**XXX商业银行股份有限公司**

个人二手房按揭贷款管理办法及流程

**第一章 总则**

第一条 为更好地满足居民住房消费的需求，规范本行二手住房信贷业务，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》、《个人贷款管理暂行办法》及本行《信贷管理制度》、《信贷业务操作规程》、《个人楼宇按揭贷款管理办法》等有关制度，特制定本办法。

第二条 个人二手房按揭贷款，是指本行向借款人发放的用于购买自用二手房的贷款。二手房特指已经取得房地产产权，可以进入房地产二级市场流通交易的个人住房、商住房或商业用房，是相对一手房（即开发商未售出的商品房）而言的。

第三条 借贷双方应当遵守国家法律法规，遵循自愿、互利、公平和诚实信用的原则。

第四条 个人二手房贷款适用于本行辖区内各支行、营业部、公司业务部、小微业务部（以下简称“经办行”）。

**第二章 组织管理体系**

第五条 经办行负责个人二手房按揭贷款业务的受理以及贷款“三查”的具体实施。

第六条 授信评审部负责个人二手房按揭贷款业务的授信管理。

第七条 三农业务部负责个人二手房按揭贷款业务的宣传策划、营销推动及日常督查管理。

第八条 信贷管理部负责拟定个人二手房按揭贷款管理办法及流程，对个人二手房按揭贷款业务的用信管理和贷后检查的管理监督。

第九条 运营管理部根据权限负责对个人二手房按揭贷款用款进行审查。

第十条 资产保全部负责对不良贷款的专业清收、保全以及相关管理。

第十一条 风险管理部负责对个人二手房按揭贷款风险的监督、识别、评估、控制，并向经营管理层提交风险报告。

第十二条 合规管理部负责审核个人二手房按揭贷款办法和流程的合规性和有效性。

第十三条 审计部负责对个人二手房按揭贷款进行审计稽核和监督检查。

**第三章 贷款的对象及条件**

第十四条 贷款对象是服务辖区内18周岁以上，且借款人年龄加借款期限不超过65周岁，具有完全民事行为能力的自然人。其中：借款人为公职人员的，申请个人住房按揭贷款，可根据其身体状况和未来还款能力（综合考虑退休前后）适当放宽至70周岁。公职人员指公务员或参照公务员管理的其他企事业单位、人民团体等组织内从事公共事务管理部门的正式在编工作人员。

第十五条 借款人申请二手房按揭贷款，应当具备以下条件：

（一）一般应具有本地常住户籍或有效居留身份，或有固定居所、营业场所；

（二）有稳定的收入，信用良好，能够按期偿还贷款本息；

（三）借款人同意以所购的房地产作抵押；

（四）已支付不低于本行规定的首期付款，首期付款的支付须通过买卖方事先约定在本行开立的账户进行，同时借款人应提供相应的支付凭证或单据；

（五）房屋产权明晰，符合国家规定的上市交易条件，可进入房地产市场流通，房龄一般不超过20年；

（六）所购房屋未列入当地城市改造拆迁规划，并有房产、土地管理部门核发的房产证和土地证；

（七）所购房屋必须是现房且能够办妥房屋、土地产权过户手续、抵押登记等手续；

（八）本行规定的其他条件。

**第四章 贷款限额、期限、利率、与偿还方式**

第十六条 贷款限额。借款人所购的二手房，房龄在10年（含）以下的，贷款额度最高不超过房产交易价格的70％；房龄在10年以上的，贷款额度一般不超过房产交易价格的60％。

第十七条 房产交易价格的确定以房产交易契税发票上载明的房产价格为依据，明显偏离公允价格的除外。

第十八条 个人二手住房贷款期限最长不超过20年，且房龄与贷款期限之和不超过30年，最长不超过房屋土地剩余使用年限；个人二手商住、商业用房贷款期限最长不超过10年，且房龄与贷款期限之和最长不超过房屋土地剩余使用年限。个人二手住房、商住两用、商业用房的贷款期限加上借款人年龄不超过本制度第十四条的规定。

