个人征信系统

的意义

取时间；个人信用交易信息是指商业银行提供的自然人在个人贷款、贷记卡、准贷记卡、担

保等信用活动中形成的交易记录，信用汇总信息包括银行信贷信用信息汇总、信用卡汇总信

息、准贷记卡汇总信息、贷记卡汇总信息、贷款汇总信息、为他人贷款担保汇总信息（信用

明细信息包括信用卡明细信息、信用卡最近 24 个月每个月的还款状态记录、贷款明细信息、

为他人贷款担保明细信息等）等信息；特殊信息主要是破产记录、与个人经济生活相关的法

院判决等信息、信用报告查询信息，包括哪些机构因何原因于何时进行过查询。随着个人信

用信息基础数据库建设的逐步完善，还将采集个人支付电话、水、电、燃气等公用事业费用

的信息，以及法院民事判决、欠税等公共信息。

个人信用报告是全面记录个人信用活动、反映个人信用状况的文件，是征信机构把依法

采集的信息，依法进行加工整理，最后依法向合法的信息查询人提供的个人信用历史记录。

个人信用报告是个人信用信息基础数据库的基础产品。目前，个人信用报告主要用于银行的

各项消费信贷业务。随着社会信用体系的不断完善，信用报告将更广泛地被用于各种商业赊

销、信用交易和招聘求职等领域。此外，个人信用报告也为查询者提供了审视和规范自己信

用历史行为的途径，并形成了个人信用信息的校验机制。

**9.1.2** 个人征信系统的主要功能

个人征信系统的功能分为社会功能和经济功能。

社会功能主要体现在:随着该系统的建设和完善，通过对个人重要经济活动的影响和规

范，逐步形成诚实守信、遵纪守法、重合同讲信用的社会风气，推动社会信用体系建设，提

高社会诚信水平，促进和谐社会建设。

经济功能主要体现在: 帮助商业银行等金融机构控制信用风险，维护金融稳定，扩大信

贷范围，促进经济增长，改善经济增长结构，促进经济可持续发展。

截至 2009 年末，个人征信系统收录的自然人数达 6.6 亿人，其中拥有信贷账户的超过

1.75 亿人。现在，任何自然人无论在国内任何地方，也无论在哪一家商业银行留下的借款

和还款记录，或开立结算账户时填报的基本信息，商业银行的基层信贷审查人员均可在经当

事人书面授权后，进行查询、实现共享。许多商业银行已经将查询个人信用信息基础数据库

作为贷前审查的必经程序。个人征信系统在提高审贷效率、方便广大群众借贷、防止不良贷

款、防止个人过度负债以及根据信用风险确定利率水平方面发挥了积极的作用。

个人征信系统的社会功能和经济功能相辅相成，互相促进。随着数据采集和个人信用报

告使用范围的逐步扩大，个人征信系统的功能将会逐步提高和完善。

**9.1.3** 建立个人征信系统的意

在现代社会，信用对于个人非常重要，被称做第二张身份证。对于我国社会来说，是否

具有良好的信用体系也非常重要，完善的社会主义市场经济体系的建立必须以完善的社会信

用体系为基础。尽快完善个人征信系统及相关的法律法规建设，对我国商业银行发展个人贷

款业务有积极的促进作用，并能有效增加贷款覆盖范围、改善和调整信贷结构，从而达到提

高资产质量、控制风险、降低经营成本的多重目标。建立健全个人征信系统，已成为加强商

业银行个人贷款风险管理，防范和化解商业银行个人贷款风险的当务之急。个人征信系统的

建立，对商业银行个人贷款业务、消费者个人乃至整个国家的经济环境都具有重要意义。

个人征信系统

的建立使商业银

行在贷

款审

批中将查询

个人信用报

告作为

必须

个人征信系统

的建立有助于商业银

行准确判断个人贷

款客户

的还

个人征信系统

的发

展，有助于识别

和跟踪风险

、激励借款人按时偿还债务

个人征信系统

的建立有助于保护

消费

全国统

统有助

有助于商

业银行

行风险预

个人征信系统

的建立，为规

范金融秩序，防范金融风险

**1.** 个人征信系统的建立使商业银行在贷款审批中将查询个人信用报告作为必须的依

据，从制度上有效控制信贷风险

全国统一的个人征信系统简化了银行收集、审核信用卡及个人贷款申请人信用状况的繁

杂劳动，节约了贷款成本，同时简化了申请人的各种申办手续，有利于银行大力拓展业务，

是从机制上保障银行防范风险的手段。

**2.** 个人征信系统的建立有助于商业银行准确判断个人贷款客户的还款能力

通过全国统一的个人征信系统对个人信用活动的记录和收集，银行可以了解到每一个贷

款客户在各个银行的历史贷款经营活动状况，帮助银行准确评价一个人的用款、还款能力，

以便于在发放信用卡或个人贷款时能够作出正确的决策。个人信用信息的共事，消除了商业

银行的“信贷盲区”，多头贷款的现象得到了遏制。对个人信用还款能力的判断更趋客观，

降低了银行贷款的经营成本，提高了银行的工作效率。

**3.** 个人征信系统的发展，有助于识别和跟踪风险、激励借款人按

信用信息有助于放款机构更好地评估和监测风险，通过建立按期还款的信用记录，征信

制度可以有效地扩大对边缘借款人的贷款范围。

**4.** 个人征信系统的建立有助于保护消费者利益，提高透明度

信用的真正危险，不在于它的使用，而在于它的滥用。消费者可能会错误地使用信用并

导致非常大的损失。由于过度地使用了信用，一些消费者会发现，他们最终不能偿还他们所

借的款项，或者不能为所购买的商品进行定期支付。信用工具的存在很容易引起不谨慎消费

者的错误决策。然而，伴随着个人征信系统建立完善起来的一些法律被制定用来保护消费者，

使其能够正确理解信用活动并免受信用提供者不公正行为的侵害。

**5.** 全国统一的个人征信系 于商业银行进 风险预警分析

个人征信系统可以帮助商业银行在贷后管理阶段动态地了解个人的信用状况变化趋势，

及时采取催收手段或增加信贷产品和服务。在资产保全阶段，系统可以帮助商业银行查找借

款人的有效资产，了解借款人在其他商业银行的信用活动，重新评估借款人的信用状况，确

定资产保全措施。

**6.** 个人征信系统的建立，为规范金融秩序，防范金融风险提供了有力保障

个人征信系统的建立使得信用贷款的覆盖面扩大，可在最大程度上扩展客户资源，同时

通过银行对客户资信的评定，使得信用等级高的客户能获得最大额度的贷款。宏观来说，个

人征信系统的建立，有助于实现信用监管，通过提高透明度和效率，从而可以促进经济稳定

增长。通过加强风险分析，促进金融体系的稳定，提高银行监管的效率。

**9.** **1.4**

**1.**一般征信法

个人隐

私保护

个人征信系统

的管理及应

学习

**1.4** 个人征信立法状况

一般征信法规

征信制度建设是征信市场健康发展的保障。为保证个人信用信息基础数据库的正常运

行，中国人民银行在总结实践经验的基础上，从实际需要出发，从建立单项法规开始，逐步

完善征信法制。

其中一项重要法规是《个人信用信息基础数据库管理暂行办法》。该办法是根据《中华

人民共和国中国人民银行法》等有关法律规定，由中国人民银行制定并自 2005 年 10 月1 日

起实施。该办法规定:中国人民银行负责组织商业银行建立个人信用信息基础数据库，并负

责设立征信服务中心，承担个人信用数据库的日常运行和管理。《个人信用信息基础数据库

管理暂行办法》主要内容包括四个方面:一是明确个人信用数据库是中国人民银行组织商业

银行建立的全国统一的个人信用信息共享平台，其目的是防范和降低商业银行信用风险，维

护金融稳定，促进个人消费信贷业务的发展；二是规定了个人信用信息保密原则，规定商业

银行、征信服务中心应当建立严格的内控制度和操作规程，保障个人信用信息的安全；三是

规定了个人信用数据库采集个人信用信息的范围和方式、数据库的使用用途、个人获取本人

信用报告的途径和异议处理方式；四是规定了个人信用信息的客观性原则，即个人信用数据

库采集的信息是个人信用交易的原始记录，商业银行和征信服务中心不增加任何主观判断

等。

**2.** 个人隐私保

建立个人信用信息基础数据库既要实现商业银行之间信息共事，方便群众借贷，防范信

贷风险，又要保护个人隐私和信息安全。中国人民银行在加快数据库建设的同时，也加强了

制度法规的建设。为了保证个人信用信息的合法使用，保护个人的合法权益，中国人民银行

制定颁布了《个人信用信息基础数据库管理暂行办法》、《个人信用信息基础数据库金融机

构用户管理办法》、《个人信用信息基础数据库异议处理规程》等法规，采取了授权查询、

限定用途、保障安全、查询记录、违规处罚等措施，保护个人隐私和信息安全。商业银行只

能经当事人书面授权，在审核个人贷款、信用卡申请或审核是否接受个人作为担保人等个人

信贷业务，以及对已发放的个人贷款及信用卡进行信用风险跟踪管理时，才能查询个人信用

信息基础数据库。

个人信用信息基础数据库还对查看信用报告的商业银行信贷人员（即数据库用户）进行

管理，每一个用户在进入该系统时都要登记注册，而且计算机系统还自动追踪和记录每一个

用户对每一笔信用报告的查询操作，并加以记录。商业银行如果违反规定查询个人的信用报

告，或将查询结果用于规定范围之外的其他目的，将被责令改正，并处以经济处罚；涉嫌犯

罪的，则将依法移交司法机关处理。

**9.2** 个人征信系统的管理及应用

习目的

9.2.1 了解个人征信系统的信息来源

9.2.2 掌握个人征信系统录入流程

9.2.3 了解个人征信查询系统

个人征信系统

个人征信系统录

数据录

数据报

9.2.4 了解个人征信系统管理模式

9.2.5 掌握个人征信异议处理的方法

**9.2.1** 个人征信系统信息来源

我国的个人标准信用信息采集工作主要是通过以下两个渠道汇入中国人民银行的个人

标准信用信息基础数据库的:

第一个渠道:当客户通过银行办理贷款、信用卡、担保等信贷业务的时候，客户的个人

信用信息就会通过银行自动报送给个人标准信用信息基础数据库；

第二个渠道:个人标准信用信息基础数据库通过与公安部、信息产业部、建设部以及劳

动和社会保障部等政府相关部门、公用事业单位进行系统对接，可以采集诸如居民身份信息、

个人手机费、社保金等非银行系统信用记录情况。

个人征信系统采集到上述信息后，按照数据主体对数据进行匹配、整理和保存，即将属

于同一个人的所有信息整合在其名下，形成该人的信用档案，并在金融机构查询时生成信用

报告。个人征信系统对采集到的数据只是进行客观展示，不作任何修改。因此，个人征信系

统数据的准确性有赖于数据提供者数据的准确性。

随着信用标准化工作的不断深入开展，我国征信机构标准化个人信用采集的方式也会得

到不断改进，采集范围也会随之扩大，采集效率也会进一步提高，从而使得个人标准信用信

息记录可以更为全面、客观地反映个人的信用信息状况。

**9.2.2** 个人征信系统录入流程

**1.** 数据录入

商业银行在贷款发放后，各机构录入人员按照借款人提交的申请资料，在录入系统中进

行信息录入。录入资料包括借款申请书、借款合同、购房信息等。录入人员对录入信息的准

确性、及时性和完整性负责。系统可自动生成征信数据的机构则无须人工录入。

**2.** 数据报送和整理

商业银行应当遵守中国人民银行发布的个人信用数据库标准及其有关要求，准确、完整、

及时地向个人信用数据库报送个人信用信息。

征信服务中心建立完善的规章和采取先进的技术手段以确保个人信用信息安全，并根据

生成信用报告的需要，对商业银行报送的个人信用信息进行客观整理、保存，不得擅自更改

原始数据。

当征信服务中心认为有关商业银行报送的信息可疑时，应当按有关规定的程序及时向该

商业银行发出复核通知，商业银行应当在收到复核通知之日起 5 个工作日内给予答复。

商业银行如发现其所报送的个人信用信息不准确时，应当及时报告征信服务中心，征信

服务中心收到纠错报告将立即进行更正。

**3.** 数据获取

个人征信系统通过专线与商业银行等金融机构系统端口相连，并通过商业银行的内联网

系统实现个人信用信息定期由各金融机构提供给个人征信系统，汇总后金融机构实现资源共

个人征信查询

系统

个人基础

数据库

信用信息查询

**2.** 个人征信

查询系

统内容

（**22**））

享。

**9.2.3** 个人征信查询系

**1.** 个人基础数据库信用信息查询主体

目前主要有三方面可以进行查询:

一是商业银行。商业银行在审核信贷及担保业务申请时，在取得个人书面授权同意后，

可以查询个人的信用报告。另外，商业银行在对已发放信贷进行贷后风险管理的情况下，也

可查询个人的信用信息。

二是金融监督管理机构以及司法部门等政府机构。根据相关法律、法规的规定，这些机

构可按规定的程序查询个人信用报告。

三是个人。个人获得自己的信用报告之后，可以根据其意愿提供给其他机构，或通过书

面申请授权给机构、个人查询的权利。现在，个人征信系统由政府出资建设管理，查询个人

信用报告是征信中心提供的一种服务，原则上需要收取一定的成本费用，但目前暂不收费。

查询可以到当地的中国人民银行分支行征信管理部门，或直接向征信中心提出书面查询申

请。

个人征信查询系统

（1）个人基本信息

①个人身份信息。个人身份信息是指能反映个人身份，便于识别、联系个人的信息。该

部分指标的主要提供机构和权威部门都是公安部门，是个人最重要的基础信息。该部分主要

包括姓名、性别、民族、出生日期、出生地、户口信息、住址信息、通讯信息、婚姻状况、

配偶情况、学历信息、证件信息等信息情况。

②居住信息。居住信息涵盖了被查询者的工作单位姓名、邮政编码、居住状况等信息情

况。

③个人职业信息。个人职业信息反映的是个人的就业情况、工作经历、职业、单位所属

行业、职称、年收入等信息。该信息提供了除身份信息外可了解和识别个人信息的另一条渠

道，能反映个人的工作稳定程度、从业情况、职业、相关的工作能力和资格以及一定的社会

地位，能够从一定程度上反映个人的资信情况和还款能力。

）信用交易信息

信用交易信息作为信用指标体系的第二部分，是记录个人经济行为、反映个人偿债能力

和偿债意愿的重要信息。根据《个人信用信息基础数据库管理暂行办法》，个人信贷交易信

息是指商业银行提供的自然人在个人贷款、信用卡等信用活动中形成的交易记录，在《个人

信用报告》中，信用交易信息分为信用汇总信息和信用明细信息。其中涵盖了信用卡与贷款

的明细、特殊交易、个人结算账户信息、查询记录等情况。

①信用卡信息。信用卡信息包括卡类型、担保方式、币种、开户日期、信用额度、共享

授信额度、最大负债额、透支余额、本月应还款金额、本月实际还款金额、最近一次实际还

款日期、当前逾期期数、当前逾期总额、信用卡最近 24 个月每月还款状态记录。

②贷款信息。贷款信息包括贷款种类、担保方式、比重、账户状态、还款频率、还款月

数、贷款发放日期、贷款到期日期、贷款合同金额、每月还款状态记录等项目。

目前，个人征信系统的信息来源主要是商业银行等金融机构，收录的信息包括个人的基

个人征信系统

本信息、在金融机构的借款、担保等信贷信息。随着信息系统的不断发展与完善，中国人民

银行加大了与相关政府部门信息共享协调工作的力度。个人征信系统除了主要收录个人的信

贷信息外，还将收录个人基本身份信息、民事案件强制执行信息、缴纳各类社会保障费用和

住房公积金信息、已公告的欠税信息、缴纳电信等公共事业费用信息、个人学历信息以及会

计师（律师）事务所、注册会计师（律师）等对公众利益有影响的特殊职业从业人员的基本

职业信息。

**3.** 个人征信安全管理

（1）授权查询

商业银行查询个人信用报告时应当取得被查询人的书面授权。书面授权可以通过在贷

款、贷记卡、准贷记卡以及担保申请书中增加相应条款取得。

（2）限定用途

《个人信用信息基础数据库管理暂行办法》明确规定:除了本人以外，商业银行只有在

办理贷款、信用卡、担保等业务时，或贷后管理、发放信用卡时才能查看个人的信用报告。

（3）信息安全

存储个人信用报告的数据库可以确保安全。个人的信息是通过保密专线从商业银行传送

到征信中心的个人信用信息基础数据库的，在此过程中没有任何人为干预，由计算机自动处

理。整个系统采用了国内最先进的计算机防病毒和防黑客攻击的安全系统。

（4）查询记录

个人信用信息基础数据库还对查看个人信用报告的商业银行信贷人员（即数据库用户）

进行管理，每一个用户都要登记注册，而且计算机系统还自动追踪和记录每一个用户查询个

人信用报告的情况，并展示在个人的信用报告中。

（5）违规处罚

商业银行如果违反规定查询个人的信用报告，或将查询结果用于规定范围之外的其他目

的，将被责令改正，并处以 1 万元以上 3 万元以下的罚款；涉嫌犯罪的，则将依法移交司

法机关处理。

（6）密码管理

商业银行各级用户应妥善保管用户密码，至少两个月更改一次密码，并登记密码变更登

记簿。各查询用户的用户名及密码仅限本人使用、严禁他人使用或将密码告知他人。

**9.2.4** 个人征信系统管理模式

1. 个人征信系统的网络流程管理

目前，个人征信系统的信用信息主要使用者是金融机构，通过专线与商业银行等金融机

构总部相连（即一口接入），并通过商业银行的内联网系统将终端延伸到商业银行分支机构

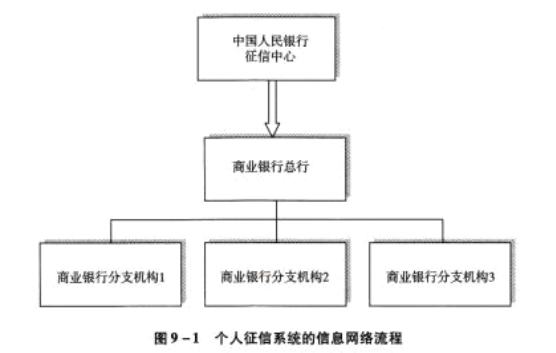
信贷人员的业务柜台，从而实现个人信用信息定期由各金融机构流入个人征信系统，汇总后

金融机构实时共享的功能。个人征信系统建立了完善的用户管理制度，对用户实行分级管理、

权限控制、身份认证、活动跟踪、查询监督的政策:数据传输加压加密；对系统及数据进行

安全备份与恢复；对系统进行评估，有效防止计算机病毒和黑客攻击等，建立有效安全保障

体系，保证了信息的安全性。



个人征信系统

异议处

**1.**个人征信异

的概念及种类

**2.** 个人征信系统的授权管理

根据《个人信用信息基础数据库管理暂行办法》规定，商业银行只能经当事人书面授权，

在办理审核个人贷款申请、审核个人贷记卡和准贷记卡申请、审核个人作为担保人、对已发

放的个人信贷进行贷后风险管理和受理法人或其他组织的贷款申请或其作为担保人，需要查

询其法定代表人及出资人信用状况等业务时，才可以向个人信用数据库查询个人信用报告。

除对已发放的个人信贷进行贷后风险管理的情况之外，商业银行查询个人信用报告时应

取得被查询人的书面授权。书面授权可以通过在贷款、贷记卡、准贷记卡以及担保申请书中

增加相应条款取得。商业银行应制定贷后风险管理查询个人信用报告的内部授权制度和查询

管理程序。而征信服务中心可以根据个人申请有偿提供其本人的信用报告，此时，如果有申

请查询，则须核实申请人身份。同时，查询人员、查询时间、查询原因等，该数据库都有记

录。

商业银行应当建立保证个人信用信息安全的管理制度，确保只有得到内部授权的人员才

能接触个人信用报告并经常对个人信用数据库的查询情况进行检查，确保所有查询符合规

定，并定期向中国人民银行及征信中心报告查询检查结果。

**9.2.5** 异议处理

个人征信异议议的概念及

（1）异议的概念

异议就是个人对自己的信用报告中反映的信息持否定或者不同意见。产生异议的主要原

因包括以下几种:一是个人的基本信息发生了变化，但个人没有及时将变化后的信息提供给

商业银行等数据报送机构，影响了信息的更新；二是数据报送机构数据信息录入错误或信息

更新不及时，使个人信用报告所反映的内容有误；三是技术原因造成数据处理出错；四是他

人盗用或冒用个人身份获取贷款或信用卡，由此产生的信用记录不为被盗用者（被冒用者）

所知；五是个人忘记曾经与数据报送机构有过经济交易（如已办信用卡、贷款），因而误

以为个人信用报告中的信息有错。

异议处理是个人认为本人信用报告中的信用信息存在错误时，可以通过所在地中国人民

银行征信管理部门或直接向征信服务中心提出书面异议申请。

**2.** 异

异议处

（2）异议的种类

目前，在异议处理工作中常常遇到的异议申请主要有以下几种类型:

第一类是认为某一笔贷款或信用卡本人根本就没申请过。典型的有以下几种情况:他人

冒用或盗用个人身份获取贷款或信用卡；信用卡为单位或朋友替个人办的，但信用卡没有送

到个人手上；自己忘记是否办理过贷款或信用卡。

第二类是认为贷款或信用卡的逾期记录与实际不符。有以下几种典型情况:个人的贷款

按约定由单位或担保公司或其他机构代个人偿还，但单位或担保公司或其他机构没有及时到

银行还款造成逾期；个人办理的信用卡从来没有使用过因欠年费而造成逾期；个人不清楚银

行确认逾期的规则，无意识中产生了逾期。

第三类是身份、居住、职业等个人基本信息与实际情况不符。异议申请人当初在申请资

料上填的就是错误信息，而后来基本信息发生了变化却没有及时到银行去更新；个人信用数

据库每月更新一次信息，系统未到正常更新时间。

第四类是对担保信息有异议。一般存在以下几种情况:个人的亲戚或朋友以个人的名义

办理了担保手续，个人忘记或根本不知道；个人自己保管证件不善，导致他人冒用。

议处理方法

（1）个人处理办法

个人对信用报告有异议时，可以向所在地的中国人民银行分支行征信管理部门或直接向

人民银行征信中心提出个人信用报告的异议申请，个人需出示本人身份证原件、提交身份证

复印件。如果个人委托代理人提出异议申请，代理人须提供委托人（个人自己）和代理人的

身份证原件及复印件、委托人的个人信用报告、具有法律效力的授权委托书。

个人客户也可持本人身份证向与其发生信贷融资的商业银行经办机构反映。

（2）银行处理办法

中国人民银行征信管理部门应当在收到个人异议申请的 2 个工作日内将异议申请转交

征信服务中心。征信服务中心应当在接到异议申请的 2 个工作日内进行内部核查。征信服务

中心如发现异议信息是由于个人信用数据库信息处理过程造成的，应当立即进行更正，并检

查个人信用数据库处理程序和操作规程存在的问题。征信服务中心内部核查未发现个人信用

数据库处理过程存在问题的，应当立即书面通知提供相关信息的商业银行进行核查。商业银

行应当在接到核查通知的 10 个工作日内向征信服务中心作出核查情况的书面答复。异议信

息确实有误的，商业银行应当采取以下措施:应当向征信服务中心报送更正信息；检查个人

信用信息报送的程序；对后续报送的其他个人信用信息进行检查，发现错误的，应当重新报

送。

征信服务中心收到商业银行重新报送的更正信息后，应在 2 个工作日内对异议信息进行

更正。异议信息确实有误，但因技术原因暂时无法更正的，征信服务中心应当对该异议信息

作特殊标注，以有别于其他异议信息。经过核查，无法确认异议信息存在错误的，征信服务

中心不得按照异议申请人要求更改相关个人信用信息。

征信服务中心应当在接受异议申请后 15 个工作日内，向异议申请人或转交异议申请的

中国人民银行征信管理部门提供书面答复；异议信息得到更正的，征信服务中心同时提供更

正后的信用报告。异议信息确实有误，但因技术原因暂时无法更正异议信息的，征信服务中

心应当在书面答复中予以说明，待异议信息更正后，提供更正后的信用报告。

转交异议申请的中国人民银行征信管理部门应当自接到征信服务中心书面答复和更正

后的信用报告之日起 2 个工作日内，向异议申请人转交。对于无法核实的异议信息，征信服

务中心应当允许异议申请人对有关异议信息附注个人声明。征信服务中心将妥善保存个人声

不同类

型异议

的处

明原始档案，并将个人声明载入异议人信用报告。

**3.** 不同类型异议的处理

（1）个人基本信息存在异议的处理

个人信用报告中涉及的基本信息内容包括:姓名、性别、身份证号码、出生日期、工作

单位、通讯住址、邮政编码、户籍地址、联系电话、电子邮箱、最高学历、最高学位、婚姻

状况、配偶姓名、配偶身份证号码、配偶单位、配偶联系电话等。

如果个人对信用报告中涉及姓名、性别、身份证号码等信息有异议，也可以向中国人民

银行征信中心或中国人民银行分支行征信管理部门提交异议申请，如经过核查证实个人信用

报告展示的某些信息有错误，中国人民银行征信中心会督促报送数据的商业银行等机构及时

对错误信息进行修改。

如果对个人信用报告中其他基本信息有异议，最简便的方法就是个人到与个人有业务往

来的商业银行更新、更正个人信息，商业银行会在下一次报送数据时报送个人更新、更正过

的信息。相应地，个人在个人信用数据库的基本信息也会得到更新或更正。

（2）对个人养老保险金和住房公积金信息有异议的处理

如果个人认为自己的信用报告中反映的个人养老保险金信息或住房公积金信息与实际

情况不符，可以直接向当地社保经办机构或当地住房公积金中心核实情况和更改信息，也可

以向当地中国人民银行征信管理部门提出书面异议申请。

如果由于社保信息或公积金信息失真，影响了个人办理贷款或信用卡业务，可请当地社

保部门或住房公积金中心出具书面证明材料。

（3）对个人电信缴费信息有异议的处理

如果个人对个人电信缴费信息有异议，可以持本人的有效身份证件及电信缴费收据直接

到电信公司核实情况和更改信息，也可以到当地中国人民银行征信管理部门申请异议处理。

（4）对个人结算账户信息有异议的处理

如果个人对个人结算账户信息有异议，可以持本人有效身份证件到开立个人结算账户的

金融机构核实情况和更改信息，也可以到当地中国人民银行征信管理部门申请异议处理。

（5）个人信用报告漏记了个人的信用交易信息的处理

如果个人信用报告漏记了个人的信用交易信息，个人可以通过当地中国人民银行征信管

理部门申请异议处理，中国人民银行征信管理部门或中国人民银行征信中心会要求商业银行

等机构将遗漏的信用交易信息补上。在提交异议申请时，需提供有关交易的详细情况。

（6）信息滞后导致异议的处理

在国外，征信机构更新个人信息的频率大致有三类:实时更新、次日更新或次月更新。

在我国，考虑到商业银行结算周期多以月为单位，相应地，个人信用数据库是每月更新一次

信息，因此，最新的信用信息一般要间隔一个月以后才会在个人信用报告中展示出来。

（7）对异议处理仍有异议的处理

如果个人对异议处理结果仍然有异议，可以通过以下三个步骤进行处理:

第一步，向当地中国人民银行征信管理部门申请在个人信用报告上发表个人声明。个人

声明是当事人对异议处理结果的看法和认识，中国人民银行征信中心只保证个人声明是由本

人发布的，不对个人声明内容本身的真实性负责。

第二步，向中国人民银行征信管理部门反映。

第三步，向法院提起诉讼，借助法律手段解决。

录一

款的相关

《中华

人民共和国民法通则

附录

一、个人贷贷款的相关法律

**1.** 《中华人民共和国民法通则》

个人贷款是指商业银行等金融机构向个人客户发放贷款资金，以满足其资金需求，个人

客户在约定期限内还本付息的贷款行为。

个人贷款业务活动中法律关系的主体有两个:商业银行和客户。商业银行和客户是两个

平等的民事主体，商业银行为客户提供所需资金，客户在约定期限内还本付息，是基于二者

之间确定的民事活动。

个人贷款业务中商业银行和客户是两个平等的民事法律主体，民事主体之间进行的民事

活动，应当首先遵守《中华人民共和国民法通则》（以下简称《民法通则》）的规定。

《民法通则》是我国对民事活动中一些共通性问题所作的法律规定。它确定了进行民事

活动的基本原则，内容包括公民和法人的法律地位、民事法律行为、民事代理制度、民事权

利和民事责任等内容。

1.民事法律行为的基本原则

民事法律行为是指公民或者法人设立、变更、终止民事权利和民事义务的合法行为。平

等的民事法律主体之间进行的民事法律活动，应当遵循民事法律的自愿、平等、等价有偿、

诚实信用的原则。

《民法通则》第四条规定，民事活动应遵循诚实信用原则。

诚实信用原则是指民事活动中，民事主体应该诚实、守信用，正当行使权利和义务。诚

实信用原则是民事活动中最核心、最基本的原则。

诚实信用原则和公平原则一样，是市场活动中重要的道德规范，也是道德规范在法律上

的表现。当法律规定不足时，应当依据诚实信用原则进行弥补。开展个人贷款业务必须遵守

民事法律的基本原则。

2.民事法律关系主体

民事法律关系主体是指参与民事法律关系，享有民事权利并承担民事义务的“人”。这

里的“人”应作宽泛的理解，包括公民（自然人）、法人以及非法人组织。

在个人贷款业务中，民事法律关系的主体是商业银行和个人客户。

这里的商业银行是法人组织，个人客户一般是指公民（自然人）。

（1）公民（自然人）

公民，是指具有某一国家的国籍，根据该国的法律享有权利和承担义务的自然人。

我国的公民，就是指具有中华人民共和国的国籍，享有中华人民共和国法律规定的权利

并履行法律规定义务的自然人。

从范围上讲，公民的范围小于自然人的范围。自然人，是指具有自然生命形式的人。在

一个国家中生活的自然人不仅有本国公民，还包括外国人和无国籍人。

《民法通则》对自然人的民事权利能力和民事行为能力做了以下规定:

①自然人的民事权利能力。自然人是基于出生而取得民事主体资格的人，包括本国公民、

外国公民和无国籍人。自然人的民事权利能力，是指法律赋予自然人参加民事法律关系、享

有民事权利、承担民事义务的资格，具有平等性、不可转让性等特征，始于出生终于死亡。

②自然人的民事行为能力。自然人有了民事权利能力，还必须具有相应的民事行为能力，

才能以自己的行为享有民事权利、承担民事义务。自然人的民事行为能力是指自然人能够以

自己的行为独立参加民事法律关系、行使民事权利和设定民事义务的资格。我国《民法通则》

对自然人的民事行为能力根据自然人的年龄和智力状况做了如下分类:

第一，完全民事行为能力人:十八周岁以上的公民是成年人，具有完全民事行为能力，

可以独立进行民事活动，是完全民事行为能力人。十六周岁以上不满十八周岁的公民，以自

己的劳动收入为主要生活来源的，视为完全民事行为能力人。

第二，限制民事行为能力人:十周岁以上的未成年人是限制民事行为能力人，可以进行

与他的年龄、智力相适应的民事活动；其他民事活动由他的法定代理人代理，或者征得他的

法定代理人的同意。不能完全辨认自己行为的精神病人是限制民事行为能力人，可以进行与

他的精神健康状况相适应的民事活动；其他民事活动由他的法定代理人代理，或者征得他的

法定代理人的同意。

第三，无民事行为能力人:不满十周岁的未成年人是无民事行为能力人，由他的法定代

理人代理民事活动。不能辨认自己行为的精神病人是无民事行为能力人，由他的法定代理人

代理民事活动。无民事行为能力人、限制民事行为能力人的监护人是他的法定代理人。个人

贷款业务的客户应当是具有完全民事行为能力的自然人，以及无民事行为能力人、限制民事

行为能力人的法定代理人。

（2）法人

①法人的概念。《民法通则》第三十六条规定，法人是具有民事权利能力和民事行为能

力，依法独立享有民事权利和承担民事义务的组织。

②法人成立的要件。《民法通则》第三十七条规定，法人应当具备下列条件:依法成立；

有必要的财产或者经费；有自己的名称、组织机构和场所；能够独立承担民事责任。

③法人的分类。《民法通则》以法人活动的性质为标准，将法人分为企业法人、机关法

人、事业单位法人和社会团体法人。

第一，企业法人。企业法人是指以营利为目的，独立从事商品生产和经营活动的法人。

在我国，公司法人是最重要的企业法人形式，根据《中华人民共和国公司法》的规定，公司

分为有限责任公司和股份有限公司。

第二，机关法人。机关法人是指依法享有国家赋予的行政权利，并因行使职权的需要而

享有相应的民事权利能力和民事行为能力的国家机关。

第三，事业单位法人。事业单位法人是指从事非营利性的社会各项公益事业的法人。它

包括从事文化、教育、体育、卫生、新闻等公益事业的单位，这些法人组织不以营利为目的

一般不参与商品生产和经营活动，虽然有时也能取得一定的收益。

第四，社会团体法人。社会团体法人是指自然人或法人自愿组成，从事社会公益、文学

艺术、学术研究、宗教等活动的各类法人。

（3）非法人组织

非法人组织又称非法人团体，是指不具有法人资格但能以自己的名义进行民事活动的组

织。

3.民事代理制度

（1）代理的基本含义

《民法通则》第六十三条规定:公民、法人可以通过代理人实施民事法律行为。代理人

在代理权限内，以被代理人的名义实施民事法律行为。被代理人对代理人的代理行为，承担

民事责任。依照法律规定或者按照双方当事人约定，应当由本人实施的民事法律行为，不得

代理。

（2）代理的特征

第一，代理人须在代理权限内实施代理行为；

《中华

第二，代理人须以被代理人的名义实施代理行为；

第三，代理行为必须是具有法律效力的行为；

第四，代理行为须直接对被代理人发生效力；

第五，代理人在代理活动中具有独立的法律地位。

（3）代理的分类

根据代理权产生的根据不同，可以将代理分为委托代理、法定代理和指定代理。《民法

通则》第六十四条规定“代理包括委托代理、法定代理和指定代理。委托代理按照被代理人

的委托行使代理权，法定代理人依照法律的规定行使代理权，指定代理人按照人民法院或者

指定单位的指定行使代理权。”

（4）委托代理

委托代理的基础法律关系一般是委托合同关系。民事法律行为的委托代理，可以用书面

形式，也可以用口头形式。法律规定用书面形式的，应当用书面形式。书面委托代理的授权

委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期间，并由委托人签名或者盖章。

委托书授权不明的，被代理人应当向第三人承担民事责任，代理人负连带责任。

（5）代理人的法律责任

第一，没有代理权、超越代理权或者代理权终止后的行为，只有经过被代理人的追认，

被代理人才承担民事责任。未经追认的行为，由行为人承担民事责任。本人知道他人以本人

民意实施民事行为而不作否认表示的，视为同意。

第二，代理人不履行职责而给被代理人造成损害的，应当承担民事责任。

第三，代理人和第三人串通，损害被代理人的利益的，由代理人和第三人负连带责任。

第四，第三人知道行为人没有代理权、超越代理权或者代理权已终止还与行为人实施民

事行为给他人造成损害的，由第三人和行为人负连带责任。

第五，代理人知道被委托代理的事项违法仍然进行代理活动的，或者被代理人知道代理

人的代理行为违法不表示反对的，由被代理人和代理人负连带责任。

（6）代理的终止

有下列情形之一的，委托代理终止:

①代理期间届满或者代理事务完成；

②被代理人取消委托或者代理人辞去委托；

③代理人死亡；

④代理人丧失民事行为能力；

⑤作为被代理人或者代理人的法人终止。

有下列情形之一的，法定代理或者指定代理终止:

①被代理人取得或者恢复民事行为能力；

②被代理人或者代理人死亡；

③代理人丧失民事行为能力；

④指定代理的人民法院或者指定单位取消指定；

⑤由其他原因引起的被代理人和代理人之间的监护关系消灭。

**2.** 《中华人民共和国合同法》

个人贷款业务是建立在商业银行和客户签订的相关合同基础之上。个人贷款业务的合同

应当符合《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》的规定。《合同法》中与个人贷

款业务相关的内容主要有:

1.合同的概念

合同是当事人之间权利义务关系的协议。《合同法》第二条第一款规定:“本法所称合

同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。”

2.合同的订立

当事人订立合同，应当具有相应的民事权利能力和民事行为能力。当事人依法可以委托

代理人订立合同。当事人在订立合同的过程中知悉的商业秘密，无论合同是否成立，不得泄

露或者不正当地使用。泄露或者不正当地使用该商业秘密给对方造成损失的，应当承担损害

赔偿责任。

当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形

式的，应当采用书面形式。当事人约定采用书面形式的，应当采用书面形式。书面形式是指

合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形

地表现所载内容的形式。

3.格式条款合同

采用格式条款订立合同的，提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权

利和义务，并采取合理的方式提请对方注意免除或者限制其责任的条款，按照对方的要求，

对该条款予以说明。

格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与对方协商的条款。

对格式条款的理解发生争议的，应当按照通常理解予以解释。对格式条款有两种以上解

释的，应当作出不利于提供格式条款一方的解释。格式条款和非格式条款不一致的，应当采

用非格式条款。

4.有下列情形之一的，合同无效:

①一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；

②恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；

③以合法形式掩盖非法目的；

④损害社会公共利益；

⑤违反法律、行政法规的强制性规定。

5.合同中免责条款的无效

《合同法》第五十三条规定，合同中的下列免责条款无效:

①造成对方人身伤害的；

②因故意或者重大过失造成对方财产损失的。

6.可撤销的合同

签订的合同有下列情形时，当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销:

①因重大误解订立的；

②在订立合同时显失公平的。

一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下订立的合同，

受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。

7.合同的履行

（1）当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保

密等义务。

（2）合同履行的抗辩权

第一，同时履行抗辩权:当事人互负债务，没有先后履行顺序的，应当同时履行。一方

在对方履行之前有权拒绝其履行要求。一方在对方履行债务不符合约定时，有权拒绝其相应

的履行要求。

第二，先履行抗辩权:当事人互负债务，有先后履行顺序，先履行一方未履行的，后履

行一方有权拒绝其履行要求。先履行一方履行债务不符合约定的，后履行一方有权拒绝其相

《中华

人民共和国担保法》

应的履行要求。

第三，不安抗辩权:应当先履行债务的当事人，有确切证据证明对方有下列情形之一的，

可以中止履行:

①经营状况严重恶化；

②转移财产、抽逃资金，以逃避债务；

③丧失商业信誉；

④有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形。

当事人没有确切证据中止履行的，应当承担违约责任。

8.违约责任

违约责任是指当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继

续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

违约责任的承担形式主要有:

①违约金责任；

②赔偿责任；

③强制履行；

④定金责任；

⑤采取补救措施。

**3.** 《中华人民共和国

个人贷款业务通常要求借款人提供一定的担保措施，并且担保方式应当符合《中华人民

共和国担保法》 （以下简称《担保法》）的规定。

担保是指按照法律规定或者当事人约定，由债务人或第三人向债权人提供一定的财产或

资信，以确保债务的清偿。

1.担保方式和种类

《担保法》第二条第二款规定了五种担保方式:保证、抵押、质押、留置和定金。

担保的种类:

①人的担保。是指如果债务人不履行债务，由保证人按照约定履行债务。其主要形式是

保证人的保证，这种形式在实际工作中具有较高的可操作性。

②物的担保。物的担保方式主要有抵押权和质押权以及留置权，但操作手续较为烦琐。

③定金担保。是指在债务之外又交付一定数额的定金，该定金的得失与债务履行与否联

系在一起，从而促使其积极履行债务，保障债权实现。

2.保证

（1）保证的概念和种类

《担保法》第六条规定，保证是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证

人按照约定履行债务或者承担责任的行为。

《担保法》第十六条规定保证的责任方式分为一般保证和连带责任保证。当事人在保证

合同中约定，债务人不能履行债务时，由保证人承担保证责任的，为一般保证。一般保证的

保证人在主合同纠纷未经审判或者仲裁，并就债务人财产依法强制执行仍不能履行债务前，

对债权人可以拒绝承担保证责任，这种权利称为先诉抗辩权。

有下列情形之一的，保证人不得行使前款规定的权利:

①债务人住所变更，致使债权人要求其履行债务发生重大困难的；

②人民法院受理债务人破产案件，中止执行程序的；

③保证人以书面形式放弃前款规定的权利的。

连带保证是指保证人与债务人对主债务承担连带责任的保证。连带保证仍具有一般保证

的属性。连带保证仍以主债务的成立和存续为其存在的必要条件。连带责任保证的债务人在

主合同规定的债务履行期届满没有履行债务的，债权人可以要求债务人履行债务，也可以要

求保证人在其保证范围内承担保证责任。

（2）保证责任

《担保法》第二十一条规定，保证担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金

和实现债权的费用。保证合同另有约定的，按照约定。当事人对保证担保的范围没有约定或

者约定不明确的，保证人应当对全部债务承担责任。

①保证期间的法律规定。一般保证的保证人与债权人未约定保证期间的，保证期间为主

债务履行期届满之日起六个月。在合同约定的保证期间和前款规定的保证期间，债权人未对

债务人提起诉讼或者申请仲裁的，保证人免除保证责任；债权人已提起诉讼或者申请仲裁的，

保证期间适用诉讼时效中断的规定。

连带责任保证的保证人与债权人未约定保证期间的，债权人有权自主债务履行期届满之

日起六个月内要求保证人承担保证责任。在合同约定的保证期间和前款规定的保证期间，债

权人未要求保证人承担保证责任的，保证人免除保证责任。

②保证期间债权债务转让。保证期间，债权人依法将主债权转让给第三人的，保证人在

原保证担保的范围内继续承担保证责任。保证合同另有约定的，按照约定。在主债权转移的

情况下，保证债务随之一并转移给新的债权人，并不需征得保证人的同意。

保证期间，债权人许可债务人转让债务的，应当取得保证人的书面同意，保证人对未经

其同意转让的债务，不再承担保证责任。

3. 抵押

《担保法》第三十三条规定，抵押是指债务人或者第三人不转移对本法第三十四条所列

财产的占有，将该财产作为债权的担保。债务人不履行债务时，债权人有权依照本法规定以

该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。

《担保法》第二十四条规定，下列财产可以抵押:

（1） 抵押人所有的房屋和其他地上定着物；

（2） 抵押人所有的机器、交通运输工具和其他财产；

（3） 抵押人依法有权处分的国有的土地使用权、房屋和其他地上定着物；

（4） 抵押人依法有权处分的国有的机器、交通运输工具和其他财产；

（5） 抵押人依法承包并经发包方同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使

用权；

（6） 依法可以抵押的其他财产。

《担保法》第四十二条规定，办理抵押物登记的部门如下:

（1） 以无地上定着物的土地使用权抵押的，为核发土地使用权证书的土地管理部门；

（2） 以城市房地产或者乡（镇）、村企业的厂房等建筑物抵押的，为县级以上地方人

民政府规定的部门；

（3） 以林木抵押的，为县级以上林木主管部门；

（4） 以航空器、船舶、车辆抵押的，为运输工具的登记部门；

（5） 以企业的设备和其他动产抵押的，为财产所在地的工商行政管理部门。

设定抵押的目的，就是为了担保债权的实现，债务履行期届满后，如果抵押权人仍未得

到清偿，就要采取措施实现抵押权，受到清偿。其主要方式为:

①以抵押物折价受偿；

②拍卖抵押物以拍卖所得价款受偿；

③变卖抵押物以变卖所得价款受偿。

债务履行期届满抵押权人未受清偿的，可以与抵押人协议以抵押物折价或者拍卖、变卖

《中华

人民共和国物权

该抵押物所得的价款受偿；协议不成的，抵押权人可以向人民法院提起诉讼；抵押物折价或

拍卖、变卖后，其价款超过债权数的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

4. 质押

按照《担保法》规定，质押分为动产质押和权利质押两类。

《担保法》第六十三条规定，动产质押是指债务人或者第三人将其动产移交债权人占有，

将该动产作为债权的担保。债务人不履行债务时，债权人有权依照《担保法》规定以该动产

折价或者以拍卖、变卖该动产的价款优先受偿。

《担保法》第六十五条规定，质押合同应当包括以下内容:

①被担保的主债权种类、数额；

②债务人履行债务的期限；

③质物的名称、数量、质量、状况；

④质押担保的范围；

⑤质物移交的时间；

⑥当事人认为需要约定的其他事项。

《担保法》第七十五条规定，债务人或者第三人有权处分的下列权利可以出质:①汇票、

支票、本票、债券、存款单、仓单、提单；②依法可以转让的股份、股票；③依法可以转让

的商标专用权，专利权、著作权中的财产权；④依法可以质押的其他权利。

**4.** 《中华人民共和国物权法》

1.《中华人民共和国物权法》的基本内容

《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）是一部明确物的归属，保护物权，

充分发挥物的效用，维护社会主义市场经济秩序，维护国家基本经济制度，关系人民群众切

身利益的民事基本法律。

2. 和商业银行个人贷款业务相关的内容

（1）不动产登记管理

《物权法》的有关规定:

第九条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，

不发生效力，但法律另有规定的除外。

依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

第十条 不动产登记，由不动产所在地的登记机构办理。

国家对不动产实行统一登记制度。统一登记的范围、登记机构和登记办法，由法律、行

政法规规定。

第十四条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，依照法律规定应当登记的，自记载

于不动产登记簿时发生效力。

第十五条 当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另

有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

（2） 动产的交付管理

《物权法》的有关规定:

第二十三条 动产物权的设立和转让，自交付时发生效力，但法律另有规定的除外。

第二十四条 船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不

得对抗善意第三人。

第二十五条 动产物权设立和转让前，权利人已经依法占有该动产的，物权自法律行为

生效时发生效力。

第二十六条 动产物权设立和转让前，第三人依法占有该动产的，负有交付义务的人可

以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付。

第二十七条 动产物权转让时，双方又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定

生效时发生效力。

（3） 担保物权

《物权法》的有关规定:

第一百七十一条 债权人在借贷、买卖等民事活动中，为保障实现其债权，需要担保的，

可以依照本法和其他法律的规定设立担保物权。

第三人为债务人向债权人提供担保的，可以要求债务人提供反担保。反担保适用本法和

其他法律的规定。

（4） 抵押

《物权法》的有关规定:

第一百七十九条 为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产

抵押给债权人的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人

有权就该财产优先受偿。

第一百八十条 债务人或者第三人有权处分的下列财产可以抵押:

（一） 建筑物和其他土地附着物；

（二） 建设用地使用权；

（三） 以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权；

（四） 生产设备、原材料、半成品、产品:

（五） 正在建造的建筑物、船舶、航空器；

（六） 交通运输工具；

（七） 法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。

抵押人可以将前款所列财产一并抵押。

第一百八十四条 下列财产不得抵押:

（一） 土地所有权；

（二） 耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵

押的除外；

（三） 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗

卫生设施和其他社会公益设施；

（四） 所有权、使用权不明或者有争议的财产；

（五） 依法被查封、扣押、监管的财产；

（六） 法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

第一百八十五条 设立抵押权，当事人应当采取书面形式订立抵押合同。

抵押合同一般包括下列条款:

（一） 被担保债权的种类和数额；

（二） 债务人履行债务的期限；

（三） 抵押财产的名称、数量、质量、状况、所在地、所有权归属或者使用权归属；

（四） 担保的范围。

（5） 质押

《物权法》的有关规定:

第二百零八条 为担保债务的履行，债务人或者第三人将其功产出质给债权人占有的，

债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现质权的情形，债权人有权就该动产优先受

偿。

前款规定的债务人或者第三人为出质人，债权人为质权人，交付的动产为质押财产。

《贷

款通则

第二百零九条 法律、行政法规禁止转让的动产不得出质。

第二百一十条 设立质权，当事人应当采取书面形式订立质权合同。

质权合同一般包括下列条款:

（一） 被担保债权的种类和数额；

（二） 债务人履行债务的期限；

（三） 质押财产的名称、数量、质量、状况；

（四） 担保的范围；

（五） 质押财产交付的时间。

第二百一十四条 质权人在质权存续期间，未经出质人同意，擅自使用、处分质押财产，

给出质人造成损害的，应当承担赔偿责任。

第二百一十五条 质权人负有妥善保管质押财产的义务；因保管不善致使质押财产毁

损、灭失的，应当承担赔偿责任。

质权人的行为可能使质押财产毁损、灭失的，出质人可以要求质权人将质押财产提存，

或者要求提前清偿债务并返还质押财产。

第二百二十三条 债务人或者第三人有权处分的下列权利可以出质:

（一） 汇票、支票、本票；

（二） 债券、存款单；

（三） 仓单、提单；

（四） 可以转让的基金份额、股权；

（五） 可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财

产权；

（六） 应收账款；

（七） 法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利。

第二百二十四条 以汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单出质的，当事人应

当订立书面合同。质权自权利凭证交付质权人时设立；没有权利凭证的，质权自有关部门办

理出质登记时设立。

第二百二十五条 汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单的兑现日期或者提货

日期先于主债权到期的，质权人可以兑现或者提货，并与出质人协议将兑现的价款或者提取

的货物提前清偿债务或者提存。

第二百二十六条 以基金份额、股权出质的，当事人应当订立书面合同。以基金份额、

证券登记结算机构登记的股权出质的，质权自证券登记结算机构办理出质登记时设立；以其

他股权出质的，质权自工商行政管理部门办理出质登记时设立。

基金份额、股权出质后，不得转让，但经出质人与质权人协商同意的除外。出质人转让

基金份额、股权所得的价款，应当向质权人提前清偿债务或者提存。

第二百二十七条 以注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权出质的，

当事人应当订立书面合同。质权自有关主管部门办理出质登记时设立。知识产权中的财产权

出质后，出质人不得转让或者许可他人使用，但经出质人与质权人协商同意的除外。出质人

转让或者许可他人使用出质的知识产权中的财产权所得的价款，应当向质权人提前清偿债务

或者提存。

**5.** 《贷款通则》

第一章 总 则

第一条 为了规范贷款行为，维护借贷双方的合法权益，保证信贷资产的安全，提高贷

贷款

款使用的整体效益，促进社会经济的持续发展。根据《中华人民共和国中国人民银行法》、

《中华人民共和国商业银行法》等有关法律规定，制定本通则。

第二条 本通则所称贷款人系指在中国境内依法设立的经营贷款业务的中资金融机构。

本通则所称借款人，系指从经营贷款业务的中资金融机构取得贷款的法人、其他经济组

织、个体工商户和自然人。

本通则中所称贷款系指贷款人对借款人提供的并按约定的利率和期限还本付息的货币

资金。

本通则中的贷款币种包括人民币和外币。

第三条 贷款的发放和使用应当符合国家的法律、行政法规和中国人民银行发布的行政

规章，应当遵循效益性、安全性和流动性的原则。

第四条 借款人与贷款人的借贷活动应当遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则。

第五条 贷款人开展贷款业务，应当遵循公平竞争、密切协作的原则，不得从事不正当

竞争。

第六条 中国人民银行及其分支机构是实施《贷款通则》的监管机关。

第二章 贷款种类

第七条 自营贷款、委托贷款和特定贷款:

自营贷款，系指贷款人以合法方式筹集的资金自主发放的贷款，其风险由贷款人承担，

并由贷款人收回本金和利息。

委托贷款，系指由政府部门、企事业单位及个人等委托人提供资金，由贷款人（即受托

人）根据委托人确定的贷款对象、用途、金额、期限、利率等代为发放、监督使用并协助收

回的贷款。贷款人（受托人）只收取手续费，不承担贷款风险。

特定贷款，系指经国务院批准并对贷款可能造成的损失采取相应补救措施后责成国有独

资商业银行发放的贷款。

第八条 短期贷款、中期贷款和长期贷款:

短期贷款，系指贷款期限在 1 年以内（含 1 年）的贷款。

中期贷款，系指贷款期限在 1 年以上（不含 1 年） 5 年以下（含 5 年）的贷款。

长期贷款，系指贷款期限在 5 年（不含 5 年）以上的贷款。

第九条 信用贷款、担保贷款和票据贴现:

信用贷款，系指以借款人的信誉发放的贷款。

担保贷款，系指保证贷款、抵押贷款、质押贷款。

保证贷款，系指按《中华人民共和国担保法》规定的保证方式以第三人承诺在借款人不

能偿还贷款时，按约定承担一般保证责任或者连带责任而发放的贷款。

抵押贷款，系指按《中华人民共和国担保法》规定的抵押方式以借款人或第三人的财产

作为抵押物发放的贷款。

质押贷款，系指按《中华人民共和国担保法》规定的质押方式以借款人或第三人的动产

或权利作为质物发放的贷款。

票据贴现，系指贷款人以购买借款人未到期商业票据的方式发放的贷款。

第十条 除委托贷款以外，贷款人发放贷款，借款人应当提供担保。贷款人应当对保证

人的偿还能力，抵押物、质物的权属和价值以及实现抵押权、质权的可行性进行严格审查。

经贷款审查、评估确认借款人资信良好、确能偿还贷款的，可以不提供担保。

第三章 贷贷款期限和利率

第十一条 贷款期限:贷款期限根据借款人的生产经营周期、还款能力和贷款人的资金

供给能力由借贷双方共同商议后确定，并在借款合同中载明。自营贷款期限最长一般不得超

过 10 年，超过 10 年应当报中国人民银行备案。票据贴现的贴现期限最长不得超过 6 个月，

贴现期限为从贴现之日起到票据到期日止。

第十二条 贷款展期:不能按期归还贷款的，借款人应当在贷款到期日之前，向贷款人

申请贷款展期。是否展期由贷款人决定。申请保证贷款、抵押贷款、质押贷款展期的，还应

当由保证人、抵押人、出质人出具同意的书面证明。已有约定的，按照约定执行。

短期贷款展期期限累计不得超过原贷款期限；中期贷款展期期限累计不得超过原贷款期

限的一半；长期贷款展期期限累计不得超过 3 年。国家另有规定者除外。借款人未申请展

期或申请展期未得到批准，其贷款从到期日次日起，转人逾期贷款账户。

第十三条 贷款利率的确定:

贷款人应当按照中国人民银行规定的贷款利率的上下限，确定每笔贷款利率，并在借款

合同中载明。

第十四条 贷款利息的计收:

贷款人和借款人应当按借款合同和中国人民银行有关计息规定按期计收或交付利息。

贷款的展期期限加上原期限达到新的利率期限档次时，从展期之日起，贷款利息按新的

期限档次利率计收。

逾期贷款按规定计收罚息。

第十五条 贷款的贴息:

根据国家政策，为了促进某些产业和地区经济的发展，有关部门可以对贷款补贴利息。

对有关部门贴息的贷款，承办银行应当自主审查发放，并根据本通则有关规定严格管理。

第十六条 贷款停息、减息、缓息和免息:

除国务院决定外，任何单位和个人无权决定停息、减息、缓息和免息。贷款人应当依据

国务院决定，按照职责极限范围具体办理停息、减息、缓息和免息。

第四章 借款人

第十七条 借款人应当是经工商行政管理机关（或主管机关）核准登记的企（事）业法

人、其他经济组织、个体工商户或具有中华人民共和国国籍的具有完全民事行为能力的自然

人。

借款人申请贷款，应当具备产品有市场、生产经营有效益、不挤占挪用信贷资金、恪守

信用等基本条件，并且应当符合以下要求:

一、有按期还本付息的能力，原应付贷款利息和到期贷款已清偿；没有清偿的，已经做

了贷款人认可的偿还计划。

二、除自然人和不需要经工商部门核准登记的事业法人外，应当经过工商部门办理年检

手续。

三、已开立基本账户或一般存款账户。

四、除国务院规定外，有限责任公司和股份有限公司对外股本权益性投资累计额未超过

其净资产总额的 50%。

五、借款人的资产负债率符合贷款人的要求。

六、申请中期、长期贷款的，新建项目的企业法人所有者权益与项目所需总投资的比例

不低于国家规定的投资项目的资本金比例。

第十八条 借款人的权利:

一、可以自主向主办银行或者其他银行的经办机构申请贷款并依条件取得贷款；

二、有权按合同约定提取和使用全部贷款；

三、有权拒绝借款合同以外的附加条件；

四、有权向贷款人的上级和中国人民银行反映、举报有关情况；

五、在征得贷款人同意后，有权向第三人转让债务。

第十九条 借款人的义务:

一、应当如实提供贷款人要求的资料（法律规定不能提供者除外） ，应当向贷款人如

实提供所有开户行、账号及存贷款余额情况，配合贷款人的调查、审查和检查；

二、应当接受贷款人对其使用信贷资金情况和有关生产经营、财务活动的监督；

三、应当按借款合同约定用途使用贷款；

四、应当按借款合同约定及时清偿贷款本息；

五、将债务全部或部分转让给第三人的，应当取得贷款人的同意；

六、有危及贷款人债权安全情况时，应当及时通知贷款人，同时采取保全措施。

第二十条 对借款人的限制:

一、不得在一个贷款人同一辖区内的两个或两个以上同级分支机构取得贷款。

二、不得向贷款人提供虚假的或者隐瞒重要事实的资产负债表、损益表等。

三、不得用贷款从事股本权益性投资，国家另有规定的除外。

四、不得用贷款在有价证券、期货等方面从事投机经营。

五、除依法取得经营房地产资格的借款人以外，不得用贷款经营房地产业务；依法取得

经营房地产资格的借款人，不得用贷款从事房地产投机。

六、不得套取贷款用于借贷牟取非法收入。

七、不得违反国家外汇管理规定使用外币贷款。

八、不得采取欺诈手段骗取贷款。

第五章 贷款人

第二十一条 贷款人必须经中国人民银行批准经营贷款业务，持有中国人民银行颁发的

《金融机构法人许可证》或《金融机构营业许可证》，并经工商行政管理部门核准登记。

第二十二条 贷款人的权利:根据贷款条件和贷款程序自主审查和决定贷款，除国务院

批准的特定贷款外，有权拒绝任何单位和个人强令其发放贷款或者提供担保。

一、要求借款人提供与借款有关的资料；

二、根据借款人的条件，决定贷与不贷、贷款金额、期限和利率等；

三、了解借款人的生产经营活动和财务活动；

四、依合同约定从借款人账户上划收贷款本金和利息；

五、借款人未能履行借款合同规定义务的，贷款人有权依合同约定要求借款人提前归还

贷款或停止支付借款人尚未使用的贷款；

六、在贷款将受或已受损失时，可依据合同规定，采取使贷款免受损失的措施。

第二十三条 贷款人的义务:

一、应当公布所经营的贷款的种类、期限和利率，并向借款人提供咨询。

二、应当公开贷款审查的资信内容和发放贷款的条件。

三、贷款人应当审议借款人的借款申请，并及时答复贷与不贷。短期贷款答复时间不得

超过 1 个月，中期、长期贷款答复时间不得超过 6 个月；国家另有规定者除外。

四、应当对借款人的债务、财务、生产、经营情况保密，但对依法查询者

除外。

第二十四条 对贷款人的限制:

一、贷款的发放必须严格执行《中华人民共和国商业银行法》第三十九条关于资产负债

比例管理的有关规定，第四十条关于不得向关系人发放信用贷款、向关系人发放担保贷款的

条件不得优于其他借款人同类贷款条件的规定。

二、借款人有下列情形之一者，不得对其发放贷款:

（一） 不具备本通则第四章第十七条所规定的资格和条件的；

（二） 生产、经营或投资国家明文禁止的产品、项目的；

（三） 违反国家外汇管理规定的；

（四） 建设项目按国家规定应当报有关部门批准而未取得批准文件的；

（五） 生产经营或投资项目未取得环境保护部门许可的；

（六） 在实行承包、租赁、联营、合并（兼并）、合作、分立、产权有偿转让、股份

制改造等体制变更过程中，未清偿原有贷款债务、落实原有贷款债务或提供相应担保的；

（七） 有其他严重违法经营行为的。

三、未经中国人民银行批准，不得对自然人发放外币币种的贷款。

四、自营贷款和特定贷款，除按中国人民银行规定计收利息之外，不得收取其他任何费

用；委托贷款，除按中国人民银行规定计收手续费之外，不得收取其他任何费用。

五、不得给委托人垫付资金，国家另有规定的除外。

六、严格控制信用贷款，积极推广担保贷款。

第六章 贷贷款程序

第二十五条 贷款申请:借款人需要贷款，应当向主办银行或者其他银行的

经办机构直接申请。借款人应当填写包括借款金额、借款用途、偿还能力及还款

方式等主要内容的《借款申请书》并提供以下资料:

一、借款人及保证人基本情况；

二、财政部门或会计（审计）事务所核准的上年度财务报告，以及申请借款前一期的财

务报告；

三、原有不合理占用的贷款的纠正情况；

四、抵押物、质物清单和有处分权人的同意抵押、质押的证明及保证人拟同意保证的有

关证明文件；

五、项目建议书和可行性报告；

六、贷款人认为需要提供的其他有关资料。

第二十六条 对借款人的信用等级评估:

应当根据借款人的领导者素质、经济实力、资金结构、履约情况、经营效益和发展前景

等因素，评定借款人的信用等级。评级可由贷款人独立进行，内部掌握，也可由有权部门批

准的评估机构进行。

第二十七条 贷款调查:

贷款人受理借款人申请后，应当对借款人的信用等级以及借款的合法性、安全性、盈利

性等情况进行调查，核实抵押物、质物、保证人情况，测定贷款的风险度。

第二十八条 贷款审批:

贷款人应当建立审贷分离、分级审批的贷款管理制度。审查人员应当对调查人员提供的

资料进行核实、评定，复测贷款风险度，提出意见，按规定权限报批。

第二十九条 签订借款合同:

所有贷款应当由贷款人与借款人签订借款合同。借款合同应当约定借款种类，借款用途、

贷款

监管

金额、利率，借款期限，还款方式，借、贷双方的权利、义务，违约责任和双方认为需要约

定的其他事项。

保证贷款应当由保证人与贷款人签订保证合同，或保证人在借款合同上载明与贷款人协

商一致的保证条款。加盖保证人的法人公章，并由保证人的法定代表人或其授权代理人签署

姓名。抵押贷款、质押贷款应当由抵押人、出质人与贷款人签订抵押合同、质押合同，需要

办理登记的，应依法办理登记。

第三十条 贷款发放:

贷款人要按借款合同规定按期发放贷款。贷款人不按合同约定按期发放贷款的，应偿付

违约金。借款人不按合同约定用款的，应偿付违约金。

第三十一条 贷后检查:

贷款发放后，贷款人应当对借款人执行借款合同情况及借款人的经营情况进行追踪调查

和检查。

第三十二条 贷款归还:

借款人应当按照借款合同规定按时足额归还贷款本息。

贷款人在短期贷款到期 1 个星期之前、中长期贷款到期 1 个月之前，应当向借款人发送

还本付息通知单；借款人应当及时筹备资金，按期还本付息。

贷款人对逾期的贷款要及时发出催收通知单，做好逾期贷款本息的催收工作。

贷款人对不能按借款合同约定期限归还的贷款，应当按规定加罚利息；对不能归还或者

不能落实还本付息事宜的，应当督促归还或者依法起诉。

借款人提前归还贷款，应当与贷款人协商。

第七章 不良贷款监

第三十三条 贷款人应当建立和完善贷款的质量监管制度，对不良贷款进行分类、登记、

考核和催收。

第三十四条 不良贷款系指呆账贷款、呆滞贷款、逾期贷款。

呆账贷款，系指按财政部有关规定列为呆账的贷款。

呆滞贷款，系指按财政部有关规定，逾期（含展期后到期）超过规定年限以上仍未归还

的贷款，或虽未逾期或逾期不满规定年限但生产经营已终止、项目已停建的贷款（不含呆账

贷款）。

逾期贷款，系指借款合同约定到期（含展期后到期）未归还的贷款（不含呆滞贷款和呆

账贷款）。

第三十五条 不良贷款的登记:

不良贷款由会计、信贷部门提供数据，由稽核部门负责审核并按规定权限认定，贷款人

应当按季填报不良贷款情况表。在报上级行的同时，应当报中国人民银行当地分支机构。

第三十六条 不良贷款的考核:

贷款人的呆账贷款、呆滞贷款、逾期贷款不得超过中国人民银行规定的比例。贷款人应

当对所属分支机构下达和考核呆账贷款、呆滞贷款和逾期贷款的有关指标。

第三十七条 不良贷款的催收和呆账贷款的冲销:

信贷部门负责不良贷款的催收，稽核部门负责对催收情况的检查。贷款人应当按照国家

有关规定提取呆账准备金，并按照呆账冲销的条件和程序冲销呆账贷款。

未经国务院批准，贷款人不得豁免贷款。除国务院批准外，任何单位和个人不得强令贷

款人豁免贷款。

款管理责

贷款

债权保全和清

第八章 贷款管理责任制

第三十八条 贷款管理实行行长（经理、主任，下同）负责制。

贷款实行分级经营管理，各级行长应当在授权范围内对贷款的发放和收回负全部责任。

行长可以授权副行长或贷款管理部门负责审批贷款，副行长或贷款管理部门负责人应当对行

长负责。

第三十九条 贷款人各级机构应当建立有行长或副行长（经理、主任，下同）和有关部

门负责人参加的贷款审查委员会（小组），负责贷款的审查。

第四十条 建立审贷分离制:

贷款调查评估人员负责贷款调查评估，承担调查失误和评估失准的责任；贷款审查人员

负责贷款风险的审查，承担审查失误的责任；贷款发放人员负责贷款的检查和清收，承担检

查失误、清收不力的责任。

第四十一条 建立贷款分级审批制:

贷款人应当根据业务量大小、管理水平和贷款风险度确定各级分支机构的审批权限，超

过审批权限的贷款，应当报上级审批。各级分支机构应当根据贷款种类、借款人的信用等级

和抵押物、质物、保证人等情况确定每一笔贷款的风险度。

第四十二条 建立和健全信贷工作岗位责任制:

各级贷款管理部门应将贷款管理的每一个环节的管理责任落实到部门、岗位、个人，严

格划分各级信贷工作人员的职责。

第四十三条 贷款人对大额借款人建立驻厂信贷员制度。

第四十四条 建立离职审计制:

贷款管理人员在调离原工作岗位时，应当对其在任职期间和权限内所发放的贷款风险情

况进行审计。

第九章 贷款债权保全和清偿偿的管理

第四十五条 借款人不得违反法律规定，借兼并、破产或者股份制改造等途径，逃避银

行债务，侵吞信贷资金；不得借承包、租赁等途径逃避贷款人的信贷监管以及偿还贷款本息

的责任。

第四十六条 贷款人有权参与处于兼并、破产或股份制改造等过程中的借款人的债务重

组，应当要求借款人落实贷款还本付息事宜。

第四十七条 贷款人应当要求实行承包、租赁经营的借款人，在承包、租赁合同中明确

落实原贷款债务的偿还责任。

第四十八条 贷款人对实行股份制改造的借款人，应当要求其重新签订借款合同，明确

原贷款债务的清偿责任。

对实行整体股份制改造的借款人，应当明确其所欠贷款债务由改造后公司全部承担；对

实行部分股份制改造的借款人，应当要求改造后的股份公司按占用借款人的资本金或资产的

比例承担原借款人的贷款债务。

第四十九条 贷款人对联营后组成新的企业法人的借款人，应当要求其依据所占用的资

本金或资产的比例将贷款债务落实到新的企业法人。

第五十条 贷款人对合并（兼并）的借款人，应当要求其在合并（兼并）前清偿贷款债

务或提供相应的担保。

借款人不清偿贷款债务或未提供相应担保，贷款人应当要求合并（兼并）企业或合并后

新成立的企业承担归还原借款人贷款的义务，并与之重新签订有关合同或协议。

第五十一条 贷款人对与外商合资（合作）的借款人，应当要求其继续承担合资（合作）

款管理特别规

前的贷款归还责任，并要求其将所得收益优先归还贷款。借款人用已作为贷款抵押、质押的

财产与外商合资（合作）时必须征求贷款人同意。

第五十二条 贷款人对分立的借款人，应当要求其在分立前清偿贷款债务或提供相应的

担保。

借款人不清偿贷款债务或未提供相应担保，贷款人应当要求分立后的各企业，按照分立

时所占资本或资产比例或协议，对原借款人所欠贷款承担清偿责任。对设立子公司的借款人，

应当要求其子公司按所得资本或资产的比例承担和偿还母公司相应的贷款债务。

第五十三条 贷款人对产权有偿转让或申请解散的借款人，应当要求其在产权转让或解

散前必须落实贷款债务的清偿。

第五十四条 贷款人应当按照有关法律参与借款人破产财产的认定与债权债务的处置，

对于破产借款人已设定财产抵押、质押或其他担保的贷款债权，贷款人依法享有优先受偿权；

无财产担保的贷款债权按法定程序和比例受偿。

第十章 贷贷款管理特别规定

第五十五条 建立贷款主办行制度:借款人应按中国人民银行的规定与其开立基本账户

的贷款人建立贷款主办行关系。借款人发生企业分立、股份制改造、重大项目建设等涉及信

贷资金使用和安全的重大经济活动，事先应当征求主办行的意见。一个借款人只能有一个贷

款主办行，主办行应当随基本账户的变更而变更。

主办行不包资金，但应当按规定有计划地对借款人提供贷款，为借款人提供必要的信息

咨询、代理等金融服务。

贷款主办行制度与实施办法，由中国人民银行另行规定。

第五十六条 银团贷款应当确定一个贷款人为牵头行，并签订银团贷款协议，明确各贷

款人的权利和义务，共同评审贷款项目。牵头行应当按协议确定的比例监督贷款的偿还。银

团贷款管理办法由中国人民银行另行规定。

第五十七条 特定贷款管理:

国有独资商业银行应当按国务院规定发放和管理特定贷款。

特定贷款管理办法另行规定。

第五十八条 非银行金融机构贷款的种类、对象、范围，应当符合中国人民银行规定。

第五十九条 贷款人发放异地贷款，或者接受异地存款，应当报中国人民银行当地分支

机构备案。

第六十条 信贷资金不得用于财政支出。

第六十一条 各级行政部门和企事业单位、供销合作社等合作经济组织、农村合作基金

会和其他基金会，不得经营存贷款等金融业务。企业之间不得违反国家规定办理借贷或者变

相借贷融资业务。

第十一章 罚则

第六十二条 贷款人违反资产负债比例管理有关规定发放贷款的，应当依照《中华人民

共和国商业银行法》第七十五条，由中国人民银行责令改正，处以罚款，有违法所得的没收

违法所得，并且应当依照第七十六条对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予处罚。

第六十三条 贷款人违反规定向关系人发放信用贷款或者发放担保贷款的条件优于其

他借款人同类贷款条件的，应当依照《中华人民共和国商业银行法》第七十四条处罚，并且

应当依照第七十六条对有关直接责任人员给予处罚。

第六十四条 贷款人的工作人员对单位或者个人强令其发放贷款或者提供担保未予拒

绝的，应当依照《中华人民共和国商业银行法》第八十五条给予纪律处分，造成损失的应当

承担相应的赔偿责任。

第六十五条 贷款人的有关责任人员违反本通则有关规定，应当给予纪律处分和罚款；

情节严重或屡次违反的，应当调离工作岗位，取消任职资格；造成严重经济损失或者构成其

他经济犯罪的，应当依照有关法律规定追究刑事责任。

第六十六条 贷款人有下列情形之一，由中国人民银行责令改正；逾期不改正的，中国

人民银行可以处以 5000 元以上 1 万元以下罚款:

一、没有公布所经营贷款的种类、期限、利率的；

二、没有公开贷款条件和发放贷款时要审查的内容的；

三、没有在规定期限内答复借款人贷款申请的。

第六十七条 贷款人有下列情形之一，由中国人民银行责令改正；有违法所得的，没收

违法所得，并处以违法所得 1 倍以上 3 倍以下罚款；没有违法所得的，处以 5 万元以上 30 万

元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任:

一、贷款人违反规定代垫委托贷款资金的；

二、未经中国人民银行批准，对自然人发放外币贷款的；

三、贷款人违反中国人民银行规定，对自营贷款或者特定贷款在计收利息之外收取其他

任何费用的，或者对委托贷款在计收手续费之外收取其他任何费用的。

第六十八条 任何单位和个人强令银行发放贷款或者提供担保的，应当依照《中华人民

共和国商业银行法》第八十五条，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员或者个人给予

纪律处分；造成经济损失的，承担全部或者部分赔偿责任。

第六十九条 借款人采取欺诈手段骗取贷款，构成犯罪的，应当依照《中华人民共和国

商业银行法》第八十条等法律规定处以罚款并追究刑事责任。

第七十条 借款人违反本通则第九章第四十五条规定，蓄意通过兼并、破产或者股份制

改造等途径侵吞信贷资金的，应当依据有关法律规定承担相应部分的赔偿责任并处以罚款；

造成贷款人重大经济损失的，应当依照有关法律规定追究直接责任人员的刑事责任。

借款人违反本通则第九章其他条款规定，致使贷款债务落空，由贷款人停止发放新贷款，

并提前收回原发放的贷款。造成信贷资产损失的，借款人及其主管人员或其他个人，应当承

担部分或全部赔偿责任。在未履行赔偿责任之前，其他任何贷款人不得对其发放贷款。

第七十一条 借款人有下列情形之一，由贷款人对其部分或全部贷款加收利息；情节特

别严重的，由贷款人停止支付借款人尚未使用的贷款，并提前收回部分或全部贷款:

一、不按借款合同规定用途使用贷款的。

二、用贷款进行股本权益性投资的。

三、用贷款在有价证券、期货等方面从事投机经营的。

四、未依法取得经营房地产资格的借款人用贷款经营房地产业务的；依法取得经营房地

产资格的借款人，用贷款从事房地产投机的。

五、不按借款合同规定清偿贷款本息的。

六、套取贷款相互借贷牟取非法收入的。

第七十二条 借款人有下列情形之一，由贷款人责令改正。情节特别严重或逾期不改正

的，由贷款人停止支付借款人尚未使用的贷款，并提前收回部分或全部贷款:

一、向贷款人提供虚假或者隐瞒重要事实的资产负债表、损益表等资料的；

二、不如实向贷款人提供所有开户行、账号及存贷款余额等资料的；

三、拒绝接受贷款人对其使用信贷资金情况和有关生产经营、财务活动监督的。

第七十三条 行政部门、企事业单位、股份合作经济组织、供销合作社、农村合作基金

会和其他基金会擅自发放贷款的；企业之间擅自办理借贷或者变相借贷的，由中国人民银行

附则

贷款的

管政策和法规

《个人贷

款管理暂

行办

个人贷

贷款管理

暂行

办法

对出借方按违规收入处以 1 倍以上 5 倍以下罚款，并由中国人民银行予以取缔。

第七十四条 当事人对中国人民银行处罚决定不服的，可按《中国人民银行行政复议办

法（试行）》的规定申请复议，复议期间仍按原处罚执行。

第十二章 附

第七十五条 国家政策性银行、外资金融机构（含外资、中外合资、外资金融机构的分

支机构等）的贷款管理办法，由中国人民银行另行制定。

第七十六条 有关外国政府贷款、出口信贷、外商贴息贷款、出口信贷项下的对外担保

以及与上述贷款配套的国际商业贷款的管理办法，由中国人民银行另行制定。

第七十七条 贷款人可根据本通则制定实施细则，报中国人民银行备案。

第七十八条 本通则自实施之日起，中国人民银行和各贷款人在此以前制定的各种规

定，与本通则有抵触者，以本通则为准。

第七十九条 本通则由中国人民银行负责解释。

第八十条 本通则自 1996 年 8 月 1 日起施行。

二、个人贷款的监监管政策和法

**1.** 《个人贷款管理暂行办法》

款管理暂行办

（中国银行业监督管理委员会令 2010 年第 2 号，

中国银行业监督管理委员会 2010 年 2 月 12 日发布）

第一章 总则

第一条 为规范银行业金融机构个人贷款业务行为，加强个人贷款业务审慎经营管理，

促进个人贷款业务健康发展，依据《中华人民共和国银行业监督管理法》、《中华人民共和

国商业银行法》等法律法规，制定本办法。

第二条 中华人民共和国境内经中国银行业监督管理委员会批准设立的银行业金融机

构（以下简称贷款人）经营个人贷款业务，应遵守本办法。

第三条 本办法所称个人贷款，是指贷款人向符合条件的自然人发放的用于个人消费、

生产经营等用途的本外币贷款。

第四条 个人贷款应当遵循依法合规、审慎经营、平等自愿、公平诚信的原则。

第五条 贷款人应建立有效的个人贷款全流程管理机制，制定贷款管理制度及每一贷款

品种的操作规程，明确相应贷款对象和范围，实施差别风险管理，建立贷款各操作环节的考

核和问责机制。

第六条 贷款人应按区域、品种、客户群等维度建立个人贷款风险限额管理制度。

第七条 个人贷款用途应符合法律法规规定和国家有关政策，贷款人不得发放无指定用

途的个人贷款。

贷款人应加强贷款资金支付管理，有效防范个人贷款业务风险。

第八条 个人贷款的期限和利率应符合国家相关规定。

第九条 贷款人应建立借款人合理的收入偿债比例控制机制，结合借款人收入、负债、

受理与调查

价与审

支出、贷款用途、担保情况等因素，合理确定贷款金额和期限，控制借款人每期还款额不超

过其还款能力。

第十条 中国银行业监督管理委员会依照本办法对个人贷款业务实施监督管理。

第二章 受理与

第十一条 个人贷款申请应具备以下条件:

（一）借款人为具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民或符合国家有关规定的境

外自然人；

（二）贷款用途明确合法；

（三）贷款申请数额、期限和币种合理；

（四）借款人具备还款意愿和还款能力；

（五）借款人信用状况良好，无重大不良信用记录；

（六）贷款人要求的其他条件。

第十二条 贷款人应要求借款人以书面形式提出个人贷款申请，并要求借款人提供能够

证明其符合贷款条件的相关资料。

第十三条 贷款人受理借款人贷款申请后，应履行尽职调查职责，对个人贷款申请内容

和相关情况的真实性、准确性、完整性进行调查核实，形成调查评价意见。

第十四条 贷款调查包括但不限于以下内容:

