23--中国银行业监督管理委员会关于防范“假按揭”个人住房贷款的通知  
（银监发〔2006〕71号）

各银监局，各政策性银行、国有商业银行、股份制商业银行、金融资产管理公司，国家邮政局政储汇局，银监会直接监管的信托投资公司、财务公司、金融租赁公司：

近几年，商业银行个人住房贷款业务发展较快，对拉动我国经济增长起到积极作用。但商业银行部分分支机构个人住房贷款违规问题较多，甚至出现“假按揭”贷款，严重损害商业银行和金融消费者利益。如一些商业银行分支机构出于市场竞争及经营绩效考核需要，简化贷款条件，不规范操作，使得不符合贷款条件的房地产开发商、非法中介机构利用“假按揭”贷款会取银行资金；个别银行员工与外部人员相互勾结，伪造贷款抵押物他项权证和中介机构评估报告等贷款相关要件，骗取银行贷款等。为防范和控制“假按揭”贷款，加强信贷管理，提高信贷资产质量，促进个人住房贷款业务健康有序发展，维护各方合法权益，现就有关事项通知  
如下：

**一、高度重视防范“假按揭”贷款风险**

目前，“假按揭”贷款已成为商业银行个人住房贷款的主要风险之一。各行要重视“假按揭”贷款的危害，采取有效措施，进行综合治理。要严格按照银监会《商业银行房地产贷款风险管理指引》（银监发[2004]57号）、《关于加大防范操作风险工作力度的通知  
》（银监发[2005]17号）、《关于进一步加强房地产信贷管理的通知  
》（银监发[206]54号）要求，从制度设计、流程再造、内部审计、管理信息系统、责任追究等方面强化管理，建立和完善防范风险的长效机制。同时，要密切关注宏观政策以及房地产市场变化，准确评估个人住房贷款风险，及早采取应对措施，化解各类风险。

**二、严格相关机构和借款人资格管理**

各行要对申请建立业务关系的房地产开发商、二手房中介机构、房地产评估公司、律师事务所等机构实行资格管理，掌握合作机构经营业绩、资产负债、信誉状况等整体情况，不得与不合格机构建立业务合作关系。要对政府部门公布或新闻媒体曝光的，自行或协助他人办理“假按揭”贷款的不良合作机构，及时进行清理。要借助个人征信管理系统和信息系统，了解审查按揭贷款机构和借款人的基本信息、信用程度、诚信状况，实现贷款信息共享，达到持续监控风险的口的。严禁向不具备真实购房交易行为，由开发商支付首付款，提供虚假身份证件、虚假购房合同和虚假房屋所有权证的借款人发放个人住房贷款。对“假按揭”贷款较多、存在严重违规问题的分支机构，要停办相关业务。

**三、强化内部控制**

各行要建立健全防范“假按揭”贷款的相关内控制度，其内容应包括授权授信管理的组织建设、风险管理与防范的具体措施、内部报告程序以及内部责任划分等。要指导分支机构端正经营思想，严格内部控制，加强房地产开发商项目贷款、个人住房贷款管理；上级行要定期对下级行个人住房贷款业务进行检查，尤其是对个人住房贷款不良贷款比例高、不良贷款上升过快且风险相对集中的分支机构，要加大检查力度。在办理个人住房贷款时，要严格执行与借款人面谈制度，坚持双人调查和通过借款人所在单位、税务部门、工商管理部门等独立第三方进行调查，核实借款人信息包括各项权证在内的文件资料和其他信息的完整性、真实性和有效性，评估借款人贷款真实意愿、偿付能力和第一还款来源的稳定性；严格审核借款人提交的文件资料，从严审批二手房评估价值和贷款年限；落实贷后管理各项措施，定期回访借款人，持续监控贷款风险。

**四、加大检查力度**

各行要加大检查力度，有效遏制“假按揭”贷款。重点检查：多名借款人联系电话或联系地址相近或重复，来自同一单位或关联单位、同一家族；同一住房按揭项目中存在多笔贷款金额、期限相同，放款时间相近；多个借款人同一时间借款，还款帐户出现同一时间、同一营业网点、以相同的金额还款，特别是还款金额多次相同、还款帐户余额相同；批量贷款，批量还款，批量违约，批量垫款；同一住房按揭项目中多名借款人未及时办理房屋产权证；二手房评估价值明显高于周边地区同档次、同类型住房均价等。对已认定为“假按揭”贷款的，要立即采取相应措施，确保贷款安全。同时，认真分析问题产生原因，查找根源，进行综合整改。

**五、严肃责任追究**

各行要建立健全责任追究制度，通过实施问责和免责，强化信贷人员责任意识，并加大责任追究力度。对商业银行内部人员与合作机构勾结、或与外部人员合伙作案形成“假按揭”贷款的，一经查实，要对违规人必一律予以开除处理，并上追两级领导责任；对未及时发现和处置“假按揭”贷款风险造成损失的，要严格追究责任人员和相关领导责任；对涉及违法犯罪的，及时移送司法机关处理。

**六、加强个人住房贷款监管**

各银监局要加大监管力度，定期对辖内银行及其分支机构个人住房贷款资产质量、偿付状况、催收情况、风险管理和内部控制进行综合评价，确定监管重点。对检查发现的问题，要督促辖内银行及其分支机构逐一落实整改，举一反三，加强管理，严格问责。要依法依规严肃处理辖内个人住房贷款业务违规严重的银行及其分支机构和人员。

请各银监局将本通知  
转发全辖内各银行业金融机构。

二○○六年九月二十五日