第十九条 首付比例。对贷款购买首套自住房，首付款比例不得低于 30%。对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不得低于50%。对贷款购买第三套住房的家庭，首付款比例不得低于70%。商业用房购房贷款首付款比例不得低于50%；对以“商住两用房”名义申请贷款的，首付款比例不得低于45%。暂停发放居民家庭购买第三套以上住房贷款。

第二十条 贷款利率根据本行贷款利率定价办法执行。

第二十一条 贷款偿还方式按《个人楼宇按揭贷款管理办法》的有关规定执行。

**第五章 贷款操作程序**

第二十二条 个人二手房按揭贷款操作程序为借款人申请、受理与调查、授信审查审批、用信审查审批、合同签订、贷款发放与支付、贷后检查及监管、贷款偿还等阶段。

第二十三条 借款人申请二手房按揭贷款应提交下列资料：

（一）借款人合法的身份证件；

（二）借款人经济收入证明或职业证明；

（三）有配偶借款人需提供夫妻关系证明，单身借款人应提供单身承诺，单身借款人有工作的，须由单位出具相关证明；无工作的，须由所在街道、居委会或村委会出具相关证明。若贷款申请金额超过50万元（含），除出具相关证明外，客户经理还应双人到相关部门核实确认。

（四）有共同借款人的，需提供借款人各方签订的明确共同还款责任的书面承诺；

（五）在本行交付的首付款单据证明。为保证首付款真实、足额，借款人应将首付款存入买卖方事先约定在本行开立的账户；

（六）借款人应提供契税缴纳证明，购房人与售房人签订《房地产买卖契约》和买卖双方达成的购房协议；

（七）所购二手房的房产权利证明复印件；

（八）借款人与售房人签订的《房屋买卖合同》，及售房人提供的划款账号；

（九）本行要求提供的其他文件或资料。

第二十四条 经办行收到申请后，及时调查借款人是否符合贷款条件和所提供资料的真实性。并由买卖双方作出对首付款止付承诺，符合贷款条件的由客户经理出具止付书并通知柜面经办人员办理。借款人书面同意售房人使用首付款的，可不受此限，客户经理应告知借款人可能存在的交易风险。

第二十五条 贷款的授、用信审批按本行《转授权管理办法》、《信贷业务操作规程》执行。

第二十六条 贷款授、用信审批同意后，借款人与售房人办理过户手续，客户经理与借款人签订个人二手房按揭借款合同、划扣款授权书，

并办理抵押登记。办理抵押登记手续，经办行客户经理须全程参与。房地产评估价值可以由本行和借款人双方协议确认，也可委托本行认可的资产评估机构进行评估，评估费用由借款人承担。

第二十七条 借款人应办理抵押物保险，保险期不得短于借款期限，投保金额不得低于贷款本金和利息之和，保险单应载明本行为第一受益人，保险所需一切费用由借款人负担。

第二十八条 办妥上述手续后，本行按信贷管理规定发放贷款。最后按借款合同约定，将止付的首付款加贷款资金一次性划入售房人提供的划款账号，或约定本行、售房人和借款人三方同时在场进行资金交割。

第二十九条 贷款发放后，应按照本行信贷管理相关制度办法进行贷后管理。客户经理要不定期检查贷款偿还情况，检查贷款抵押品价值等有无变化，检查借款人的财务经济状况等。

第三十条 档案管理。经办行应按本行信贷档案管理有关规定收集、保管相关资料。

**第六章 附则**

第三十一条 贷款业务经办人员必须严格遵守本行《贷款业务尽职管理办法》。

第三十二条 本办法及流程未尽事宜参照本行相关信贷制度及规定执行，如与国家法律、法规及相关规定不一致的地方，以国家法律、法规及相关规定为准。

第三十三条 本办法及流程由信贷管理部负责制定、解释和修改。

第三十四条 本办法及流程自印发之日起执行。