（一）借款人基本情况；

（二）借款人收入情况；

（三）借款用途；

（四）借款人还款来源、还款能力及还款方式；

（五）保证人担保意愿、担保能力或抵（质）押物价值及变现能力。

第十五条 贷款调查应以实地调查为主、间接调查为辅，采取现场核实、电话查问以及

信息咨询等途径和方法。

第十六条 贷款人在不损害借款人合法权益和风险可控的前提下，可将贷款调查中的部

分特定事项审慎委托第三方代为办理，但必须明确第三方的资质条件。

贷款人不得将贷款调查的全部事项委托第三方完成。

第十七条 贷款人应建立并严格执行贷款面谈制度。通过电子银行渠道发放低风险质押

贷款的，贷款人至少应当采取有效措施确定借款人真实身份。

第三章 风险评价与审批

第十八条 贷款审查应对贷款调查内容的合法性、合理性、准确性进行全面审查，重点

关注调查人的尽职情况和借款人的偿还能力、诚信状况、担保情况、抵（质）押比率、风险

程度等。

第十九条 贷款风险评价应以分析借款人现金收入为基础，采取定量和定性分析方法，

全面、动态地进行贷款审查和风险评估。贷款人应建立和完善借款人信用记录和评价体系。

第二十条 贷款人应根据审慎性原则，完善授权管理制度，规范审批操作流程，明确贷

款审批权限，实行审贷分离和授权审批，确保贷款审批人员按照授权独立审批贷款。

第二十一条 对未获批准的个人贷款申请，贷款人应告知借款人。

第二十二条 贷款人应根据重大经济形势变化、违约率明显上升等异常情况，对贷款审

批环节进行评价分析，及时、有针对性地调整审批政策，加强相关贷款的管理。

与发

第四章 协议与发放

第二十三条 贷款人应与借款人签订书面借款合同，需担保的应同时签订担保合同。贷

款人应要求借款人当面签订借款合同及其他相关文件，但电子银行渠道办理的贷款除外。

第二十四条 借款合同应符合《中华人民共和国合同法》的规定，明确约定各方当事人

的诚信承诺和贷款资金的用途、支付对象（范围）、支付金额、支付条件、支付方式等。

借款合同应设立相关条款，明确借款人不履行合同或怠于履行合同时应当承担的违约责

任。

第二十五条 贷款人应建立健全合同管理制度，有效防范个人贷款法律风险。借款合同

采用格式条款的，应当维护借款人的合法权益，并予以公示。

第二十六条 贷款人应依照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》等

法律法规的相关规定，规范担保流程与操作。按合同约定办理抵押物登记的，贷款人应当参

与。贷款人委托第三方办理的，应对抵押物登记情况予以核实。以保证方式担保的个人贷款，

贷款人应由不少于两名信贷人员完成。

第二十七条 贷款人应加强对贷款的发放管理，遵循审贷与放贷分离的原则，设立独立

的放款管理部门或岗位，负责落实放款条件、发放满足约定条件的个人贷款。

第二十八条 借款合同生效后，贷款人应按合同约定及时发放贷款。

第五章 支付管理

第二十九条 贷款人应按照借款合同约定，通过贷款人受托支付或借款人自主支付的方

式对贷款资金的支付进行管理与控制。

贷款人受托支付是指贷款人根据借款人的提款申请和支付委托，将贷款资金支付给符合

合同约定用途的借款人交易对象。

借款人自主支付是指贷款人根据借款人的提款申请将贷款资金直接发放至借款人账户，

并由借款人自主支付给符合合同约定用途的借款人交易对象。

第三十条 个人贷款资金应当采用贷款人受托支付方式向借款人交易对象支付，但本办

法第三十三条规定的情形除外。

第三十一条 采用贷款人受托支付的，贷款人应要求借款人在使用贷款时提出支付申

请，并授权贷款人按合同约定方式支付贷款资金。贷款人应在贷款资金发放前审核借款人相

关交易资料和凭证是否符合合同约定条件，支付后做好有关细节的认定记录。

第三十二条 贷款人受托支付完成后，应详细记录资金流向，归集保存相关凭证。

第三十三条 有下列情形之一的个人贷款，经贷款人同意可以采取借款人自主支付方

式:

（一）借款人无法事先确定具体交易对象且金额不超过三十万元人民币的；

（二）借款人交易对象不具备条件有效使用非现金结算方式的；

（三）贷款资金用于生产经营且金额不超过五十万元人民币的；

（四）法律法规规定的其他情形的。

第三十四条 采用借款人自主支付的，贷款人应与借款人在借款合同中事先约定，要求

借款人定期报告或告知贷款人贷款资金支付情况。贷款人应当通过账户分析、凭证查验或现

场调查等方式，核查贷款支付是否符合约定用途。

第六章 贷后管理

第三十五条 个人贷款支付后，贷款人应采取有效方式对贷款资金使用、借款人的信用

责任

及担保情况变化等进行跟踪检查和监控分析，确保贷款资产安全。

第三十六条 贷款人应区分个人贷款的品种、对象、金额等，确定贷款检查的相应方式、

内容和频度。贷款人内部审计等部门应对贷款检查职能部门的工作质量进行抽查和评价。

第三十七条 贷款人应定期跟踪分析评估借款人履行借款合同约定内容的情况，并作为

与借款人后续合作的信用评价基础。

第三十八条 贷款人应当按照法律法规规定和借款合同的约定，对借款人未按合同承诺

提供真实、完整信息和未按合同约定用途使用、支付贷款等行为追究违约责任。

第三十九条 经贷款人同意，个人贷款可以展期。

一年以内（含）的个人贷款，展期期限累计不得超过原贷款期限；一年以上的个人贷款，

展期期限累计与原贷款期限相加，不得超过该贷款品种规定的最长贷款期限。

第四十条 贷款人应按照借款合同约定，收回贷款本息。对于未按照借款合同约定偿还

的贷款，贷款人应采取措施进行清收，或者协议重组。

第七章 法律责

第四十一条 贷款人违反本办法规定办理个人贷款业务的，中国银行业监督管理委员会

应当责令其限期改正。贷款人有下列情形之一的，中国银行业监督管理委员会可采取《中华

人民共和国银行业监督管理法》第三十七条规定的监管措施:

（一）贷款调查、审查未尽职的；

（二）未按规定建立、执行贷款面谈、借款合同面签制度的；

（三）借款合同采用格式条款未公示的；

（四）违反本办法第二十七条规定的；

（五）支付管理不符合本办法要求的。

第四十二条 贷款人有下列情形之一的，中国银行业监督管理委员会除按本办法第四十

一条采取监管措施外，还可根据《中华人民共和国银行业监督管理法》第四十六条、第四十

八条规定对其进行处罚:

（一）发放不符合条件的个人贷款的；

（二）签订的借款合同不符合本办法规定的；

（三）违反本办法第七条规定的；

（四）将贷款调查的全部事项委托第三方完成的；

（五）超越或变相超越贷款权限审批贷款的；

（六）授意借款人虚构情节获得贷款的；

（七）对借款人违背借款合同约定的行为应发现而未发现，或虽发现但未采取有效措施

的；

（八）严重违反本办法规定的审慎经营规则的其他情形的。

第八章 附 则

第四十三条 以存单、国债或者中国银行业监督管理委员会认可的其他金融产品作质押

发放的个人贷款，消费金融公司、汽车金融公司等非银行金融机构发放的个人贷款，可参照

本办法执行。

银行业金融机构发放给农户用于生产性贷款等国家有专门政策规定的特殊类个人贷款，

暂不执行本办法。信用卡透支，不适用本办法。

第四十四条 个体工商户和农村承包经营户申请个人贷款用于生产经营且金额超过五

十万元人民币的，按贷款用途适用相关贷款管理办法的规定。

《关

于开

展个人消费

信贷

的指导

意见

第四十五条 贷款人应依照本办法制定个人贷款业务管理细则及操作规程。

第四十六条 本办法由中国银行业监督管理委员会负责解释。

第四十七条 本办法自发布之日起施行。

**2.** 《关于开展个人消费信贷的指导意见》

关于开展个人消费信贷的指导意见

（银发〔1999〕 第73 号，中国人民银行于1999 年2 月23 日发布）

积极开展个人消费信贷（以下统一简称消费信贷） ，对促进消费，扩大内需，推动生

产，支持国民经济持续稳定发展以及调整信贷结构，提高信贷资产质量，具有十分重要的意

义。为促进和规范个人消费信贷业务的健康有序发展，提出以下指导意见:

一、稳步推进和拓展消费信贷业务。从1999 年起，允许所有中资商业银行开办消费信

贷业务。各有关金融机构要抓住这次业务发展的战略性机遇，提高对消费信贷工作重要性的

认识，把消费信贷业务作为新的业务增长点。在认真总结近年开办消费信贷业务经验的基础

上，采取积极有效措施，逐步建立和完善消费信贷业务的制度和办法，在做好传统的生产开

发信贷业务的同时，把积极稳妥地开展消费信贷作为一项重要的工作来抓。

二、建立健全消费信贷职能机构。消费信贷的操作比较复杂，业务量较大，对信贷人员

要求较高。为做好此项工作，各商业银行要视各银行具体情况建立和健全消费信贷机构，配

备专门的营销人员和管理人员，加强对员工的培训，培养一支高水平高素质的消费信贷工作

人员队伍，以适应业务不断发展的需要。

三、加大消费信贷投入。消费信贷工作是今年信贷业务发展的重点。各有关金融机构应

根据自身情况，制定各自的发展目标；要在年度信贷计划中安排适当的增量，以后逐年递增。

1999 年各商业银行对住房消费贷款和汽车消费贷款的技入要高于1998 年的投入比例。

个人住房贷款可扩大到借款人自用的各类型住房贷款。在严格防范信贷风险的基础上，各行

可根据情况掌握条件，对购买住房、汽车的贷款的比例可以按不高于全部价款的80% 掌握，

具体贷款比例由各银行风险管理原则自行掌握。

四、逐步扩大消费信贷的服务领域，开发新的消费信贷品种。发展消费信贷要立足于国

产品牌，将支持消费与支持国产品牌的生产相结合。在继续做好个人住房、汽车消费贷款的

同时，各银行可在具备条件的地区，试办一些新品种的消费贷款，如耐用消费品贷款、教育

助学贷款、旅游贷款等。同时，为生产厂家和商家提供多种形式的金融服务，促进开展信用

销售。鼓励将银行卡作为个人消费行为的支付工具，可开办个人支票账户存款业务。在严密

防范风险的前提下，各行可在特定的有信用的客户中发行信用卡（贷记卡）。为适应这一发

展需要，人民银行将抓紧修改和制定新的有关银行卡和个人支票账户的管理办法。

五、合理确定利率、期限和还款方式，促进消费信贷的发展。为适应消费信贷业务发展

的需要，各行可根据消费信贷的业务特点，针对不同的消费信贷品种和贷款对象，在利率、

期限、还款方式等方面，向消费者提供多种选择。利率方面，在人民银行有关利率政策规定

的范围内，可按照贷款品种、方式、期限等不同，为客户提供固定利率和浮动利率等多种选

择方式。贷款期限方面，可以适当增加档次。还款方式方面，可以提供分期还款和到期一次

还款等多种选择。

六、提供全方位优质金融服务。消费信贷在我国是一项新的信贷业务品种，各有关金融

机构要加强宣传，向群众普及消费信贷知识。要根据各自业务特点，确定自己的营销策略和

服务内容，积极开展消费信贷咨询业务，为客户做好参谋，提供适当的中介服务。同时要积

极采取措施方便顾客申请贷款，缩短贷款评估和审批时间，提高办事效率。

与个人住房贷

款相关

的政策和法规

售管理办

七、逐步建立个人消费贷款信用登记制度。信用制度是个人消费信贷业务发展的重要条

件。在当前我国个人信用制度还不完善的情况下，各有关金融机构要先从银行信用记录做起，

对每一位消费贷款客户建立个人档案，登录有关情况作为历史资料留存，同时要做好信用记

录信息共享，为有效地防范消费信贷中的金融风险创造一定的条件。为此各行要加强电子信

息网络的建设，在业务发展之初就要注重业务发展的高起点和现代化，将已开办的个人住房

贷款、汽车贷款业务处理建立在标准的计算机软件基础上。

八、积极主动地加强与有关部门的联系，争取有利的外部环境。消费信贷工作涉及社会

的方方面面。各有关金融机构要围绕涉及消费信贷的各个环节，积极主动地与有关部门沟通，

加强联系，在消费政策、中介服务、担保、抵押及抵押登记等诸多方面，争取得到相关部门

的支持和配合。

九、强化管理，防范和化解风险。消费信贷与企业信贷相比，管理的频度和复杂程度更

高。为有效防范风险，各行必须加强管理。一是要对每个消费信贷品种和方式制定科学、周

密的制度和方法。二是要遵循“循序渐进”的原则，先试点，在取得经验的基础上逐步开展，

不要盲目推开。三是要强化日常的信贷管理，提高信贷人员的自律意识和责任意识，对发放

的每笔贷款，都要做到“三查”，落实抵押和担保。

十、加强组织领导，总结经验，完善办法。为推广和规范消费信贷工作，人民银行将在

适当时候出台《个人消费信贷管理办法》。各金融机构要根据本指导意见，结合本行的特点，

制定具体措施，落实消费信贷工作；要注意跟踪了解住房信贷和汽车贷款的进展情况，认真

总结和积累经验，遇到问题，及时研究改进。对消费信贷发展规划、计划推出的品种方式和

有关实施办法，各有关金融机构可自行制定并组织实施，但必须报人民银行备案。各行要对

消费信贷设立专门的会计科目和统计指标，将执行情况报人民银行总行。各级人民银行要积

极组织和督促辖区内的各商业银行落实有关的消费信贷政策，做好协调和服务工作。

**3.** 与个人住房贷款相关的政策和法

本部分主要包括《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积

金管理条例》、《中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》、《商业银行

房地产贷款风险管理指引》、《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房

地产信贷管理的通知》、《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产

信贷管理的补充通知》、《房屋登记办法》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康

发展的通知》和《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》等。

城市商品房预预售管理办法

（1994 年11 月15 日建设部令第40 号发布， 2001 年8 月15 日根据

《建设部关于修改〈城市商品房预售管理办法〉的决定》修正）

第一条 为加强商品房预售管理，维护商品房交易双方的合法权益，根据《中华人民共

和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》，制定本办法。

第二条 本办法所称商品房预售是指房地产开发企业（以下简称开发企业）将正在建设

中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为。

第三条 本办法适用于城市商品房顶售的管理。

第四条 国务院建设行政主管部门归口管理全国城市商品房预售管理；

省、自治区建设行政主管部门归口管理本行政区域内城市商品房预售管理；

城市、县人民政府建设行政主管部门或房地产行政主管部门（以下简称房地产管理部门）

售管理办

负责本行政区域内城市商品房预售管理。

第五条 商品房预售应当符合下列条件:

（一）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；

（二）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（三）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，

并已经确定施工进度和竣工交付日期。

第六条 商品房预售实行许可证制度。开发企业进行商品房预售，应当向城市、县房地

产管理部门办理预售登记，取得《商品房预售许可证》。

第七条 开发企业申请办理《商品房预售许可证》应当提交下列证件（复印件）及资料:

（一）本办法第五条第（一）项至第（三）项规定的证明材料；

（二）开发企业的《营业执照》和资质等级证书；

（三）工程施工合同；

（四）商品房预售方案。预售方案应当说明商品房的位置、装修标准、竣工交付日期、

预售总面积、交付使用后的物业管理等内容，并应当附商品房预售总平面图、分层平面图。

第八条 房地产管理部门在接到开发企业申请后，应当详细查验各项证件和资料，并到

现场进行查勘。经审查合格的，应在接到申请后的10 日内核发《商品房预售许可证》。

第九条 开发企业进行商品房预售，应当向承购人出示《商品房预售许可证》。售楼广

告和说明书必须载明《商品房预售许可证》的批准文号。

未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。

第十条 商品房预售，开发企业应当与承购人签订商品房预售合同。预售人应当在签约

之日起30 日内持商品房预售合同向县级以上人民政府房地产管理部门和土地管理部门办理

登记备案手续。

商品房的预售可以委托代理人办理，但必须有书面委托书。

第十一条 开发企业进行商品房预售所得的款项必须用于有关的工程建设。

城市、县房地产管理部门应当制定对商品房预售款监管的有关制度。

第十二条 预售的商品房交付使用之日起90 日内，承购人应当持有关凭证到县级以上

人民政府房地产管理部门和土地管理部门办理权属登记手续。

第十三条 开发企业未按本办法办理预售登记，取得商品房顶售许可证明预售商品房

的，责令停止预售、补办手续，没收违法所得，并可处以已收取的预付款1% 以下的罚款。

第十四条 开发企业不按规定使用商品房预售款项的，由房地产管理部门责令限期纠

正，并可处以违法所得3倍以下但不超过3 万元的罚款。

第十五条 省、自治区建设行政主管部门、直辖市建设行政主管部门或房地产行政管理

部门可以根据本办法制定实施细则。

第十六条 本办法由国务院建设行政主管部门负责解释。

第十七条 本办法自1995 年1 月1 日起施行。

商品房销销售管理办法

（建设部令〔2001〕第88 号，2001年3 月14 日经建设部第38 次

部常委会议审议通过，自2001 年6 月1 日起施行）

第一章 总 则

第一条 为了规范商品房销售行为，保障商品房交易双方当事人的合法权益，根据《中

华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》 ，制定本办法。

第二条 商品房销售及商品房销售管理应当遵守本办法。

第三条 商品房销售包括商品房现售和商品房预售。

本办法所称商品房现售，是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，

并由买受人支付房价款的行为。

本办法所称商品房预售，是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受

人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。

第四条 房地产开发企业可以自行销售商品房，也可以委托房地产中介服务机构销售商

品房。

第五条 国务院建设行政主管部门负责全国商品房的销售管理工作。

省、自治区人民政府建设行政主管部门负责本行政区域内商品房的销售管理工作。

直辖市、市、县人民政府建设行政主管部门、房地产行政主管部门（以下统称房地产开

发主管部门）按照职责分工，负责本行政区域内商品房的销售管理工作。

第二章 销售条件

第六条 商品房预售实行预售许可制度。商品房预售条件及商品房预售许可证明的办理

程序，按照《城市房地产开发经营管理条例》和《城市商品房预售管理办法》的有关规定执

行。

第七条 商品房现售，应当符合以下条件:

（一）现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质

证书；

（二）取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件:

（三）持有建设工程规划许可证和施工许可证；

（四）已通过竣工验收；

（五）拆迁安置已经落实；

（六）供水、供电、供热、燃气、通讯等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基

础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期；

（七）物业管理方案已经落实。

第八条 房地产开发企业应当在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现

售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案。

第九条 房地产开发企业销售设有抵押权的商品房，其抵押权的处理按照《中华人民共

和国担保法》、《城市房地产抵押管理办法》的有关规定执行。

第十条 房地产开发企业不得在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房

再行销售给他人。

第十一条 房地产开发企业不得采取返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房o

房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

第十二条 商品住宅按套销售，不得分割拆零销售。

第十三条 商品房销售时，房地产开发企业选聘了物业管理企业的，买受人应当在订立

商品房买卖合同时与房地产开发企业选聘的物业管理企业订立有关物业管理的协议。

第三章 广告与合同

第十四条 房地产开发企业、房地产中介服务机构发布商品房销售宣传广告，应当执行

《中华人民共和国广告法》、《房地产广告发布暂行规定》等有关规定，广告内容必须真实、

合法、科学、准确。

第十五条 房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售广告和宣传资料所

明示的事项，当事人应当在商品房买卖合同中约定。

第十六条 商品房销售时，房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同。

商品房买卖合同应当明确以下主要内容:

（一）当事人名称或者姓名和住所；

（二）商品房基本状况；

（三）商品房的销售方式；

（四）商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间；

（五）交付使用条件及日期；

（六）装饰、设备标准承诺；

（七）供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等配套基础设施和公共设施的交付

承诺和有关权益、责任；

（八）公共配套建筑的产权归属；

（九）面积差异的处理方式；

（十）办理产权登记有关事宜；

（十一）解决争议的方法；

（十二）违约责任；

（十三）双方约定的其他事项。

第十七条 商品房销售价格由当事人协商议定，国家另有规定的除外。

第十八条 商品房销售可以按套（单元）计价，也可以按套内建筑面积或者建筑面积计

价。

商品房建筑面积由套内建筑面积和分摊的共有建筑面积组成，套内建筑面积部分为独立

产权，分摊的共有建筑面积部分为共有产权，买受人按照法律、法规的规定对其享有权利，

承担责任。

按套（单元）计价或者按套内建筑面积计价的，商品房买卖合同中应当注明建筑面积和

分摊的共有建筑面积。

第十九条 按套（单元）计价的现售房屋，当事人对现售房屋实地勘察后可以在合同中

直接约定总价款。

按套（单元）计价的预售房屋，房地产开发企业应当在合同中附所售房屋的平面图。平

面图应当标明详细尺寸，并约定误差范围。房屋交付时，套型与设计图纸一致，相关尺寸也

在约定的误差范围内，维持总价款不变；套型与设计图纸不一致或者相关尺寸超出约定的误

差范围，合同中未约定处理方式的，买受人可以退房或者与房地产开发企业重新约定总价款。

买受人退房的，由房地产开发企业承担违约责任。

第二十条 按套内建筑面积或者建筑面积计价的，当事人应当在合同中载明合同约定面

积与产权登记面积发生误差的处理方式。

合同未作约定的，按以下原则处理:

（一）面积误差比绝对值在3% 以内（含3% ）的，据实结算房价款；

（二）面积误差比绝对值超出3% 时，买受人有权退房。买受人退房的，房地产开发企

业应当在买受人提出退房之日起30 日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付

房价款利息。买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3% 以内

（含3%） 部分的房价款由买受人补足；超出3% 部分的房价款由房地产开发企业承担，产权

归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3% 以内（含3% ）部分

的房价款由房地产开发企业返还买受人；绝对值超出3% 部分的房价款由房地产开发企业双

倍返还买受人。

因本办法第二十四条规定的规划设计变更造成面积差异，当事人不解除合同的，应当签

署补充协议。

第二十一条 按建筑面积计价的，当事人应当在合同中约定套内建筑面积和分摊的共有

建筑面积，并约定建筑面积不变而套内建筑面积发生误差以及建筑面积与套内建筑面积均发

生误差时的处理方式。

第二十二条 不符合商品房销售条件的，房地产开发企业不得销售商品房，不得向买受

人收取任何预订款性质费用。

符合商品房销售条件的，房地产开发企业在订立商品房买卖合同之前向买受人收取预订

款性质费用的，订立商品房买卖合同时，所收费用应当抵作房价款；当事人未能订立商品房

买卖合同的，房地产开发企业应当向买受人返还所收费用；当事人之间另有约定的，从其约

定。

第二十三条 房地产开发企业应当在订立商品房买卖合同之前向买受人明示《商品房销

售管理办法》和《商品房买卖合同示范文本》；预售商品房的，还必须明示《城市商品房预

售管理办法》。

第二十四条 房地产开发企业应当按照批准的规划、设计建设商品房。商品房销售后，

房地产开发企业不得擅自变更规划、设计。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构型式、户型、

空间尺寸、朝向变化，以及出现合同当事人约定的其他影响商品房质量或者使用功能情形的，

房地产开发企业应当在变更确立之日起10日内，书面通知买受人。

买受人有权在通知到达之日起15 日内作出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之

日起15 日内未作书面答复的，视同接受规划、设计变更以及由此引起的房价款的变更。房

地产开发企业未在规定时限内通知买受人的，买受人有权退房；买受人退房的，由房地产开

发企业承担违约责任。

第四章 销售代理

第二十五条 房地产开发企业委托中介服务机构销售商品房的，受托机构应当是依法设

立并取得工商营业执照的房地产中介服务机构。

房地产开发企业应当与受托房地产中介服务机构订立书面委托合同，委托合同应当载明

委托期限、委托权限以及委托人和被委托人的权利、义务。

第二十六条 受托房地产中介服务机构销售商品房时，应当向买受人出示商品房的有关

证明文件和商品房销售委托书。

第二十七条 受托房地产中介服务机构销售商品房时，应当如实向买受人介绍所代理销

售商品房的有关情况。

受托房地产中介服务机构不得代理销售不符合销售条件的商品房。

第二十八条 受托房地产中介服务机构在代理销售商品房时不得收取佣金以外的其他

费用。

第二十九条 商品房销售人员应当经过专业培训，方可从事商品房销售业务。

第五章 交 付

第三十条 房地产开发企业应当按照合同约定，将符合交付使用条件的商品房按期交付

给买受人。未能按期交付的，房地产开发企业应当承担违约责任。

因不可抗力或者当事人在合同中约定的其他原因，需延期交付的，房地产开发企业应当

责任

及时告知买受人。

第三十一条 房地产开发企业销售商品房时设置样板房的，应当说明实际交付的商品房

质量、设备及装修与样板房是否一致，未作说明的，实际交付的商品房应当与样板房一致。

第三十二条 销售商品住宅时，房地产开发企业应当根据《商品住宅实行质量保证书和

住宅使用说明书制度的规定》 （以下简称《规定》 ，向买受人提供《住宅质量保证书》、

《住宅使用说明书》。

第三十三条 房地产开发企业应当对所售商品房承担质量保修责任。当事人应当在合同

中就保修范围、保修期限、保修责任等内容作出约定。保修期从交付之日起计算。

商品住宅的保修期限不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约定保

修期的存续期；存续期少于《规定》中确定的最低保修期限的，保修期不得低于《规定》中

确定的最低保修期限。

非住宅商品房的保修期限不得低于建设工程承包单位向建设单位出具的质量保修书约

定保修期的存续期。

在保修期限内发生的属于保修范围的质量问题，房地产开发企业应当履行保修义务，并

对造成的损失承担赔偿责任。因不可抗力或者使用不当造成的损坏，房地产开发企业不承担

责任。

第三十四条 房地产开发企业应当在商品房交付使用前按项目委托具有房产测绘资格

的单位实施测绘，测绘成果报房地产行政主管部门审核后用于房屋权属登记。

房地产开发企业应当在商品房交付使用之日起60 日内，将需要由其提供的办理房屋权

属登记的资料报送房屋所在地房地产行政主管部门。

房地产开发企业应当协助商品房买受人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。

第三十五条 商品房交付使用后，买受人认为主体结构质量不合格的，可以依照有关规

定委托工程质量检测机构重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，买受人有权退房；

给买受人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。

第六章 法律责

第三十六条 未取得营业执照，擅自销售商品房的，由县级以上人民政府工商行政管理

部门依照《城市房地产开发经营管理条例》的规定处罚。

第三十七条 未取得房地产开发企业资质证书，擅自销售商品房的，责令停止销售活动，

处5 万元以上10 万元以下的罚款。

第三十八条 违反法律、法规规定，擅自预售商品房的，责令停止违法行为，没收违法

所得；收取预付款的，可以并处已收取的预付款1% 以下的罚款。

第三十九条 在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人

的，处以警告，责令限期改正，并处2 万元以上3 万元以下罚款；构成犯罪的，依法追究刑

事责任。

第四十条 房地产开发企业将未组织竣工验收、验收不合格或者对不合格按合格验收的

商品房擅自交付使用的，按照《建设工程质量管理条例》的规定处罚。

第四十一条 房地产开发企业未按规定将测绘成果或者需要由其提供的办理房屋权属

登记的资料报送房地产行政主管部门的，处以警告，责令限期改正，并可处以2 万元以上3 万

元以下罚款。

第四十二条 房地产开发企业在销售商品房中有下列行为之一的，处以警告，责令限期

改正，并可处以1 万元以上3 万元以下罚款。

（一）未按照规定的现售条件现售商品房的；

（二）未按照规定在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关

证明文件报送房地产开发主管部门备案的；

（三）返本销售或者变相返本销售商品房的；

（四）采取售后包租或者变相售后包租方式销售未竣工商品房的；

（五）分割拆零销售商品住宅的；

（六）不符合商品房销售条件，向买受人收取预订款性质费用的；

（七）未按照规定向买受人明示《商品房销售管理办法》、《商品房买卖合同示范文本》、

《城市商品房预售管理办法》的；

（八）委托没有资格的机构代理销售商品房的。

第四十三条 房地产中介服务机构代理销售不符合销售条件的商品房的，处以警告，责

令停止销售，并可处以2 万元以上3 万元以下罚款。

第四十四条 国家机关工作人员在商品房销售管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞

弊，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第四十五条 本办法所称返本销售，是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的

方式销售商品房的行为。

本办法所称售后包租，是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所

购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

本办法所称分割拆零销售，是指房地产开发企业以将成套的商品住宅分割为数部分分别

出售给买受人的方式销售商品住宅的行为。

本办法所称产权登记面积，是指房地产行政主管部门确认登记的房屋面积。

第四十六条 省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门可以根据本办法制定实施

细则。

第四十七条 本办法由国务院建设行政主管部门负责解释。

第四十八条 本办法自2001 年6 月1 日起施行。

住房公积积金管理条例

（国务院令第350 号， 1999 年4 月3 日中华人民共和国

国务院令第262 号发布，根据2002 年3 月24 日

《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》修订）

第一章 总 则

第一条 为了加强对住房公积金的管理，维护住房公积金所有者的合法权益，促进城镇

住房建设，提高城镇居民的居住水平，制定本条例。

第二条 本条例适用于中华人民共和国境内住房公积金的缴存、提取、使用、管理和监

督。本条例所称住房公积金，是指国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城

镇私营企业及其他城镇企业、事业单位、民办非企业单位、社会团体（以下统称单位）及其

在职职工缴存的长期住房储金。

第三条 职工个人缴存的住房公积金和职工所在单位为职工缴存的住房公积金，属于职

工个人所有。

第四条 住房公积金的管理实行住房公积金管理委员会决策、住房公积金管理中心运

机构及其职责

作、银行专户存储、财政监督的原则。

第五条 住房公积金应当用于职工购买、建造、翻建、大修自住住房，任何单位和个人

不得挪作他用。

第六条 住房公积金的存、贷利率由中国人民银行提出，经征求国务院建设行政主管部

门的意见后，报国务院批准。

第七条 国务院建设行政主管部门会同国务院财政部门、中国人民银行拟定住房公积金

政策，并监督执行。省、自治区人民政府建设行政主管部门会同同级财政部门以及中国人民

银行分支机构，负责本行政区域内住房公积金管理法规、政策执行情况的监督。

第二章 机构及其

第八条 直辖市和省、自治区人民政府所在地的市以及其他设区的市（地、州、盟） ，

应当设立住房公积金管理委员会，作为住房公积金管理的决策机构。住房公积金管理委员会

的成员中，人民政府负责人和建设、财政、人民银行等有关部门负责人以及有关专家占1／3 ，

工会代表和职工代表占1／3 ， 单位代表占1／3 （住房公积金管理委员会主任应当由具有

社会公信力的人士担任）。

第九条 住房公积金管理委员会在住房公积金管理方面履行下列职责:

（一）依据有关法律、法规和政策，制定和调整住房公积金的具体管理措施，并监督实

施；

（二）根据本条例第十八条的规定，拟订住房公积金的具体缴存比例；

（三）确定住房公积金的最高贷款额度；

（四）审批住房公积金归集、使用计划；

（五）审议住房公积金增值收益分配方案；

（六）审批住房公积金归集、使用计划执行情况的报告。

第十条 直辖市和省、自治区人民政府所在地的市以及其他设区的市（地、州、盟）应

当按照精简、效能的原则，设立一个住房公积金管理中心，负责住房公积金的管理运作。县

（市）不设立住房公积金管理中心。前款规定的住房公积金管理中心可以在有条件的县（市）

设立分支机构。住房公积金管理中心与其分支机构应当实行统一的规章制度，进行统一核算。

住房公积金管理中心是直属城市人民政府的不以营利为目的的独立的事业单位。

第十一条 住房公积金管理中心履行下列职 .:

（一）编制、执行住房公积金的归集、使用计划；

（二）负责记载职工住房公积金的缴存、提取、使用等情况；

（三）负责住房公积金的核算；

（四）审批住房公积金的提取、使用；

（五）负责住房公积金的保值和归还；

（六）编制住房公积金归集、使用计划执行情况的报告；

（七）承办住房公积金管理委员会决定的其他事项。

第十二条 住房公积金管理委员会应当按照中国人民银行的有关规定，指定受委托办理

住房公积金金融业务的商业银行（以下简称受委托银行） ；住房公积金管理中心应当委托

受委托银行办理住房公积金贷款、结算等金融业务和住房公积金账户的设立、缴存、归还等

手续。住房公积金管理中心应当与受委托银行签订委托合同。

第三章 缴 存

第十三条 住房公积金管理中心应当在受委托银行设立住房公积金专户。单位应当到住

房公积金管理中心办理住房公积金缴存登记，经住房公积金管理中心审核后，到受委托银行

为本单位职工办理住房公积金账户设立手续。每个职工只能有一个住房公积金账户。住房公

积金管理中心应当建立职工住房公积金明细账，记载职工个人住房公积金的缴存、提取等情

况。

第十四条 新设立的单位应当自设立之日起30 日内到住房公积金管理中心办理住房公

积金缴存登记，并自登记之日起20 日内持住房公积金管理中心的审核文件，到受委托银行

为本单位职工办理住房公积金账户设立手续。单位合并、分立、撤销、解散或者破产的，应

当自发生上述情况之日起30 日内由原单位或者清算组织到住房公积金管理中心办理变更登

记或者注销登记，并自办妥变更登记或者注销登记之日起20 日内持住房公积金管理中心的

审核文件，到受委托银行为本单位职工办理住房公积金账户转移或者封存手续。

第十五条 单位录用职工的，应当自录用之日起30 日内到住房公积金管理中心办理缴

存登记，并持住房公积金管理中心的审核文件，到受委托银行办理职工住房公积金账户的设

立或者转移手续。单位与职工终止劳动关系的，单位应当自劳动关系终止之日起30 日内到

住房公积金管理中心办理变更登记，并持住房公积金管理中心的审核文件，到受委托银行办

理职工住房公积金账户转移或者封存手续。

第十六条 职工住房公积金的月缴存额为职工本人上一年度月平均工资乘以职工住房

公积金缴存比例。单位为职工缴存的住房公积金的月缴存额为职工本人上一年度月平均工资

乘以单位住房公积金缴存比例。

第十七条 新参加工作的职工从参加工作的第二个月开始缴存住房公积金，月缴存额为

职工本人当月工资乘以职工住房公积金缴存比例。单位新调入的职工从调入单位发放工资之

日起缴存住房公积金，月缴存额为职工本人当月工资乘以职工住房公积金缴存比例。

第十八条 职工和单位住房公积金的缴存比例均不得低于职工上一年度月平均工资的

5%；有条件的城市，可以适当提高缴存比例。具体缴存比例由住房公积金管理委员会拟订，

经本级人民政府审核后，报省、自治区、直辖市人民政府批准。

第十九条 职工个人缴存的住房公积金，由所在单位每月从其工资中代扣代缴。单位应

当于每月发放职工工资之日起5 日内将单位缴存的和为职工代缴的住房公积金汇缴到住房

公积金专户内，由受委托银行计入职工住房公积金账户。

第二十条 单位应当按时、足额缴存住房公积金，不得逾期缴存或者少缴。对缴存住房

公积金确有困难的单位，经本单位职工代表大会或者工会讨论通过，并经住房公积金管理中

心审核，报住房公积金管理委员会批准后，可以降低缴存比例或者缓缴；待单位经济效益好

转后，再提高缴存比例或者补缴缓缴。

第二十一条 住房公积金自存入职工住房公积金账户之日起按照国家规定的利率计息。

第二十二条 住房公积金管理中心应当为缴存住房公积金的职工发放缴存住房公积金

的有效凭证。

第二十三条 单位为职工缴存的住房公积金，按照下列规定列支:

（一）机关在预算中列支；

（二）事业单位由财政部门核定收支后，在预算或者费用中列支；

（三）企业在成本中列支。

第四章 提取和使用

第二十四条 职工有下列情形之一的，可以提取职工住房公积金账户内的存储余额:

（一）购买、建造、翻建、大修自住住房的；

（二）离休、退休的；

（三）完全丧失劳动能力，并与单位终止劳动关系的；

（四）出境定居的；

（五）偿还购房贷款本息的；

（六）房租超出家庭工资收入的规定比例的。

依照前款第（二）、（三）、（四）项规定，提取职工住房公积金的，应当同时注销职

工住房公积金账户。职工死亡或者被宣告死亡的，职工的继承人、受遗赠人可以提取职工住

房公积金账户内的存储余额；无继承人也无受遗赠人的，职工住房公积金账户内的存储余额

纳入住房公积金的增值收益。

第二十五条 职工提取住房公积金账户内的存储余额的，所在单位应当予以核实，并出

具提取证明。职工应当持提取证明向住房公积金管理中心申请提取住房公积金。住房公积金

管理中心应当自受理申请之日起3 日内作出准予提取或者不准提取的决定，并通知申请人；

准予提取的，由受委托银行办理支付手续。

第二十六条 缴存住房公积金的职工，在购买、建造、翻建、大修自住住房时，可以向

住房公积金管理中心申请住房公积金贷款。住房公积金管理中心应当自受理申请之日起15

日内作出准予贷款或者不准贷款的决定，并通知申请人；准予贷款的，由受委托银行办理贷

款手续。住房公积金贷款的风险，由住房公积金管理中心承担。

第二十七条 申请人申请住房公积金贷款的，应当提供担保。

第二十八条 住房公积金管理中心在保证住房公积金提取和贷款的前提下，经住房公积

金管理委员会批准，可以将住房公积金用于购买国债。住房公积金管理中心不得向他人提供

担保。

第二十九条 住房公积金的增值收益应当存入住房公积金管理中心在受委托银行开立

的住房公积金增值收益专户，用于建立住房公积金贷款风险准备金、住房公积金管理中心的

管理费用和建设城市廉租住房的补充资金。

第三十条 住房公积金管理中心的管理费用，由住房公积金管理中心按照规定的标准编

制全年预算支出总额，报本级人民政府财政部门批准后，从住房公积金增值收益中上交本级

财政，由本级财政拨付。住房公积金管理中心的管理费用标准，由省、自治区、直辖市人民

政府建设行政主管部门会同同级财政部门按照略高于国家规定的事业单位费用标准制定。

第五章 监 督

第三十一条 地方有关人民政府财政部门应当加强对本行政区域内住房公积金归集、提

取和使用情况的监督，并向本级人民政府的住房公积金管理委员会通报。住房公积金管理中

心在编制住房公积金归集、使用计划时，应当征求财政部门的意见。住房公积金管理委员会

在审批住房公积金归集、使用计划和计划执行情况的报告时，必须有财政部门参加。

第三十二条 住房公积金管理中心编制的住房公积金年度预算、决算，应当经财政部门

审核后，提交住房公积金管理委员会审议。住房公积金管理中心应当每年定期向财政部门和

住房公积金管理委员会报送财务报告，并将财务报告向社会公布。

第三十三条 住房公积金管理中心应当依法接受审计部门的审计监督。

第三十四条 住房公积金管理中心和职工有权督促单位按时履行下列义务:

（一）住房公积金的缴存登记或者变更、注销登记；

（二）住房公积金账户的设立、转移或者封存；

（三）足额缴存住房公积金。

第三十五条 住房公积金管理中心应当督促受委托银行及时办理委托合同约定的业务。

受委托银行应当按照委托合同的约定，定期向住房公积金管理中心提供有关的业务资料。

第三十六条 职工、单位有权查询本人、本单位住房公积金的缴存、提取情况，住房公

积金管理中心、受委托银行不得拒绝。职工、单位对住房公积金账户内的存储余额有异议的，

可以申请受委托银行复核；对复核结果有异议的，可以申请住房公积金管理中心重新复核。

受委托银行、住房公积金管理中心应当自收到申请之日起5 日内给予书面答复。职工有权揭

发、检举、控告挪用住房公积金的行为。

第六章 罚 则

第三十七条 违反本条例的规定，单位不办理住房公积金缴存登记或者不为本单位职工

办理住房公积金账户设立手续的，由住房公积金管理中心责令限期办理；逾期不办理的，处

1 万元以上5 万元以下的罚款。

第三十八条 违反本条例的规定，单位逾期不缴或者少缴住房公积金的，由住房公积金

管理中心责令限期缴存；逾期仍不缴存的，可以申请人民法院强制执行。

第三十九条 住房公积金管理委员会违反本条例规定审批住房公积金使用计划的，由国

务院建设行政主管部门会同国务院财政部门或者由省、自治区人民政府建设行政主管部门会

同同级财政部门，依据管理职权责令限期改正。

第四十条 住房公积金管理中心违反本条例规定，有下列行为之一的，由国务院建设行

政主管部门或者省、自治区人民政府建设行政主管部门依据管理职权，责令限期改正；对负

有责任的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分:

（一）未按照规定设立住房公积金专户的；

（二）未按照规定审批职工提取、使用住房公积金的；

（三）未按照规定使用住房公积金增值收益的；

（四）委托住房公积金管理委员会指定的银行以外的机构办理住房公积金金融业务的；

（五）未建立职工住房公积金明细账的；

（六）未为缴存住房公积金的职工发放缴存住房公积金的有效凭证的；

（七）未按照规定用住房公积金购买国债的。

第四十一条 违反本条例规定，挪用住房公积金的，由国务院建设行政主管部门或者省、

自治区人民政府建设行政主管部门依据管理职权，追回挪用的住房公积金，没收违法所得；

对挪用或者批准挪用住房公积金的人民政府负责人和政府有关部门负责人以及住房公积金

管理中心负有责任的主管人员和其他直接责任人员，依照《刑法》关于挪用公款罪或者其他

罪的规定，依法追究刑事责任；尚不够刑事处罚的，给予降级或者撤职的行政处分。

第四十二条 住房公积金管理中心违反财政法规的，由财政部门依法给予行政处罚。

第四十三条 违反本条例规定，住房公积金管理中心向他人提供担保的，对直接负责的

主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分。

第四十四条 国家机关工作人员在住房公积金监督管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇

私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

第七章 附 则

第四十五条 住房公积金财务管理和会计核算的办法，由国务院财政部门商国务院建设

行政主管部门制定。

第四十六条 本条例施行前尚未办理住房公积金缴存登记和职工住房公积金账户设立

手续的单位，应当自本条例施行之日起60 日内到住房公积金管理中心办理缴存登记，并到

受委托银行办理职工住房公积金账户设立手续。

第四十七条 本条例自发布之日起施行。

强房地

产开发贷款管理、引

导规范

二、严

严格控制土地

储备贷款的

发放

三、规

规范建筑施工企

业流

动资金

个人住房贷

款管理，重点支持中低收入家庭购买

五、强

化个人商业

用房贷

发挥利率杠杆

个人住房贷

款需求的调节

中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知

（银发〔2003〕121 号，中国人民银行于 2003 年 6 月 5 日发布）

一、加强房地产开发贷款管理、引导规范贷贷款投向

房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地

产开发企业。贷款应重点支持符合中低收入家庭购买能力的住宅项目，对大户型、大面积、

高档商品房、别墅等项目应适当限制。对商品房空置量大、负债率高的房地产开发企业，要

严格审批新增房地产开发贷款并重点监控。

各商业银行应严格执行《建设部、国家计委、财政部、国土资源部、中国人民银行、国

家税务总局关于加强房地产市场宏观调控 促进房地产市场健康发展的若干意见》（建住房

〔2002〕217 号） ，对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可

证和施工许可证的项目，不得发放任何形式的贷款。

商业银行对房地产开发企业申请的贷款，只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房

地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目发放。对房地产开发企业已发放的非房地产开发

贷款，各商业银行按照只收不放的原则执行。房地产开发企业申请银行贷款，其自有资金（指

所有者权益）应不低于开发项目总投资的30% 。

商业银行发放的房地产贷款，只能用于本地区的房地产项目，严禁跨地区使用。

格控制土地储备贷款的发

各商业银行应规范对政府土地储备机构贷款的管理，在《土地储备机构贷款管理办法》

颁布前，审慎发放此类贷款。对土地储备机构发放的贷款为抵押贷款，贷款额度不得超过所

收购土地评估价值的70% ，贷款期限最长不得超过2年。

商业银行不得向房地产开发企业发放用于缴交土地出让金的贷款。

范建筑施工企业流动资金贷贷款用途

商业银行要严格防止建筑施工企业使用银行贷款垫资房地产开发项目。承建房地产建设

项目的建筑施工企业只能将获得的流动资金贷款用于购买施工所必需的设备（如塔吊、挖土

机、推土机等）。企业将贷款挪作他用的，经办银行应限期追回挪用资金，并向当地其他的

商业银行通报该企业违规行为，各商业银行不应再对该企业提供相应的信贷支持。对自有资

金低、应收账款多的承建房地产建设项目的建筑施工企业，商业银行应限制对其发放贷款。

四、加强强个人住房贷款管理，重点支持中低收入家庭购买住房的需要

商业银行应进一步扩大个人住房贷款的覆盖面，扩大住房贷款的受益群体。为减轻借款

人不必要的利息负担，商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款。

对借款人申请个人住房贷款购买第一套自住住房的，首付款比例仍执行20% 的规定；对购买

第二套以上（含第二套）住房的，应适当提高首付款比例。

商业银行应将发放的个人住房贷款情况登记在当地人民银行的信贷登记咨询系统，详细

记载借款人的借款金额、贷款期限、借款人及其配偶的身份证号码。商业银行在发放个人住

房贷款前，应到信贷登记咨询系统进行查询。

强化个人商业用房贷款管理

借款人申请个人商业用房贷款的抵借比不得超过60% ，贷款期限最长不得超过10 年，

所购商业用房为竣工验收的房屋。对借款人以“商住两用房”名义申请银行贷款的，商业银

行一律按照个人商业用房贷款管理规定执行。

六、充分发挥利率杠杆对对个人住房贷款需求的调节作用

对借款人申请个人住房贷款购买房改房或第一套自住住房的（高档商品房、别墅除外），

商业银行按照中国人民银行公布的个人住房贷款利率（不得浮动）执行；购买高档商品房、

个人住房公

金委托贷

款业务

实加

强房地

产信

贷业务的管理

商业银

行房地产贷

款风险

别墅、商业用房或第二套以上（含第二套）住房的，商业银行按照中国人民银行公布的同期

同档次贷款利率执行。

七、加强强个人住房公积积金委托贷款业务的管理

各商业银行应严格执行《中国人民银行关于加强住房公积金信贷业务管理的通知》（银

发（2002） 247 号）的有关规定，切实加强账户管理，理顺委托关系，对违反规定的有关

行为应即刻纠正。住房委托贷款业务仅限于个人住房公积金委托贷款，对使用其他房改资金

（包括单位售房款、购房补贴资金、住房维修基金等）委托办理贷款业务的，商业银行一律

不得承办。

八、切实加强房地产信贷业务

中国人民银行各分支行应建立房地产信贷业务分析制度，跟踪、调查、分析商业银行房

地产信贷执行情况，对违法违规行为要责令商业银行限期改正，并依法给予行政处罚。

业银行房地产贷款风险管理指引

（银监友〔2004〕57 号，中国银行业监督管理委员会

于2004 年9 月2 日颁布实施）

第一章 总 则

第一条 为提高商业银行房地产贷款的风险管理能力，根据有关银行监管法律法规和银

行审慎监管要求，制定本指引。

第二条 本指引所称房地产贷款是指与房产或地产的开发、经营、消费活动有关的贷款。

主要包括土地储备贷款、房地产开发贷款、个人住房贷款、商业用房贷款等。

本指引所称土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷

款。土地储备贷款的借款人仅限于负责土地一级开发的机构。

房地产开发贷款是指向借款人发放的用于开发、建造向市场销售、出租等用途的房地产

项目的贷款。

个人住房贷款是指向借款人发放的用于购买、建造和大修理各类型住房的贷款。

商业用房贷款是指向借款人发放的用于购置、建造和大修理以商业为用途的各类型房产

的贷款。

第二章 风险控制

第三条 商业银行应建立房地产贷款的风险政策及其不同类型贷款的操作审核标准，明

确不同类型贷款的审批标准、操作程序、风险控制、贷后管理以及中介机构的选择等内容。

商业银行办理房地产业务，要对房地产贷款市场风险、法律风险、操作风险等予以关注，

建立相应的风险管理及内控制度。

第四条 商业银行应建立相应的监控流程，确保工作人员遵守上述风险政策及不同类型

贷款的操作审核标准。

第五条 商业银行应根据房地产贷款的专业化分工，按照申请的受理、审核、审批、贷

后管理等环节分别制定各自的职业道德标准和行为规范，明确相应的权责和考核标准。

第六条 商业银行应对内部职能部门和分支机构房地产贷款进行年度专项稽核，并形成

稽核报告。稽核报告应包括以下内容:

储备贷款的

风险管理

产开发贷款的

风险管理

（一）内部职能部门和分支机构上年度发放贷款的整体情况；

（二）稽核中发现的主要问题及处理意见；

（三）内部职能部门和分支机构对上次稽核报告中所提建议的整改情况。

第七条 商业银行对于介入房地产贷款的中介机构的选择，应着重于其企业资质、业内

声誉和业务操作程序等方面的考核，择优选用，并签订责任条款，对于因中介机构的原因造

成的银行业务损失应有明确的赔偿措施。

第八条 商业银行应建立房地产行业风险预警和评估体系，对房地产行业市场风险予以

关注。

第九条 商业银行应建立完善的房地产贷款统计分析平台，对所发放贷款的情况进行详

细记录，并及时对相关信息进行整理分析，保证贷款信息的准确性、真实性、完整性，以有

效监控整体贷款状况。

第十条 商业银行应逐笔登记房地产贷款详细情况，以确保该信息可以准确录入银行监

管部门及其他相关部门的统计或信贷登记咨询系统，以利于各商业银行之间、商业银行与社

会征信机构之间的信息沟通，使各行充分了解借款人的整体情况。

第三章 土地储备贷款的风险

第十一条 商业银行对资本金没有到位或资本金严重不足、经营管理不规范的借款人不

得发放土地储备贷款。

第十二条 商业银行发放土地储备贷款时，应对土地的整体情况调查分析，包括该土地

的性质、权属关系、测绘情况、土地契约限制、在城市整体综合规划中的用途与预计开发计

划是否相符等。

第十三条 商业银行应密切关注政府有关部门及相关机构对土地经济环境、土地市场发

育状况、土地的未来用途及有关规划、计划等方面的政策和研究，实时掌握土地价值状况，

避免由于土地价值虚增或其他情况而导致的贷款风险。

第十四条 商业银行应对发放的土地储备贷款设立土地储备机构资金专户，加强对土地

经营收益的监控。

第四章 房地产开发贷款的风险

第十五条 商业银行对未取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许

可证、建筑工程施工许可证的项目不得发放任何形式的贷款。

第十六条 商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发项目资本金比例不低

于35%。

第十七条 商业银行在办理房地产开发贷款时，应建立严格的贷款项目审批机制，对该

贷款项目进行尽职调查，以确保该项目符合国家房地产发展总体方向，有效满足当地城市规

划和房地产市场的需求，确认该项目的合法性、合规性、可行性。

第十八条 商业银行应对申请贷款的房地产开发企业进行深入调查审核:包括企业的性

质、股东构成、资质信用等级等基本背景，近三年的经营管理和财务状况，以往的开发经验

和开发项目情况，与关联企业的业务往来等。对资质较差或以往开发经验较差的房地产开发

企业，贷款应审慎发放；对经营管理存在问题、不具备相应资金实力或有不良经营记录的，

贷款发放应严格限制。对于依据项目而成立的房地产开发项目公司，应根据其自身特点对其

业务范围、经营管理和财务状况，以及股东及关联公司的上述情况以及彼此间的法律关系等

进行深入调查审核。

第十九条 商业银行应严格落实房地产开发企业贷款的担保，确保担保真实、合法、有

贷款的

风险管理

效。

第二十条 商业银行应建立完备的贷款发放、使用监控机制和风险防范机制。在房地产

开发企业的自有资金得到落实后，可根据项目的进度和进展状况，分期发放贷款，并对其资

金使用情况进行监控，防止贷款挪作他用。同时，积极采取措施应对项目开发过程中出现的

项目自身的变化、房地产开发企业的变化、建筑施工企业的变化等，及时发现并制止违规使

用贷款情况。

第二十一条 商业银行应严密监控建筑施工企业流动资金贷款使用情况，防止用流动资

金贷款为房地产开发项目垫资。

第二十二条 商业银行应对有逾期未还款或有欠息现象的房地产开发企业销售款进行

监控，在收回贷款本息之前，防止将销售款挪作他用。

第二十三条 商业银行应密切关注房地产开发企业的开发情况，确保对购买主体结构已

封顶住房的个人发放个人住房贷款后，该房屋能够在合理期限内正式交付使用。

第二十四条 商业银行应密切关注建筑工程款优于抵押权受偿等潜在的法律风险。

第二十五条 商业银行应密切关注国家政策及市场的变化对房地产开发项目的影响，利

用市场风险预警预报机制、区域市场分类的指标体系，建立针对市场风险程度和风险类型的

阶段监测方案，并积极采取措施化解因此产生的各种风险。

第五章 个人住房贷款的风险

第二十六条 商业银行应严格遵照相关个人住房贷款政策规定，不得违反有关贷款年限

和贷款与房产价值比率等方面的规定。

第二十七条 商业银行制定的个人住房贷款申请文件应包括借款人基本情况、借款人收

支情况、借款人资产表、借款人现住房情况、借款人购房贷款资料、担保方式、借款人声明

等要素。

第二十八条 商业银行应确保贷款经办人员向借款人说明其所提供的个人信息（包括借

款人所提交的所有文件资料和个人资产负债情况）将经过贷款审核人员的调查确认，并要求

借款人据此签署书面声明。

第二十九条 商业银行应将经贷款审核人员确认后的所有相关信息以风险评估报告的

形式记录存档。上述相关信息包括个人信息的确认、银行对申请人偿还能力、偿还意愿的风

险审核及对抵押品的评估情况。

第三十条 商业银行的贷款经办人员对借款人的借款申请初审同意后，应由贷款审核人

员对借款人提交文件资料的完整性、真实性、准确性及合法性进行复审。

第三十一条 商业银行应通过借款人的年龄、学历、工作年限、职业、在职年限等信息

判断借款人目前收入的合理性及未来行业发展对收入水平的影响；应通过借款人的收入水

平、财务情况和负债情况判断其贷款偿付能力；应通过了解借款人目前居住情况及此次购房

的首付支出判断其对于所购房产的目的及拥有意愿等因素，并据此对贷款申请作整体分析。

第三十二条 商业银行应对每一笔贷款申请作内部的信息调查，包括了解借款人在本行

的贷款记录及存款情况。

第三十三条 商业银行应通过对包括借款人的聘用单位、税务部门、工商管理部门以及

征信机构等独立的第三方进行调查，审核贷款申请的真实性及借款人的信用情况，以了解其

本人及家庭的资产、负债情况、信用记录等。

商业银行对自雇人士（即自行成立法人机构或其他经济组织，或在上述机构内持有超过

10% 股份，或其个人收入的主要来源为上述机构的经营收入者）申请个人住房贷款进行审核

时，不能仅凭个人开具的收入证明来判断其还款能力，应通过要求其提供有关资产证明、银

行对账单、财务报表、税单证明和实地调查等方式，了解其经营情况和真实财务状况，全面

分析其还款能力。

第三十四条 对以个人身份申请的商业用房贷款，如借款人是自雇人士或公司的股东、

董事，商业银行应要求借款人提供公司财务报表、业务资料并进行审核。

第三十五条 商业银行应根据各地市场情况的不同制定合理的贷款成数上限，但所有住

房贷款的贷款成数不超过80% 。

第三十六条 商业银行应着重考核借款人还款能力。应将借款人住房贷款的月房产支出

与收入比控制在50% 以下（含50%） ，月所有债务支出与收入比控制在55% 以下（含55% ）。

房产支出与收入比的计算公式为

（本次贷款的月还款额+月物业管理费）/月均收入

所有债务与收入比的计算公式为

（本次贷款的月还款额+月物业管理费+其他债务月均偿付额）/月均收入

上述计算公式中提到的收入应该是指申请人自身的可支配收入，即单一申请为申请人本

人可支配收入，共同申请为主申请人和共同申请人的可支配收入。但对于单一申请的贷款，

如商业银行考虑将申请人配偶的收入计算在内，则应该先予以调查核实，同时对于已将配偶

收入计算在内的贷款也应相应地把配偶的债务一并计入。

第三十七条 商业银行应通过调查非国内长期居住借款人在国外的工作和收入背景，了

解其在华购房的目的，并在对各项信息调查核实的基础上评估借款人的偿还能力和偿还意

愿。

第三十八条 商业银行应区别判断抵押物状况。抵押物价值的确定以该房产在该次买卖

交易中的成交价或评估价的较低者为准。

商业银行在发放个人住房贷款前应对新建房进行整体性评估，可根据各行实际情况选择

内部评估，但要由具有房地产估价师执业资格的专业人士出具意见书，或委托独立的具有房

地产价格评估资质的评估机构进行评估；对于精装修楼盘以及售价明显高出周边地区售价的

楼盘的评估要重点关注。

对再交易房，应对每个用做贷款抵押的房屋进行独立评估。

第三十九条 商业银行在对贷款申请作出最终审批前，贷款经办人员须至少直接与借款

人面谈一次，从而基本了解借款人的基本情况及其贷款用途。对于借款人递交的贷款申请表

和贷款合同需有贷款经办人员的见证签署。

商业银行应向房地产管理部门查询拟抵押房屋的权属状况，决定发放抵押贷款的，应在

贷款合同签署后及时到房地产管理部门办理房地产抵押登记。

第四十条 商业银行对未完全按照前述要求发放的贷款，应有专门的处理方法，除将发

放原因和理由记录存档外，还应密切关注及监控该笔贷款的还款记录。

第四十一条 商业银行应建立逾期贷款的催收系统和催收程序。应将本行内相关的个人

信用资料包括逾期客户名单等实行行内共事。

第六章 风险监管措施

第四十二条 银监会及其派出机构定期对商业银行房地产贷款发放规模、资产质量、偿

付状况及催收情况、风险管理和内部贷款审核控制进行综合评价，并确定监管重点。

第四十三条 银监会及其派出机构根据非现场监管情况，每年至少选择两家商业银行，

对房地产贷款的下列事项进行全面或者专项检查: （一）贷款质量； （二）偿付状况及催

收情况； （三）内部贷款审核控制； （四）贷后资产的风险管理； （五）遵守法律及相

关规定； （六）需要进行检查的其他事项。

关于加

强商

性房地产

信贷

一、严

严格房地

格房地产开发贷

严格

范土地储备贷

三、严

严格住房消

费贷款管理

四、严

格商业

用房购

房贷

第四十四条 银监会及其派出机构对现场检查中发现的房地产贷款管理存在严重问题

的商业银行，将组织跟踪检查。

第四十五条 银监会及其派出机构或银行业自律组织对介入房地产贷款的中介机构，一

旦发现其有违背行业规定和职业道德的行为，将及时予以通报。

第七章 附 则

第四十六条 本指引由银监会负责解释。

第四十七条 本指引自发布之日起施行。

于加强商业业性房地产信贷管理的通知

（银发〔2007〕359 号，中国人民银行、中国银行业

监督管理委员会于2007 年9 月27 日发布）

产开发贷款管理

对项目资本金（所有者权益）比例达不到35%或未取得土地使用权证书、建设用地规划

许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目，商业银行不得发放任何形式的贷款；对

经国土资源部门、建设主管部门查实具有囤积土地、囤积房源行为的房地产开发企业，商业

银行不得对其发放贷款；对空置3 年以上的商品房，商业银行不得接受其作为贷款的抵押物。

商业银行对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地

产开发流动资金贷款或其他贷款科目发放。

商业银行发放的房地产开发贷款原则上只能用于本地区的房地产开发项目，不得跨地区

使用。对确需用于异地房地产开发项目并已落实相应风险控制措施的贷款，商业银行在贷款

发放前应向监管部门报备。

二、严格规规范土地储备贷款管理

商业银行不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款。对政府土地储备

机构的贷款应以抵押贷款方式发放，且贷款额度不得超过所收购土地评估价值的70% ，贷款

期限最长不得超过2 年。

格住房消费贷

商业银行应重点支持借款人购买首套中小户型自住住房的贷款需求，且只能对购买主体

结构已封顶住房的个人发放住房贷款。

商业银行应提请借款人按诚实守信原则，在住房贷款合同中如实填写所贷款项用于购买

第几套住房的相关信息。对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以下的，贷款首付款

比例（包括本外币贷款，下同）不得低于20% ；对购买首套自住房且套型建筑面积在90 平

方米以上的，贷款首付款比例不得低于30% ；对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）

以上住房的，贷款首付款比例不得低于40% ，贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同

档次基准利率的1. 1倍，而且贷款首付款比例和利率水平应随套数增加而大幅度提高，具体

提高幅度由商业银行根据贷款风险管理相关原则自主确定，但借款人偿还住房贷款的月支出

不得高于其月收入的50% 。

商业银行不得发放贷款额度随房产评估价值浮动、不指明用途的住房抵押贷款；对已抵

押房产，在购房人没有全部归还贷款前，不得以再评估后的净值为抵押追加贷款。

严格商业用房购房贷款管理

利用贷款购买的商业用房应为已竣工验收的房屋。

商业用房购房贷款首付款比例不得低于50% ，期限不得超过10 年，贷款利率不得低于

中国人民银行公布的同期同档次利率的1.1倍，具体的首付款比例、贷款期限和利率水平由

强房地

产信

强房地

产贷款

监测和

风险防范工作

于加强

商业

性房地产

信贷

管理的补

记办法

商业银行根据贷款风险管理相关原则自主确定；对以“商住两用房”名义申请贷款的，首付

款比例不得低于45% ，贷款期限和利率水平按照商业性用房贷款管理规定执行。

五、加强房地产信贷贷征信管理

商业银行接受房地产开发企业贷款申请后，应及时通过中国人民银行企业信用信息基础

数据库对借款企业信用状况进行查询；贷款申请批准后，应将相关信息录入企业信用信息基

础数据库，详细记载房地产开发企业的基本信息、借款金额、贷款期限以及违约情况等。

商业银行接受个人住房贷款申请后，应及时通过中国人民银行个人信用信息基础数据库

对借款人信用状况进行查询；贷款申请批准后，应将相关信息及时录入个人信用信息基础数

据库，详细记载借款人及其配偶的身份证号码、购房套数、贷款金额、贷款期限、房屋抵押

状况以及违约信息等。

六、加强房地产贷款监测和风险

商业银行应密切监测房地产价格变化及其对信贷资产质量的影响状况，切实加强商业性

房地产信贷管理和内控机制建设，积极防范房地产信贷风险。中国人民银行各分支机构、各

银监局应加强辖区内金融机构房地产信贷管理的“窗口指导”，加大对相关违规行为的查处

力度。要跟踪房地产信贷政策执行过程中出现的新情况、新问题，并及时向中国人民银行、

中国银行业监督管理委员会报告。

各商业银行（包括中资银行、外商独资、中外合资商业银行以及外国银行分行等）要认

真贯彻落实国家房地产宏观调控政策，切实加强房地产信贷风险管理，要根据本通知精神和

国家各项房地产信贷政策规定，抓紧制定或完善房地产信贷业务管理操作细则，并向中国人

民银行、中国银行业监督管理委员会报备。

各政策性银行未经中国人民银行、中国银行业监督管理委员会批准，不得

发放商业性房地产贷款。

关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知

（银发〔2007〕452 号，中国人民银行、中国银行业监督

管理委员会于2007 年12 月5 日发布）

一、以借款人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）为单位认定房贷次数。

二、对于已利用银行贷款购买首套自住房的家庭，如其人均住房面积低于当地平均水平，

再次向商业银行申请住房贷款的，可比照首套自住房贷款政策执行，但借款人应当提供当地

房地产管理部门依据房屋登记信息系统出具的家庭住房总面积查询结果。当地人均住房平均

水平以统计部门公布上年度数据为准。其他均按第二套房贷执行。

三、已利用住房公积金贷款购房的家庭，再次向商业银行申请住房贷款的，按前款规定

执行。

四、商业银行应切实履行告知义务，要求借款人按诚信原则提交真实的房产、收入、户

籍、税收等证明材料。凡发现填报虚假信息、提供虚假证明的，所有商业银行都不得受理其

信贷申请。对于出具虚假收入证明并已被查实的单位，所有商业银行不得再采信其证明。对

发生上述情况的借款人和单位，商业银行应及时向其所在地银行业协会报告，由银行业协会

负责收集上述信息并予以通报，监管部门列入重点检查内容。

房屋登记办

（中华人民共和国建设部令第168 号，中华人民共和国

建设部2008 年2 月15 日发布）

规定

第一章 总 则

第一条 为了规范房屋登记行为，维护房地产交易安全，保护权利人的合法权益，依据

《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《村庄和集镇规划建

设管理条例》等法律、行政法规，制定本办法。

第二条 本办法所称房屋登记，是指房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事

项在房屋登记簿上予以记载的行为。

第三条 国务院建设主管部门负责指导、监督全国的房屋登记工作。

省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门负责指导、监督本行政区域内的

房屋登记工作。

第四条 房屋登记，由房屋所在地的房屋登记机构办理。

本办法所称房屋登记机构，是指直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者

其设置的负责房屋登记工作的机构。

第五条 房屋登记机构应当建立本行政区域内统一的房屋登记簿。

房屋登记簿是房屋权利归属和内容的根据，由房屋登记机构管理。

第六条 房屋登记人员应当具备与其岗位相适应的专业知识。

从事房屋登记审核工作的人员，应当取得国务院建设主管部门颁发的房屋登记上岗证

书，持证上岗。

第二章 一般规

第七条 办理房屋登记，一般依照下列程序进行:

（一）申请；

（二）受理；

（三）审核；

（四）记载于登记簿；

（五）发证。

房屋登记机构认为必要时，可以就登记事项进行公告。

第八条 办理房屋登记，应当遵循房屋所有权和房屋占用范围内的土地使用权权利主体

一致的原则。

第九条 房屋登记机构应当依照法律、法规和本办法规定，确定申请房屋登记需要提交

的材料，并将申请登记材料目录公示。

第十条 房屋应当按照基本单元进行登记。房屋基本单元是指有固定界限、可以独立使

用并且有明确、唯一的编号（幢号、室号等）的房屋或者特定空间。

国有土地范围内成套住房，以套为基本单元进行登记；非成套住房，以房屋的幢、层、

间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。集体土地范围内村民住房，以宅基地上独立建

筑为基本单元进行登记；在共有宅基地上建造的村民住房，以套、间等有固定界限的部分为

基本单元进行登记。

非住房以房屋的幢、层、套、间等有固定界限的部分为基本单元进行登记。

第十一条 申请房屋登记，申请人应当向房屋所在地的房屋登记机构提出申请，并提交

申请登记材料。

申请登记材料应当提供原件。不能提供原件的，应当提交经有关机关确认与原件一致的

复印件。

申请人应当对申请登记材料的真实性、合法性、有效性负责，不得隐瞒真实情况或者提

供虚假材料申请房屋登记。

第十二条 申请房屋登记，应当由有关当事人双方共同申请，但本办法另有规定的除外。

有下列情形之一，申请房屋登记的，可以由当事人单方申请:

（一）因合法建造房屋取得房屋权利；

（二）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书取得房屋权利；

（三）因继承、受遗赠取得房屋权利；

（四）有本办法所列变更登记情形之一；

（五）房屋灭失；

（六）权利人放弃房屋权利；

（七）法律、法规规定的其他情形。

第十三条 共有房屋，应当由共有人共同申请登记。

共有房屋所有权变更登记，可以由相关的共有人申请，但因共有性质或者共有人份额变

更申请房屋登记的，应当由共有人共同申请。

第十四条 未成年人的房屋，应当由其监护人代为申请登记。监护人代为申请未成年人

房屋登记的，应当提交证明监护人身份的材料；因处分未成年人房屋申请登记的，还应当提

供为未成年人利益的书面保证。

第十五条 申请房屋登记的，申请人应当使用中文名称或者姓名。申请人提交的证明文

件原件是外文的，应当提供中文译本。

委托代理人申请房屋登记的，代理人应当提交授权委托书和身份证明。境外申请人委托

代理人申请房屋登记的，其授权委托书应当按照国家有关规定办理公证或者认证。

第十六条 申请房屋登记的，申请人应当按照国家有关规定缴纳登记费。

第十七条 申请人提交的申请登记材料齐全且符合法定形式的，应当予以受理，并出具

书面凭证。

申请人提交的申请登记材料不齐全或者不符合法定形式的，应当不予受理，并告知申请

人需要补正的内容。

第十八条 房屋登记机构应当查验申请登记材料，并根据不同登记申请就申请登记事项

是否是申请人的真实意思表示、申请登记房屋是否为共有房屋、房屋登记簿记载的权利人是

否同意更正，以及申请登记材料中需进一步明确的其他有关事项询问申请人。询问结果应当

经申请人签字确认，并归档保留。

房屋登记机构认为申请登记房屋的有关情况需要进一步证明的，可以要求申请人补充材

料。

第十九条 办理下列房屋登记，房屋登记机构应当实地查看:

（一）房屋所有权初始登记；

（二）在建工程抵押权登记；

（三）因房屋灭失导致的房屋所有权注销登记；

（四）法律、法规规定的应当实地查看的其他房屋登记。

房屋登记机构实地查看时，申请人应当予以配合。

第二十条 登记申请符合下列条件的，房屋登记机构应当予以登记，将申请登记事项记

载于房屋登记簿:

（一）申请人与依法提交的材料记载的主体一致；

（二）申请初始登记的房屋与申请人提交的规划证明材料记载一致，申请其他登记的房

屋与房屋登记簿记载一致；

（三）申请登记的内容与有关材料证明的事实一致；

（四）申请登记的事项与房屋登记簿记载的房屋权利不冲突；

（五）不存在本办法规定的不予登记的情形。

登记申请不符合前款所列条件的，房屋登记机构应当不予登记，并书面告知申请人不予

登记的原因。

第二十一条 房屋登记机构将申请登记事项记载于房屋登记簿之前，申请人可以撤回登

记申请。

第二十二条 有下列情形之一的，房屋登记机构应当不予登记:

（一）未依法取得规划许可、施工许可或者未按照规划许可的面积等内容建造的建筑申

请登记的；

（二）申请人不能提供合法、有效的权利来源证明文件或者申请登记的房屋权利与权利

来源证明文件不一致的；

（三）申请登记事项与房屋登记簿记载冲突的；

（四）申请登记房屋不能特定或者不具有独立利用价值的；

（五）房屋已被依法征收、没收，原权利人申请登记的；

（六）房屋被依法查封期间，权利人申请登记的；

（七）法律、法规和本办法规定的其他不予登记的情形。

第二十三条 自受理登记申请之日起，房屋登记机构应当于下列时限内，将申请登记事

项记载于房屋登记簿或者作出不予登记的决定:

（一）国有土地范围内房屋所有权登记， 30个工作日，集体土地范围内房屋所有权登

记，60个工作日；

（二）抵押权、地役权登记， 10个工作日；

（三）预告登记、更正登记， 10个工作日；

（四）异议登记， 1个工作日。

公告时间不计入前款规定时限。因特殊原因需要延长登记时限的，经房屋登记机构负责

人批准可以延长，但最长不得超过原时限的一倍。

法律、法规对登记时限另有规定的，从其规定。

第二十四条 房屋登记簿应当记载房屋自然状况、权利状况以及其他依法应当登记的事

项。

房屋登记簿可以采用纸介质，也可以采用电子介质。采用电子介质的，应当有唯一、确

定的纸介质转化形式，并应当定期异地备份。

第二十五条 房屋登记机构应当根据房屋登记簿的记载，缮写并向权利人发放房屋权属

证书。

房屋权属证书是权利人享有房屋权利的证明，包括《房屋所有权证》、《房屋他项权证》

等。申请登记房屋为共有房屋的，房屋登记机构应当在房屋所有权证上注明“共有”字样。

预告登记、在建工程抵押权登记以及法律、法规规定的其他事项在房屋登记簿上予以记

载后，由房屋登记机构发放登记证明。

第二十六条 房屋权属证书、登记证明与房屋登记簿记载不一致的，除有证据证明房屋

登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

第二十七条 房屋权属证书、登记证明破损的，权利人可以向房屋登记机构申请换发。

房屋登记机构换发前，应当收回原房屋权属证书、登记证明，并将有关事项记载于房屋登记

簿。

房屋权属证书、登记证明遗失、灭失的，权利人在当地公开发行的报刊上刊登遗失声明

后，可以申请补发。房屋登记机构予以补发的，应当将有关事项在房屋登记簿上予以记载。

补发的房屋权属证书、登记证明上应当注明“补发”字样。

在补发集体土地范围内村民住房的房屋权属证书、登记证明前，房屋登记机构应当就补

发事项在房屋所在地农村集体经济组织内公告。

内房屋登记

第二十八条 房屋登记机构应当将房屋登记资料及时归档并妥善管理。

申请查询、复制房屋登记资料的，应当按照规定的权限和程序办理。

第二十九条 县级以上人民政府建设（房地产）主管部门应当加强房屋登记信息系统建

设，逐步实现全国房屋登记簿信息共享和异地查询。

第三章国有土地范围围内房屋登

第一节 所有权登记

第三十条 因合法建造房屋申请房屋所有权初始登记的，应当提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）建设用地使用权证明；

（四）建设工程符合规划的证明；

（五）房屋已竣工的证明:

（六）房屋测绘报告；

（七）其他必要材料。

第三十一条 房地产开发企业申请房屋所有权初始登记时，应当对建筑区划内依法属于

全体业主共有的公共场所、公用设施和物业服务用房等房屋一并申请登记，由房屋登记机构

在房屋登记簿上予以记载，不颁发房屋权属证书。

第三十二条 发生下列情形之一的，当事人应当在有关法律文件生效或者事实发生后申

请房屋所有权转移登记:

（一）买卖；

（二）互换；

（三）赠与；

（四）继承、受遗赠；

（五）房屋分割、合并，导致所有权发生转移的；

（六）以房屋出资入股；

（七）法人或者其他组织分立、合并，导致房屋所有权发生转移的；

（八）法律、法规规定的其他情形。

第三十三条 申请房屋所有权转移登记，应当提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）房屋所有权证书或者房地产权证书；

（四）证明房屋所有权发生转移的材料；

（五）其他必要材料。

前款第（四）项材料，可以是买卖合同、互换合同、赠与合同、受遗赠证明、继承证明、

分割协议、合并协议、人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书，或者其他证明房屋所有权

发生转移的材料。

第三十四条 抵押期间，抵押人转让抵押房屋的所有权，申请房屋所有权转移登记的，

除提供本办法第三十三条规定材料外，还应当提交抵押权人的身份证明、抵押权人同意抵押

房屋转让的书面文件、他项权利证书。

第三十五条 因人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书、合法建造房屋、继承或者受

遗赠取得房屋所有权，权利人转让该房屋所有权或者以该房屋设定抵押权时，应当将房屋登

记到权利人名下后，再办理房屋所有权转移登记或者房屋抵押权设立登记。

因人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书取得房屋所有权，人民法院协助执行通知书

要求房屋登记机构予以登记的，房屋登记机构应当予以办理。房屋登记机构予以登记的，应

当在房屋登记簿上记载基于人民法院或者仲裁委员会生效的法律文书予以登记的事实。

第三十六条 发生下列情形之一的，权利人应当在有关法律文件生效或者事实发生后申

请房屋所有权变更登记:

（一）房屋所有权人的姓名或者名称变更的；

（二）房屋坐落的街道、门牌号或者房屋名称变更的；

（三）房屋面积增加或者减少的；

（四）同一所有权人分割、合并房屋的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

第三十七条 申请房屋所有权变更登记，应当提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）房屋所有权证书或者房地产权证书；

（四）证明发生变更事实的材料；

（五）其他必要材料。

第三十八条 经依法登记的房屋发生下列情形之一的，房屋登记簿记载的所有权人应当

自事实发生后申请房屋所有权注销登记:

（一）房屋灭失的；

（二）放弃所有权的；

（三）法律、法规规定的其他情形。

第三十九条 申请房屋所有权注销登记的，应当提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）房屋所有权证书或者房地产权证书；

（四）证明房屋所有权消灭的材料；

（五）其他必要材料。

第四十条 经依法登记的房屋上存在他项权利时，所有权人放弃房屋所有权申请注销登

记的，应当提供他项权利人的书面同意文件。

第四十一条 经登记的房屋所有权消灭后，原权利人未申请注销登记的，房屋登记机构

可以依据人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者人民政府的生效征收决定办理注销登

记，将注销事项记载于房屋登记簿，原房屋所有权证收回或者公告作废。

第二节 抵押权登记

第四十二条 以房屋设定抵押的，当事人应当申请抵押权登记。

第四十三条 申请抵押权登记，应当提交下列文件:

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明；

（三）房屋所有权证书或者房地产权证书；

（四）抵押合同；

（五）主债权合同；

（六）其他必要材料。

第四十四条 对符合规定条件的抵押权设立登记，房屋登记机构应当将下列事项记载于

房屋登记簿:

（一）抵押当事人、债务人的姓名或者名称；

（二）被担保债权的数额；

（三）登记时间。

第四十五条 本办法第四十四条所列事项发生变化或者发生法律、法规规定变更抵押权

的其他情形的，当事人应当申请抵押权变更登记。

第四十六条 申请抵押权变更登记，应当提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明；

（三）房屋他项权证书；

（四）抵押人与抵押权人变更抵押权的书面协议；

（五）其他必要材料。

因抵押当事人姓名或者名称发生变更，或者抵押房屋坐落的街道、门牌号发生变更申请

变更登记的，无须提交前款第（四）项材料。

因被担保债权的数额发生变更申请抵押权变更登记的，还应当提交其他抵押权人的书面

同意文件。

第四十七条 经依法登记的房屋抵押权因主债权转让而转让，申请抵押权转移登记的，

主债权的转让人和受让人应当提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明；

（三）房屋他项权证书；

（四）房屋抵押权发生转移的证明材料；

（五）其他必要材料。

第四十八条 经依法登记的房屋抵押权发生下列情形之一的，权利人应当申请抵押权注

销登记:

（一）主债权消灭；

（二）抵押权已经实现；

（三）抵押权人放弃抵押权；

（四）法律、法规规定抵押权消灭的其他情形。

第四十九条 申请抵押权注销登记的，应当提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明；

（三）房屋他项权证书；

（四）证明房屋抵押权消灭的材料；

（五）其他必要材料。

第五十条 以房屋设定最高额抵押的，当事人应当申请最高额抵押权设立登记。

第五十一条 申请最高额抵押权设立登记，应当提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明；

（三）房屋所有权证书或房地产权证书:

（四）最高额抵押合同；

（五）一定期间内将要连续发生的债权的合同或者其他登记原因证明材料；

（六）其他必要材料。

第五十二条 当事人将最高额抵押权设立前已存在债权转入最高额抵押担保的债权范

围，申请登记的，应当提交下列材料:

（一）已存在债权的合同或者其他登记原因证明材料；

（二）抵押人与抵押权人同意将该债权纳入最高额抵押权担保范围的书面材料。

第五十三条 对符合规定条件的最高额抵押权设立登记，除本办法第四十四条所列事项

外，登记机构还应当将最高债权额、债权确定的期间记载于房屋登记簿，并明确记载其为最

高额抵押权。

第五十四条 变更最高额抵押权登记事项或者发生法律、法规规定变更最高额抵押权的

其他情形，当事人应当申请最高额抵押权变更登记。

第五十五条 申请最高额抵押权变更登记，应当提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明；

（三）房屋他项权证书；

（四）最高额抵押权担保的债权尚未确定的证明材料；

（五）最高额抵押权发生变更的证明材料；

（六）其他必要材料。

因最高债权额、债权确定的期间发生变更而申请变更登记的，还应当提交其他抵押权人

的书面同意文件。

第五十六条 最高额抵押权担保的债权确定前，最高额抵押权发生转移，申请最高额抵

押权转移登记的，转让人和受让人应当提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明；

（三）房屋他项权证书；

（四）最高额抵押权担保的债权尚未确定的证明材料；

（五）最高额抵押权发生转移的证明材料；

（六）其他必要材料。

最高额抵押权担保的债权确定前，债权人转让部分债权的，除当事人另有约定外，房屋

登记机构不得办理最高额抵押权转移登记。当事人约定最高额抵押权随同部分债权的转让而

转移的，应当在办理最高额抵押权确定登记之后，依据本办法第四十七条的规定办理抵押权

转移登记。

第五十七条 经依法登记的最高额抵押权担保的债权确定，申请最高额抵押权确定登记

的，应当提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明；

（三）房屋他项权证书；

（四）最高额抵押权担保的债权已确定的证明材料；

（五）其他必要材料。

第五十八条 对符合规定条件的最高额抵押权确定登记，登记机构应当将最高额抵押权

担保的债权已经确定的事实记载于房屋登记簿。

当事人协议确定或者人民法院、仲裁委员会生效的法律文书确定了债权数额的，房屋登

记机构可以依照当事人一方的申请将债权数额确定的事实记载于房屋登记簿。

第五十九条 以在建工程设定抵押的，当事人应当申请在建工程抵押权设立登记。

第六十条 申请在建工程抵押权设立登记的，应当提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明；

（三）抵押合同；

（四）主债权合同；

（五）建设用地使用权证书或者记载土地使用权状况的房地产权证书；

（六）建设工程规划许可证；

（七）其他必要材料。

第六十一条 已经登记在建工程抵押权变更、转让或者消灭的，当事人应当提交下列材

料，申请变更登记、转移登记、注销登记:

（一）登记申请书；

（三）申请人的身份证明；

（三）登记证明；

（四）证明在建工程抵押权发生变更、转移或者消灭的材料；

（五）其他必要材料。

第六十二条 在建工程竣工并经房屋所有权初始登记后，当事人应当申请将在建工程抵

押权登记转为房屋抵押权登记。

第三节 地役权登记

第六十三条 在房屋上设立地役权的，当事人可以申请地役权设立登记。

第六十四条 申请地役权设立登记，应当提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明；

（三）地役权合同；

（四）房屋所有权证书或者房地产权证书；

（五）其他必要材料。

第六十五条 对符合规定条件的地役权设立登记，房屋登记机构应当将有关事项记载于

需役地和供役地房屋登记簿，并可将地役权合同附于供役地和需役地房屋登记簿。

第六十六条 已经登记的地役权变更、转让或者消灭的，当事人应当提交下列材料，申

请变更登记、转移登记、注销登记:

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明:

（三）登记证明；

（四）证明地役权发生变更、转移或者消灭的材料；

（五）其他必要材料。

第四节 预告登记

第六十七条 有下列情形之一的，当事人可以申请预告登记:

（一）预购商品房；

（二）以预购商品房设定抵押；

（三）房屋所有权转让、抵押；

（四）法律、法规规定的其他情形。

第六十八条 预告登记后，未经预告登记的权利人书面同意，处分该房屋申请登记的，

房屋登记机构应当不予办理。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行相应的房屋登记之日起三个月内，当事人申请房

屋登记的，房屋登记机构应当按照预告登记事项办理相应的登记。

第六十九条 预售人和预购人订立商品房买卖合同后，预售人未按照约定与预购人申请

预告登记，预购人可以单方申请预告登记。

第七十条 申请预购商品房预告登记，应当提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明；

（三）已登记备案的商品房预售合同；

（四）当事人关于预告登记的约定；

（五）其他必要材料。

预购人单方申请预购商品房预告登记，预售人与预购人在商品房预售合同中对预告登记

附有条件和期限的，预购人应当提交相应的证明材料。

第七十一条 申请预购商品房抵押权预告登记，应当提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明；

（三）抵押合同；

（四）主债权合同；

（五）预购商品房预告登记证明:

（六）当事人关于预告登记的约定:

（七）其他必要材料。

第七十二条 申请房屋所有权转移预告登记，应当提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明；

（三）房屋所有权转让合同；

（四）转让方的房屋所有权证书或者房地产权证书；

（五）当事人关于预告登记的约定；

（六）其他必要材料。

第七十三条 申请房屋抵押权预告登记的，应当提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明；

（三）抵押合同；

（四）主债权合同；

（五）房屋所有权证书或房地产权证书，或者房屋所有权转移登记的预告证明；

（六）当事人关于预告登记的约定；

（七）其他必要材料。

第五节 其他登记

第七十四条 权利人、利害关系人认为房屋登记簿记载的事项有错误的，可以提交下列

材料，申请更正登记:

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明；

（三）证明房屋登记簿记载错误的材料。

利害关系人申请更正登记的，还应当提供权利人同意更正的证明材料。

房屋登记簿记载确有错误的，应当予以更正；需要更正房屋权属证书内容的，应当书面

通知权利人换领房屋权属证书；房屋登记簿记载无误的，应当不予更正，并书面通知申请人。

第七十五条 房屋登记机构发现房屋登记簿的记载错误，不涉及房屋权利归属和内容

的，应当书面通知有关权利人在规定期限内办理更正登记；当事人无正当理由逾期不办理更

正登记的，房屋登记机构可以依据申请登记材料或者有效的法律文件对房屋登记簿的记载予

以更正，并书面通知当事人。

对于涉及房屋权利归属和内容的房屋登记簿的记载错误，房屋登记机构应当书面通知有

关权利人在规定期限内办理更正登记；办理更正登记期间，权利人因处分其房屋权利申请登

记的，房屋登记机构应当暂缓办理。

第七十六条 利害关系人认为房屋登记簿记载的事项错误，而权利人不同意更正的，利

害关系人可以持登记申请书、申请人的身份证明、房屋登记簿记载错误的证明文件等材料申

请异议登记。

第七十七条 房屋登记机构受理异议登记的，应当将异议事项记载于房屋登记簿。

第七十八条 异议登记期间，房屋登记簿记载的权利人处分房屋申请登记的，房屋登记

机构应当暂缓办理。

权利人处分房屋申请登记，房屋登记机构受理登记申请但尚未将申请登记事项记载于房

屋登记簿之前，第三人申请异议登记的，房屋登记机构应当中止办理原登记申请，并书面通

知申请人。

第七十九条 异议登记期间，异议登记申请人起诉，人民法院不予受理或者驳回其诉讼

请求的，异议登记申请人或者房屋登记簿记载的权利人可以持登记申请书、申请人的身份证

明、相应的证明文件等材料申请注销异议登记。

第八十条 人民法院、仲裁委员会的生效法律文书确定的房屋权利归属或者权利内容与

房屋登记簿记载的权利状况不一致的，房屋登记机构应当按照当事人的申请或者有关法律文

书，办理相应的登记。

第八十一条 司法机关、行政机关、仲裁委员会发生法律效力的文件证明当事人以隐瞒

真实情况、提交虚假材料等非法手段获取房屋登记的，房屋登记机构可以撤销原房屋登记，

收回房屋权属证书、登记证明或者公告作废，但房屋权利为他人善意取得的除外。

第四章 集体土地范围内房屋登记

第八十二条 依法利用宅基地建造的村民住房和依法利用其他集体所有建设用地建造

的房屋，可以依照本办法的规定申请房屋登记。

法律、法规对集体土地范围内房屋登记另有规定的，从其规定。

第八十三条 因合法建造房屋申请房屋所有权初始登记的，应当提交下列材料:

（一）登记申请书:

（二）申请人的身份证明；

（三）宅基地使用权证明或者集体所有建设用地使用权证明；

（四）申请登记房屋符合城乡规划的证明；

（五）房屋测绘报告或者村民住房平面图；

（六）其他必要材料。

申请村民住房所有权初始登记的，还应当提交申请人属于房屋所在地农村集体经济组织

成员的证明。

农村集体经济组织申请房屋所有权初始登记的，还应当提交经村民会议同意或者由村民

会议授权经村民代表会议同意的证明材料。

第八十四条 办理村民住房所有权初始登记、农村集体经济组织所有房屋所有权初始登

记，房屋登记机构受理登记申请后，应当将申请登记事项在房屋所在地农村集体经济组织内

责任

进行公告。经公告无异议或者异议不成立的，方可予以登记。

第八十五条 发生下列情形之一的，权利人应当在有关法律文件生效或者事实发生后申

请房屋所有权变更登记:

（一）房屋所有权人的姓名或者名称变更的；

（二）房屋坐落变更的；

（三）房屋面积增加或者减少的；

（四）同一所有权人分割、合并房屋的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

第八十六条 房屋所有权依法发生转移，申请房屋所有权转移登记的，应当提交下列材

料:

（一）登记申请书:

（二）申请人的身份证明；

（三）房屋所有权证书；

（四）宅基地使用权证明或者集体所有建设用地使用权证明；

（五）证明房屋所有权发生转移的材料；

（六）其他必要材料。

申请村民住房所有权转移登记的，还应当提交农村集体经济组织同意转移的证明材料。

农村集体经济组织申请房屋所有权转移登记的，还应当提交经村民会议同意或者由村民

会议授权经村民代表会议同意的证明材料。

第八十七条 申请农村村民住房所有权转移登记，受让人不属于房屋所在地农村集体经

济组织成员的，除法律、法规另有规定外，房屋登记机构应当不予办理。

第八十八条 依法以乡镇、村企业的厂房等建筑物设立抵押，申请抵押权登记的，应当

提交下列材料:

（一）登记申请书；

（二）申请人的身份证明；

（三）房屋所有权证书；

（四）集体所有建设用地使用权证明；

（五）主债权合同和抵押合同；

（六）其他必要材料。

第八十九条 房屋登记机构对集体土地范围内的房屋予以登记的，应当在房屋登记簿和

房屋权属证书上注明“集体土地”字样。

第九十条 办理集体土地范围内房屋的地役权登记、预告登记、更正登记、异议登记等

房屋登记，可以参照适用国有土地范围内房屋登记的有关规定。

第五章 法律责

第九十一条 非法印制、伪造、变造房屋权属证书或者登记证明，或者使用非法印制、

伪造、变造的房屋权属证书或者登记证明的，由房屋登记机构予以收缴；构成犯罪的，依法

追究刑事责任。

第九十二条 申请人提交错误、虚假的材料申请房屋登记，给他人造成损害的，应当承

担相应的法律责任。

房屋登记机构及其工作人员违反本办法规定办理房屋登记，给他人造成损害的，由房屋

登记机构承担相应的法律责任。房屋登记机构承担赔偿责任后，对故意或者重大过失造成登

记错误的工作人员，有权追偿。

国务

院办

公厅关

于促进

房地产

市场

平稳

健康发

住房消费

抑制投资

投机性购

第九十三条 房屋登记机构工作人员有下列行为之一的，依法给予处分；构成犯罪的，

依法追究刑事责任:

（一）擅自涂改、毁损、伪造房屋登记簿；

（二）对不符合登记条件的登记申请予以登记，或者对符合登记条件的登记申请不予登

记；

（三）玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊。

第六章 附 则

第九十四条 房屋登记簿的内容和管理规范，由国务院建设主管部门另行制定。

第九十五条 房屋权属证书、登记证明，由国务院建设主管部门统一制定式样，统一监

制，统一编号规则。

县级以上地方人民政府由一个部门统一负责房屋和土地登记工作的，可以制作、颁发统

一的房地产权证书。房地产权证书的式样应当报国务院建设主管部门备案。

第九十六条 具有独立利用价值的特定空间以及码头、油库等其他建筑物、构筑物的登

记，可以参照本办法执行。

第九十七条 省、自治区、直辖市人民政府建设（房地产）主管部门可以根据法律、法

规和本办法的规定，结合本地实际情况，制定房屋登记实施细则。

第九十八条 本办法自2008 年7 月1 日起施行。《城市房屋权属登记管理办法》（建

设部令第57 号）、《建设部关于修改〈城市房屋权属登记管理办法〉的决定》（建设部令

第99 号）同时废止。

务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知

（国办发（2010） 4 号，国务院办公厅于2010 年1 月7 日发布）

一、增加保障性住房和普通商品住房有效供给

（一）加快中低价位、中小套型普通商品住房建设。对已批未建、已建未售的普通商品

住房项目，要采取促开工、促上市措施，督促房地产开发企业加快项目建设和销售。要适当

加大经济适用住房建设力度，扩大经济适用住房供应范围。商品住房价格过高、上涨过快的

城市，要切实增加限价商品住房、经济适用住房、公共租赁住房供应。

（二）增加住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发利用效率。各地要根据房地产

市场运行情况，把握好土地供应的总量、结构和时序。城市人民政府要在城市总体规划和土

地利用总体规划确定的城市建设用地规模内，抓紧编制2010～2012年住房建设规划，重点明

确中低价位、中小套型普通商品住房和限价商品住房、公共租赁住房、经济适用住房、廉租

住房的建设规模，并分解到住房用地年度供应计划，落实到地块，明确各地块住房套型结构

比例等控制性指标要求。房价过高、上涨过快、住房有效供应不足的城市，要切实扩大上述

五类住房的建设用地供应量和比例。要加强商品住房项目的规划管理，提高规划审批效率。

要及时向社会公布住房用地年度供应计划，对需要办理农用地征转用手续的，要加快审批工

作，确保供地计划落到实处。

二、合理引导导住房消费抑制投资投机性购房需求

（三）加大差别化信贷政策执行力度。金融机构在继续支持居民首次贷款购买普通自住

房的同时，要严格二套住房购房贷款管理，合理引导住房消费，抑制投资投机性购房需求。

对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未

成年子女） ，贷款首付款比例不得低于40% ，贷款利率严格按照风险定价。

（四）继续实施差别化的住房税收政策。要严格执行国家有关个人购买普通住房与非普

三、加强风险

防范和市场监

保障性安居工程建设

地方各级

人民政府责

通住房、首次购房与非首次购房的差别化税收政策。对不符合规定条件的，一律不得给予相

关税收优惠。同时，要加快研究完善住房税收政策，引导居民树立合理、节约的住房消费观

念。

强风险防范和市场监管

（五）加强房地产信贷风险管理。金融机构要进一步完善房地产信贷风险管理制度，坚

持公平、有序竞争，严格执行信贷标准。要严格执行房地产项目资本金要求，严禁对不符合

信贷政策规定的房地产开发企业或开发项目发放房地产开发贷款。人民银行、银监会要加大

对金融机构房地产贷款业务的监督管理和窗口指导。有关部门要加强对信贷资金流向和跨境

投融资活动的监控，防范信贷资金违规进入房地产市场，防止境外“热钱”冲击我国市场。

（六）继续整顿房地产市场秩序。住房城乡建设部门要会同有关部门，加大对捂盘惜售、

囤积房源，散布虚假信息、扰乱市场秩序等违法违规行为的查处力度，加强对住房特别是保

障性住房的工程质量安全监管。国土资源部门要严格土地出让价款的收缴，深化合同执行监

管，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为。价格等有关部

门要强化商品住房价格监管，依法查处在房地产开发、销售和中介服务中的价格欺诈、哄抬

房价以及违反明码标价规定等行为。税务部门要进一步加大对房地产开发企业偷漏税行为的

查处力度。国有资产监管部门要进一步规范国有大企业的房地产投资行为。

（七）进一步加强土地供应管理和商品房销售管理。各地要综合考虑土地价格、价款缴

纳、合同约定开发时限及企业闲置地情况等因素，合理确定土地供应方式和内容，探索土地

出让综合评标方法。对拖欠土地价款、违反合同约定的单位和个人，要限制其参与土地出让

活动。从严控制商品住房项目单宗土地出让面积。要结合当地实际，合理确定商品住房项目

预售许可的最低规模，不得分层、分单元办理预售许可。已取得预售许可的房地产开发企业，

要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。进一步建立

健全新建商品房、存量房交易合同网上备案制度，加大交易资金监管力度。

（八）加强市场监测。地方人民政府要继续加强房地产市场统计、分析和监测，及时针

对新情况、新问题提出解决措施和办法。有关部门要及时发布市场调控和相关统计信息，稳

定市场预期。

四、加快推进进保障性安居工程建

（九）力争到2012 年末，基本解决1540 万户低收入住房困难家庭的住房问题。各地要

通过城市棚户区改造和新建、改建、政府购置等方式增加廉租住房及经济适用住房房源，着

力解决城市低收入家庭的住房困难。要加快建设限价商品住房、公共租赁住房，解决中等偏

下收入家庭的住房困难。全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，继续推进林区、垦区棚

户区改造。同时，加大农村危房改造力度，适当增加试点户数。

（十）中央将加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房

建设的补助标准，改进和完善中央补助资金的下达方式，调动地方积极性，确保资金使用效

果。各地区、各有关部门要加强监督检查，确保保障性安居工程建设用地和资金的落实。同

时，鼓励金融机构向符合条件的城市和国有工矿棚户区改造项目提供贷款。保障性安居工程

的建设计划、建设进度和资金使用等情况，要及时向社会公示。

五、落实实地方各级人民政府责任

（十一）进一步健全和落实稳定房地产市场、解决低收入家庭住房困难问题由省级人民

政府负总责，市、县人民政府抓落实的工作责任制。各地要结合本地区房地产市场情况，认

真落实差别化的土地、金融、税收等政策，抓紧清理和纠正地方出台的越权减免税以及其他

与中央调控要求不相符合的规定。对于境外机构和个人在境内投资购买房地产的，要严格按

照现行政策执行。要按照支持居民合理住房消费、抑制投资投机性购房、增加有效供给、完

善相关政策的原则，加大工作力度，促进房地产市场健康发展。

国务

务院

关于

决遏制部分城市房价过

快上涨

关部

门要切

实履行

定房价和住房保障职责

二、坚

坚决抑制

国务院有关部门要加强对各地贯彻落实房地产市场调控政策情况的检查和指导，对房价

上涨过快的地区和城市要进行重点督查。各省、自治区、直辖市也要加大对市、县工作的指

导力度，加强监督检查，确保各项工作措施落到实处。

院关于坚坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知

（国办发〔2010〕10 号，国务院子2010 年4 月17 日发布）

一、各地区、各有关部门要切实履行稳稳定房价和住房保障

（一）统一思想，提高认识。住房问题关系国计民生，既是经济问题，更是影响社会稳

定的重要民生问题。房价过高、上涨过快，加大了居民通过市场解决住房问题的难度，增加

了金融风险，不利于经济社会协调发展。各地区、各有关部门必须充分认识房价过快上涨的

危害性，认真落实中央确定的房地产市场调控政策，采取坚决的措施，遏制房价过快上涨，

促进民生改善和经济发展。

（二）建立考核问责机制。稳定房价和住房保障工作实行省级人民政府负总责、城市人

民政府抓落实的工作责任制。住房城乡建设部、监察部等部门要对省级人民政府的相关工作

进行考核，加强监督检查，建立约谈、巡查和问责制度。对稳定房价、推进保障性住房建设

工作不力，影响社会发展和稳定的，要追究责任。

决抑制不合理住房需求

（三）实行更为严格的差别化住房信贷政策。对购买首套自住房且套型建筑面积在90 平

方米以上的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同），贷款首付款比例不得低于30%；

对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于50% ，贷款利率不得低于基准利率

的1.1倍；对贷款购买第三套及以上住房的，贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高，具

体由商业银行根据风险管理原则自主确定。人民银行、银监会要指导和监督商业银行严格住

房消费贷款管理。住房城乡建设部要会同人民银行、银监会抓紧制定第二套住房的认定标准。

要严格限制各种名目的炒房和投机性购房。商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的

地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供1 年以

上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。地方人民政府可

根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数。

对境外机构和个人购房，严格按有关政策执行。

（四）发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。财政部、税务总局要加快研

究制定引导个人合理住房消费和调节个人房产收益的税收政策。税务部门要严格按照税法和

有关政策规定，认真做好土地增值税的征收管理工作，对定价过高、涨幅过快的房地产开发

项目进行重点清算和稽查。

三、增加住房有效供给

（五）增加居住用地有效供应。国土资源部要指导督促各地及时制定并公布以住房为主

的房地产供地计，并切实予以落实。房价上涨过快的城市，要增加居住用地的供应总量。要

依法加快处置闲置房地产用地，对收回的闲置土地，要优先安排用于普通住房建设。在坚持

和完善土地招拍挂制度的同时，探索“综合评标”、 “一次竞价”、“双向竞价”等出让

方式，抑制居住用地出让价格非理性上涨。

（六）调整住房供应结构。各地要尽快编制和公布住房建设规划，明确保障性住房、中

小套型普通商品住房的建设数量和比例。住房城乡建设部门要加快对普通商品住房的规划、

开工建设和预销售审批，尽快形成有效供应。保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品

住房用地不低于住房建设用地供应总量的70% ，并优先保证供应。城乡规划、房地产主管部

门要积极配合国土资源部门，将住房销售价位、套数、套型面积、保障性住房配建比例以及

强市

场监管

**4.** 《汽

《汽车贷

款管理办

汽车贷

款管理办

开竣工时间、违约处罚条款等纳入土地出让合同，确保中小套型住房供应结构比例严格按照

有关规定落实到位。房价过高、上涨过快的地区，要大幅度增加公共租赁住房、经济适用住

房和限价商品住房供应。

四、加快保障性安居工程建设

（七）确保完成2010 年建设保障性住房300万套、各类棚户区改造住房280万套的工作

任务。住房城乡建设部、发展改革委、财政部等有关部门要尽快下达年度计划及中央补助资

金。住房城乡建设部要与各省级人民政府签订住房保障工作目标责任书，落实工作责任。地

方人民政府要切实落实土地供应、资金投入和税费优惠等政策，确保完成计划任务。按照政

府组织、社会参与的原则，加快发展公共租赁住房，地方各级人民政府要加大投入，中央以

适当方式给予资金支持。国有房地产企业应积极参与保障性住房建设和棚户区改造。住房城

乡建设部要会同有关部门抓紧制定2010～2012年保障性住房建设规划（包括各类棚户区建

设、政策性住房建设） ，并在2010 年7 月底前向全社会公布。

五、加强市场监

（八）加强对房地产开发企业购地和融资的监管。国土资源部门要加大专项整治和清理

力度，严格依法查处土地闲置及炒地行为，并限制有违法违规行为的企业新购置土地。房地

产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保

或其他相关融资便利。严禁非房地产主业的国有及国有控股企业参与商业性土地开发和房地

产经营业务。国有资产和金融监管部门要加大查处力度。商业银行要加强对房地产企业开发

贷款的贷前审查和贷后管理。对存在土地闲置及妙地行为的房地产开发企业，商业银行不得

发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。

（九）加大交易秩序监管力度。对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项

目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。住

房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理，对存在捂盘惜售、囤积房

源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，要加大曝光和处罚力度，问题严重的要取消经营资

格，对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任。住房城乡建设部门要会同有关部门抓紧

制定房屋租赁管理办法，规范发展租赁市场。

各省（区、市）人民政府要对本地区房地产开发企业经营行为进行一次检查，及时纠正

和严肃处理违法违规行为，检查处理结果要于2010 年6 月底之前报国务院。住房城乡建设

部要会同有关部门组织抽查，确保检查工作取得实效。

（十）完善房地产市场信息披露制度。各地要及时向社会公布住房建设计划和住房用地

年度供应计划。住房城乡建设部要加快个人住房信息系统的建设。统计部门要研究发布能够

反映不同区位、不同类型住房价格变动的信息。

国务院各有关部门要根据本通知精神，加快制定、调整和完善相关的政策措施，各司其

职、分工协作，加强对各地的指导和监督检查。各地区、各有关部门要积极做好房地产市场

调控政策的解读工作。新闻媒体要加强正面引导，大力宣传国家房地产市场调控政策和保障

性住房建设成果，引导居民住房理性消费，形成有利于房地产市场平稳健康发展的舆论氛围。

车贷款管理办法》

车贷款管理办法

（中国人民银行 中国银行业监督管理委员会令（2004） 第2号，

2004 年3 月22 日中国人民银行第5 次行长办公会议

车贷款

和2004 年8 月9 日中国银行业监督管理委员会主席

会议审议通过，自2004 年10 月1 日起施行）

第一章 总 则

第一条 为规范汽车贷款业务管理，防范汽车贷款风险，促进汽车贷款业务健康发展，

根据《中华人民共和国中国人民银行法》、《中华人民共和国商业银行法》、《中华人民共

和国银行业监督管理法》等法律规定，制定本办法。

第二条 本办法所称汽车贷款是指贷款人向借款人发放的用于购买汽车（含二手车）的

贷款，包括个人汽车贷款、经销商汽车贷款和机构汽车贷款。

第三条 本办法所称贷款人是指在中华人民共和国境内依法设立的、经中国银行业监督

管理委员会及其派出机构批准经营人民币贷款业务的商业银行、城乡信用社及获准经营汽车

贷款业务的非银行金融机构。

第四条 本办法所称自用车是指借款人通过汽车贷款购买的、不以营利为目的的汽车；

商用车是指借款人通过汽车贷款购买的、以营利为目的的汽车；二手车是指从办理完机动车

注册登记手续到规定报废年限一年之前进行所有权变更并依法办理过户手续的汽车。

第五条 汽车贷款利率按照中国人民银行公布的贷款利率规定执行，计、结息办法由借

款人和贷款人协商确定。

第六条 汽车贷款的贷款期限（含展期）不得超过5 年，其中，二手车贷款的贷款期限

（含展期）不得超过3 年，经销商汽车贷款的贷款期限不得超过1 年。

第七条 借贷双方应当遵循平等、自愿、诚实、守信的原则。

第二章 个人汽车贷

第八条 本办法所称个人汽车贷款，是指贷款人向个人借款人发放的用于购买汽车的贷

款。

第九条 借款人申请个人汽车贷款，应当同时符合以下条件:

（一）是中华人民共和国公民，或在中华人民共和国境内连续居住一年以上（含一年）

的港、澳、台居民及外国人；

（二）具有有效身份证明、固定和详细住址且具有完全民事行为能力；

（三）具有稳定的合法收入或足够偿还贷款本息的个人合法资产；

（四）个人信用良好；

（五）能够支付本办法规定的首期付款；

（六）贷款人要求的其他条件。

第十条 贷款人发放个人汽车贷款，应综合考虑以下因素，确定贷款金额、期限、利率

和还本付息方式等贷款条件:

（一）贷款人对借款人的资信评级情况；

（二）贷款担保情况；

（三）所购汽车的性能及用途；

（四）汽车行业发展和汽车市场供求情况。

第十一条 贷款人应当建立借款人信贷档案。借款人信贷档案应载明以下内容:

（一）借款人姓名、住址、有效身份证明及有效联系方式；

（二）借款人的收入水平及资信状况证明；

（三）所购汽车的购车协议、汽车型号、发动机号、车架号、价格与购车用途；

（四）贷款的金额、期限、利率、还款方式和担保情况；

商汽车贷

车贷款

（五）贷款催收记录；

（六）防范贷款风险所需的其他资料。

第十二条 贷款人发放个人商用车贷款，除本办法第十一条规定的内容外，应在借款人

信贷档案中增加商用车运营资格证年检情况、商用车折旧、保险情况等内容。

第三章 经销商汽车贷款

第十三条 本办法所称经销商汽车贷款，是指贷款人向汽车经销商发放的用于采购车辆

和（或）零配件的贷款。

第十四条 借款人申请经销商汽车贷款，应当同时符合以下条件:

（一）具有工商行政主管部门核发的企业法人营业执照及年检证明；

（二）具有汽车生产商出具的代理销售汽车证明；

（三）资产负债率不超过80% ；

（四）具有稳定的合法收入或足够偿还贷款本息的合法资产；

（五）经销商、经销商高级管理人员及经销商代为受理贷款申请的客户无重大违约行为

或信用不良记录；

（六）贷款人要求的其他条件。

第十五条 贷款人应为每个经销商借款人建立独立的信贷档案，并及时更新。经销商信

贷档案应载明以下内容:

（一）经销商的名称、法定代表人及营业地址；

（二）各类营业证照复印件；

（三）经销商购买保险、商业信用及财务状况；

（四）中国人民银行核发的贷款卡（号） ；

（五）所购汽车及零部件的型号、价格及用途；

（六）贷款担保状况；

（七）防范贷款风险所需的其他资料。

第十六条 贷款人对经销商采购车辆和（或）零配件贷款的贷款金额应以经销商一段期

间的平均存货为依据，具体期间应视经销商存货周转情况而定。

第十七条 贷款人应通过定期清点经销商汽车和（或）零配件存货、分析经销商财务报

表等方式，定期对经销商进行信用审查，并视审查结果调整经销商资信级别和清点存货的频

率。

第四章 机构汽车贷

第十八条 本办法所称机构汽车贷款，是指贷款人对除经销商以外的法人、其他经济组

织（以下简称机构借款人）发放的用于购买汽车的贷款。

第十九条 借款人申请机构汽车贷款，必须同时符合以下条件:

（一）具有企业或事业单位登记管理机关核发的企业法人营业执照或事业单位法人证书

等证明借款人具有法人资格的法定文件；

（二）具有合法、稳定的收入或足够偿还贷款本息的合法资产；

（三）能够支付本办法规定的首期付款；

（四）无重大违约行为或信用不良记录；

（五）贷款人要求的其他条件。

第二十条 贷款人应参照本办法第十五条之规定为每个机构借款人建立独立的信贷档

案，加强信贷风险跟踪监测。

第二十一条 贷款人对从事汽车租赁业务的机构发放机构商用车贷款，应监测借款人对

残值的估算方式，防范残值估计过高给贷款人带来的风险。

第五章 风险管理

第二十二条 贷款人发放自用车贷款的金额不得超过借款人所购汽车价格的80% ；发放

商用车贷款的金额不得超过借款人所购汽车价格的70% ；发放二手车贷款的金额不得超过借

款人所购汽车价格的50% 。

前款所称汽车价格，对新车是指汽车实际成交价格（不含各类附加税、费及保费等）与

汽车生产商公布的价格的较低者，对二手车是指汽车实际成交价格（不含各类附加税、费及

保费等）与贷款人评估价格的较低者。

第二十三条 贷款人应建立借款人资信评级系统，审慎确定借款人的资信级别。对个人

借款人，应根据其职业、收入状况、还款能力、信用记录等因素确定资信级别；对经销商及

机构借款人，应根据其信贷档案所反映的情况、高级管理人员的资信情况、财务状况、信用

记录等因素确定资信级别。

第二十四条 贷款人发放汽车贷款，应要求借款人提供所购汽车抵押或其他有效担保。

第二十五条 贷款人应直接或委托指定经销商受理汽车贷款申请，完善审贷分离制度，

加强贷前审查和贷后跟踪催收工作。

第二十六条 贷款人应建立二手车市场信息数据库和二手车残值估算体系。

第二十七条 贷款人应根据贷款金额、贷款地区分布、借款人财务状况、汽车品牌、抵

押担保等因素建立汽车贷款分类监控系统，对不同类别的汽车贷款风险进行定期检查、评估。

根据检查评估结果，及时调整各类汽车贷款的风险级别。

第二十八条 贷款人应建立汽车贷款预警监测分析系统，制定预警标准；超过预警标准

后应采取重新评价贷款审批制度等措施。

第二十九条 贷款人应建立不良贷款分类处理制度和审慎的贷款损失准备制度，计提相

应的风险准备。

第三十条 贷款人发放抵押贷款，应审慎评估抵押物价值，充分考虑抵押物减值风险，

设定抵押率上限。

第三十一条 贷款人应将汽车贷款的有关信息及时录入信贷登记咨询系统，并建立与其

他贷款人的信息交流制度。

第六章 附 则

第三十二条 贷款人在从事汽车贷款业务时有违反本办法规定之行为的，中国银行业监

督管理委员会及其派出机构有权依据《中华人民共和国银行业监督管理法》等法律规定对该

贷款人及其相关人员进行处罚。中国人民银行及其分支机构可以建议中国银行业监督管理委

员会及其派出机构对从事汽车贷款业务的贷款人违规行为进行监督检查。

第三十三条 贷款人对借款人发放的用于购买推土机、挖掘机、搅拌机、泵机等工程车

辆的贷款，比照本办法执行。

第三十四条 本办法由中国人民银行和中国银行业监督管理委员会共同负责解释。

第三十五条 本办法自2004 年10 月1 日起施行，中国人民银行1998 年颁布的《汽车

消费贷款管理办法》自本办法施行之日起废止。

与个人教育贷

款相关

的政策和法规

助学贷

款管理办

关于

进一

完善国家助学贷

款工作的若干意见

**5.** 与个人教育贷款相关的政策和法

本部分主要包括《助学贷款管理办法》、《关于进一步完善国家助学贷款工作的若干意

见》和中国银监会关于印发《商业助学贷款管理办法》的通知等。

贷款管理办法

（中国人民银行于2000年8 月26 日发布）

第一条 为支持教育事业的发展，加速人才培养，各商业银行和城乡信用社（以下简称

贷款人）均可根据《贷款通则》自主办理助学贷款。

第二条 助学贷款可采取无担保（信用）助学贷款和担保助学贷款方式。

第三条 贷款人对高等学校的在读学生（包括专科、本科和研究生） （以下简称借款

人）发放无担保（信用）助学贷款，对其直系亲属、法定监护人（以下简称借款人）发放无

担保（信用）助学贷款和担保助学贷款。

第四条 高等学校的在读学生申请助学贷款须具备以下基本条件:入学通知书或学生

证，有效居民身份证；同时要有同班同学或老师共两名对其身份提供证明。

第五条 高等学校在读学生申请助学贷款要按规定填写借款合同，承诺离开学校后向贷

款人提供工作单位和通讯方式，承诺贷款逾期一年不还，又未提出展期，可由贷款人在就学

的高等学校或相关媒体上公布其姓名、身份证号码，予以查询。

第六条 助学贷款的最高限额不超过学生在读期间所在学校的学费与生活费。

第七条 助学贷款的期限一般不超过八年，是否展期由贷款人与借款人商定。

第八条 助学贷款利率按中国人民银行规定的同期限贷款利率执行，不上浮。

第九条 助学贷款采取灵活的还本付息方式，可提前还贷，或利随本清，或分次偿还（按

年、按季或按月） ，具体方式由贷款人和借款人商定并载入合同。贷款本息提前归还的，

提前归还的部分按合同约定利率和实际使用时间计收利息；贷款本息不能按期归还的，贷款

人按规定计收罚息。

第十条 各级政府和社会各界为借款人提供担保或利息补贴的，其贴息比例、贴息时间

由贷款人或借款人所在学校与贴息提供者共同商定。

第十一条 借款人要恪守信用，如因各种原因离开学校后，应主动告知贷款人其最新通

讯方式和工作单位，按期偿还贷款本息。

第十二条 高等学校应对在读学生申请助学贷款和贷款人发放、收回助学贷款的管理工

作予以协助。如借款人在校期间发生转学、休学、退学、出国、被开除、伤亡等情况，借款

人所在学校有义务及时通知贷款人。

第十三条 贷款人要根据本办法制定具体的操作规程，改进服务，加强对助学贷款发放

和收回的管理，提高助学贷款的使用效益。

于进一步步完善国家助学贷款工作的若干意

（国办友（2004） 51号，国务院办公厅2004 年6 月12 日转发）

国家助学贷款是党中央、国务院在社会主义市场经济条件下，利用金融手段完善我国普

通高校资助政策体系，加大对普通高校经济困难学生资助力度所采取的一项重大措施。这项

工作取得了明显成效，受到广大经济困难学生和社会有关方面的普遍欢迎。但由于多种原因，

国家助学贷款工作还没有达到预定目标，存在一些突出问题，需要切实加以改进和完善。

进一

完善国家助学贷

进一

改革国家助学贷

款实

贷款

偿还的

风险防范与

补偿机制

推进并加强国家助学贷款工作，应竖持“方便贷款、防范风险”的原则，进一步理顺国

家、高校、学生、银行之间的经济关系，健全国家助学贷款管理体制，改革贷款审批和发放

办法，强化普通高校和银行的管理职责，完善还贷约束机制和风险防范机制，确保国家助学

贷款工作持续、健康发展，基本满足普通高校经济困难学生的需要，最大限度地降低国家助

学贷款风险。现就进一步完善国家助学贷款工作提出如下意见:

一、进一步步完善国家助学贷款政策

（一）改革财政贴息方式。改变目前在整个贷款合同期间，对学生贷款利息给予50% 财

政补贴的做法，实行借款学生在校期间的贷款利息全部由财政补贴，毕业后全部自付的办法，

借款学生毕业后开始计付利息。

（二）延长还贷年限。改变目前自学生毕业之日起即开始偿还贷款本金、4年内还清的

做法，实行借款学生毕业后视就业情况，在1 至2 年后开始还贷、6年内还清的做法。借款

学生办理毕业或终止学业手续时，应当与经办银行确认还款计划，还款期限由借贷双方协商

确定。若借款学生继续攻读学位，借款学生要及时向经办银行提供继续攻读学位的书面证明，

财政部门继续按在校学生实施贴息。借款学生毕业或终止学业后1 年内，可以向银行提出一

次调整还款计划的申请，经办银行应予受理并根据实际情况和有关规定进行合理调整。贷款

还本付息可以采取多种方式，可以一次或分次提前还贷。提前还贷的，经办银行要按贷款实

际期限计算利息，不得加收除应付利息之外的其他任何费用。

（三）对毕业后自愿到国家需要的艰苦地区、难苦行业工作，服务期达到一定年限的借

款学生，经批准可以奖学金方式代偿其贷款本息。具体办法将结合学生就业政策另行制定。

二、进一步步改革国家助学贷款实施机制

（一）改革经办银行确定办法。改变目前由国家指定商业银行办理国家助学贷款业务的

做法，实行由政府按隶属关系委托全国和省级国家助学贷款管理中心通过招投标方式确定国

家助学贷款经办银行。参与竞标的银行必须是经银监会批准、有条件经办国家助学贷款业务

的银行。经办银行一经确定，由国家助学贷款管理中心与银行签订具有法律效力的贷款合作

协议。中标银行要按照协议约定提供贷款服务并及时足额地发放国家助学贷款；要简化贷款

程序，制定统一的贷款合同文本，规范办理贷款的周期；及时向普通高校提供学生还款情况。

国家助学贷款管理中心要按协议约定及时足额支付贴息和风险补偿资金，配合银行做好催收

还款工作，努力降低金融风险。

（二）对普通高校实行借款总额包干办法。普通高校每年的借款总额原则上按全日制普

通本专科学生（含高职学生）、研究生以及第二学士学位在校生总数20% 的比例、每人每年

6000 元的标准计算确定。每所普通高校的具体借款额度按隶属关系，由全国和省级国家助

学贷款管理中心根据各校的贫困生实际情况和借款学生还款违约等情况分别确定下达。

（三）明确普通高校、银行和学生在国家助学贷款实施工作中的责任。

普通高校在国家助学贷款管理中心下达的借款额度内，负责组织本校经济困难学生的贷

款申请，并向经办银行提出本校借款学生名单和学生申请贷款的有关材料，对申请借款学生

的资格及申请材料的完整性、真实性进行审查，监督学生按贷款合同规定的用途使用贷款。

经办银行在审批贷款时，要按照中标协议的约定满足普通高校借款人数和额度需求，并

在中标协议规定的工作日内，批准贷款并与学生签订贷款合同，向学生发放贷款。

借款学生要如实填写公民身份号码，保证申请材料的真实和完整；严格按规定用途使用

贷款资金；认真履行与银行签订的还款协议，直接向银行还款，承担偿还贷款的全部责任。

三、建立和完善贷款偿还的风险防范与补偿

（一）建立学生还款约束机制。国家金融管理等有关部门、经办银行、国家助学贷款管

理中心及各高等学校，要各负其责，共同建立还款约束机制。

国家金融管理部门要加快全国个人资信征询系统建设，健全银行风险防范机制。

实加

强对国家助学

款工作的领导

、管理与监

经办银行要建立有效的还贷监测系统，并做好相关工作。要对借款学生积极开展还贷宣

传工作，讲解还贷的程序和方式；要及时为贷款学生办理还贷确认手续；加强日常还贷催收

工作并做好催收记录；对没有按照协议约定的期限、数额归还国家助学贷款的学生，经办银

行应对违约贷款金额计收罚息，并将其违约行为载入金融机构征信系统，金融机构不再为其

办理新的贷款和其他授信业务；按期将连续拖欠贷款超过一年且不与经办银行主动联系的借

款学生姓名及公民身份号码、毕业学校、违约行为等按隶属关系提供给国家助学贷款管理中

心。

国家助学贷款管理中心要以已建立的国家助学贷款学生个人信息查询系统为依托，进一

步完善对借款学生的信息管理，对借款学生的基本信息、贷款和还款情况等及时进行记录，

加强对借款学生的贷后跟踪管理，接受经办银行对借款学生有关信息的查询；并将经办银行

提供的违约借款学生名单在新闻媒体及全国高等学校毕业生学历查询系统网站公布。

各普通高校要建立本校借款学生的信息查询管理系统，强化对学生的贷后管理，按隶属

关系及时向国家助学贷款管理中心和经办银行提供借款学生信息。

公安部门要积极做好为普通高校学生换发第二代居民身份证的工作，配合银行做好对违

约学生的身份核查工作。

（二）建立国家助学贷款风险补偿机制。考虑到国家助学贷款特点和我国的具体国情，

为鼓励银行积极开展国家助学贷款业务，按照“风险分担”原则，建立国家助学贷款风险补

偿机制。按隶属关系，由财政和普通高校按贷款当年发生额的一定比例建立国家助学贷款风

险补偿专项资金，给予经办银行适当补偿，具体比例在招投标时确定。国家助学贷款风险补

偿专项资金由财政和普通高校各承担50% ；每所普通高校承担的部分与该校毕业学生的还款

情况挂钩。风险补偿专项资金由各级国家助学贷款管理中心负责管理。财政部门每年将应承

担的资金及时足额安排预算；各普通高校承担的资金，按照普通高校隶属关系和财政部门有

关规定，在每年向普通高校返还按“收支两条线”管理的学费收入时，由财政部门直接拨给

教育主管部门。各级国家助学贷款管理中心在确认经办银行年度贷款实际发放额后，将风险

补偿资金统一支付给经办银行。

具体实施办法，由财政部、教育部、人民银行、银监会另行制订。

四、切实加强对国家助学贷贷款工作的领导、管理与监督

（一）加强统筹和协调。成立由教育部、财政部、公安部、人民银行、银监会等部门参

加的部际协调小组，及时研究解决国家助学贷款实施过程中出现的问题。各省、自治区、直

辖市也应成立相应的协调机构，加强对本地区的国家助学贷款工作的统筹与协调。各级教育、

财政、金融等部门要进一步统一思想，提高认识，严格执行有关政策，认真履行职责，积极

主动地开展工作。

（二）严肃国家助学贷款政策。今后，凡超出本意见所确定的原则调整国家助学贷款政

策，均由教育部、财政部、人民银行、银监会等有关部门研究提出意见，报经国务院批准后

下发执行。其他任何部门均不得擅自出台或修改相关政策。

（三）健全国家助学贷款管理机构，进一步强化并改进管理。

教育部要进一步加强全国国家助学贷款管理中心的建设，配备足够的工作人员，检查、

督促其充分履行职能。全国国家助学贷款管理中心要监督指导各省级国家助学贷款管理中心

的工作，具体组织部署中央部门所属普通高校国家助学贷款的实施工作；负责通过招标方式

确定中央部门所属普通高校国家助学贷款经办银行，与经办银行签订贷款合作协议，严格按

协议约定做好各项管理工作；统一管理中央财政安排的国家助学贷款贴息资金和按本意见建

立的中央部门所属普通高校的国家助学贷款风险补偿专项资金；建立完善国家助学贷款信息

管理系统和统计监测体系；定期在新闻媒体上对银行提供的违约借款者进行公布。

各省、自治区、直辖市人民政府要切实负起推进所属普通高校国家助学贷款工作的责任，

关规定

商业

助学贷

款管理办

款对

要加强省级国家助学贷款管理中心的建设，调剂配备相应工作人员，保证必需的工作经费。

省级国家助学贷款管理中心负责本地区国家助学贷款工作的具体组织、实施与日常管理工

作。具体职能由各地参照全国国家助学贷款管理中心职能确定。

各普通高校要加强对国家助学贷款的管理工作。必须设立专门的工作机构，由学校的一

位校级领导直接负责，原则上按全日制普通本专科学生、研究生在校生规模1:2500的比例，

在现有编制内调剂配备专职工作人员。各普通高校要制定国家助学贷款管理职责细则，按隶

属关系报送国家助学贷款管理中心备案。要培养学生诚信意识，建立学生信用档案，制定切

实可行的措施，督促借款学生及时归还借款本息，努力降低国家助学贷款风险。借款学生毕

业时，学校有关部门应在组织学生与经办银行办理还款确认手续后，方可为借款学生办理毕

业手续，并将其贷款情况载入学生个人档案；积极主动地配合经办银行催收贷款，负责在1 年

内向经办银行提供借款学生第一次就业的有效联系地址；学生没有就业的，提供其家庭的有

效联系地址。

五、其他有关规

（一）各省、自治区、直辖市人民政府在认真做好所属普通高校国家助学贷款工作的同

时，积极推进生源地助学贷款业务。具体办法由各地自行研究制定。

（二）本意见所指的借款学生是指全日制普通高等学校中经济困难的本专科学生（含高

职学生）、研究生、第二学士学位学生。

（三）本意见于2004年秋季开学后在全国普通高等学校全面实施。各省、自治区、直辖

市人民政府可结合本地实际情况，制定具体实施细则。

（四）此前已签订贷款合同学生的贷款发放、贴息、还款等办法继续按原规定执行。

（五）此前下发的国家助学贷款的有关政策和规定继续执行。与本意见不一致的，以本

意见为准。

业助学贷款管理办法

（银监发〔2008〕49 号，中国银行业监督管理委员会

于2008 年7 月11 日颁布实施）

第一章 总 则

第一条 为支持教育事业发展，规范商业助学贷款管理，防范商业助学贷款风险，根据

《中华人民共和国银行业监督管理法》、《中华人民共和国商业银行法》等法律规定，制定

本办法。

第二条 本办法所称商业助学贷款是指银行业金融机构按商业原则自主发放的用于支

付境内高等院校困难学生学费、住宿费和就读期间基本生活费的商业贷款。

第三条 本办法所称贷款人是指在中华人民共和国境内依法设立的、经银行业监督管理

机构批准经营贷款业务的银行业金融机构。

第四条 本办法所称贷款对象是指在境内高等院校就读的全日制本专科生、研究生和第

二学士学位学生。

第五条 借贷双方应当遵循平等、自愿、诚实、守信的原则，依法签订借款合同。

第二章 贷款对象条件

第六条 贷款人受理商业助学贷款申请时，应对贷款对象（以下简称借款人）设定一定

审核条件:

贷款期限、利率与金

款处

（一）借款人具有中华人民共和国国籍，并持有合法身份证件；

（二）借款人应无不良信用记录，不良信用等行为评价标准由贷款人制定；

（三）必要时需提供有效的担保；

（四）必要时需提供其法定代理人同意申请贷款的书面意见；

（五）贷款人要求的其他条件。

第三章 款期限、利率与金额

第七条 商业助学贷款的期限原则上为借款人在校学制年限加6 年，借款人在校学制年

限指从助学贷款发放至借款人毕业或终止学业的期间。对借款人毕业后继续攻读学位的，借

款人在校年限和助学贷款期限可相应延长。助学贷款期限延长须经贷款人许可。

第八条 商业助学贷款的利率按中国人民银行规定的利率政策执行，原则上不上浮。借

款人可申请利息本金化，即在校年限内的贷款利息按年计入次年度借款本金。

第九条 商业助学贷款的最高限额不超过借款人在校年限内所在学校的学费、住宿费和

基本生活费。贷款人可参照学校出具的基本生活费或当地生活费标准确定有关生活费用贷款

额度。

第十条 贷款人可根据借款人需要发放人民币或者外币商业助学贷款。

第十一条 学费应按照学校的学费支付期逐笔发放，住宿费、生活费可按学费支付期发

放，也可分列发放。

第四章 贷款担保

第十二条 贷款人发放商业助学贷款可要求借款人提供担保，担保方式可采用抵押、质

押、保证或其组合，贷款人也可要求借款人投保相关保险。

第十三条 借款人采用抵押、质押担保的，贷款人应要求提供本机构认可的抵（质）押

物。

第十四条 采用保证担保方式的，保证人范围应符合《担保法》及相关司法解释规定。

第十五条 贷款人在借款人满足贷款人设定条件的前提下可发放信用商业助学贷款。

第五章 贷款处理程序

第十六条 借款人可直接在生源地向贷款人申请商业助学贷款，即办理生源地贷款，也

可在就读学校所在地申请商业助学贷款，即办理就读地贷款；但贷款人不得受理借款人既在

生源地又在就读地贷款的重复申请。

第十七条 贷款人在受理借款人申请商业助学贷款时，应要求对方提交书面借款申请，

填写有关申请表格，并提交下列文件、证明和资料:

（一）借款人的合法身份证件包括:身份证、户口簿或其他有效居留证件原件，并提供

以上证件的复印件；

（二）贷款人需要的借款人与其法定代理人的关系证明；

（三）借款人或其家庭成员经济收入证明；

（四）借款人为入学新生的提供就读学校的录取通知书或接收函，借款人已在校的提供

学生证或其他学籍证明；

（五）借款人就读学校开出的学生学习期内所需学费、住宿费和生活费总额的有关材料；

（六）以财产作抵（质）押的，应提供抵（质）押物权证和所有权人（包括财产共有人）

签署的同意抵（质）押的承诺，对抵押物须提交贷款人认可的机构出具的价值评估报告，对

质押物须提供权利凭证，以第三方担保的应出具保证人同意承担不可撤销连带责任担保的书

面文件及有关资信证明材料；

（七）借款人和担保人应当面出具并签署书面授权，同意银行查询其个人征信信息；

（八）贷款人要求提供的其他证明文件和材料。

第十八条 受理贷款申请后，贷款人须对借款人提供的资料进行调查核实。

第十九条 借款人办理就读地贷款的，贷款人还应联系借款人就读学校作为介绍人做好

以下工作:

（一）向贷款人推荐借款人，对借款人资格及申请资料进行初审；

（二）协助贷款人对贷款的使用进行监督；

（三）将借款人在校期间失踪、死亡或丧失完全民事行为能力或劳动能力，以及发生休

学、转学、出国留学或定居、自行离校、开除等情况及时通知贷款人，并协助贷款人采取相

应的债权保护措施；

（四）在借款人毕业前，向贷款人提供其毕业去向、就业单位名称、居住地址、联系电

话等有关信息；

（五）协助开展对借款人的信用教育和还贷宣传工作，讲解还贷的程序和方法；协助贷

款人做好借款人的还款确认和贷款催收工作。

第二十条 贷款人根据借款人的资信、贷款用途、担保等因素进行贷款审批。贷款经审

批同意后，贷款人应及时通知借款人与担保人签署助学贷款相关借款合同和担保合同，并按

有关要求办理抵（质）押登记等相关手续。

第二十一条 贷款人应根据合同约定，将贷款划入借款人在银行开立的个人结算等账户

或借款人就读学校指定账户，并由贷款人监督使用。

第二十二条 贷款人应要求借款人必须按合同约定使用贷款。违反借款合同约定，贷款

人有权停止发放贷款和提前收回部分或全部贷款。对不按合同约定用途使用贷款的部分，按

中国人民银行的有关规定加收利息。

第二十三条 借贷双方应对还款方式和还款计划在借款合同中明确约定。贷款人可视情

况给予借款人一定的宽限期，宽限期内不还本金，也可视借款人困难程度对其在校期间发生

的利息本金化。归还贷款在借款人离校后次月开始。贷款可按月、按季或按年分次偿还，利

随本清，也可在贷款到期时一次性清还。

第二十四条 借款合同签订后，如需变更还款方式，须事先征得贷款人同意。

第二十五条 贷款人可要求借款人在借款合同中授权贷款人于约定的还款日直接从借

款人在本行开立的个人结算等账户中扣收应偿还本息。

第二十六条 借款人在借款合同生效后，可根据合同约定提前部分或全部还款，贷款人

不得收取或变相收取额外费用。

第二十七条 借款人如不能在合同规定期限内按期偿还贷款本金，应提前向贷款人申请

展期，贷款展期仅限一次。申请经贷款人审查批准后，借贷双方应签订展期协议。贷款具有

担保的，展期协议需经担保人书面确认。

第二十八条 借款合同需要变更的，必须经借贷双方协商同意，并依法签订变更协议。

涉及第三方担保的，变更条款还应征得第三方担保人同意。协议未达成之前，原借款合同继

续有效。

第二十九条 贷款人应要求借款人在变更联系方式、工作单位或居住地址后30 天内将

变更后的联系方式、工作单位和居住地址通知贷款人。

第三十条 对借款人、担保人在贷款期间发生的违约行为，贷款人可根据借款合同约定:

（一）要求限期纠正违约行为；

（二）要求增加所减少的相应价值的抵（质）押物，或更换保证人；

（三）停止发放尚未使用的贷款；

（四）在原贷款利率基础上加收罚息；

（五）提前收回部分或全部贷款本息；

（六）向保证人追偿；

（七）依据有关法律及规定处分抵（质）押物；

（八）向仲裁机关申请仲裁或向人民法院起诉。

第六章 风险管理

第三十一条 建立助学贷款违约通报制度，贷款人应按照制度要求报送助学贷款借款人

违约信息，银行业监督管理机构定期在银行业金融机构范围内共享信息。

第三十二条 经批准与依法公告，贷款人可将债权以证券化等合法方式转让给第三方。

第三十三条 贷款人须根据本办法制定实施细则，加强对贷款发放和回收的管理，加强

服务，严格控制风险。

第三十四条 贷款人应加强与借款人所在学校的沟通，获得学校在商业助学贷款管理方

面的协助和配合。

第七章 附 则

第三十五条 贷款人可根据业务发展需要和风险管控能力，自主确定开办针对境内其他

非义务教育阶段全日制学校在校困难学生的商业助学贷款，并参照本办法制定相关业务管理

规范。

第三十六条 贷款人可根据业务发展需要和风险管控能力，自主确定开办借款人用于攻

读境外高等院校硕士（含）以上学历，且提供全额抵（质）押的商业助学贷款，并参照本办

法制定相关业务管理规范。

第三十七条 本办法自公布之日起施行，由银监会负责修订和解释。