**XXX商业银行股份有限公司**

个人楼宇按揭贷款管理办法及流程

**第一章 总则**

第一条 为规范本行个人楼宇贷款行为，促进信贷业务健康发展，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》、《个人贷款管理暂行办法》，结合本行《信贷管理制度》、《贷款业务尽职管理办法》等相关法律法规及有关制度，特制定本办法。

第二条 本办法所称个人楼宇是指购房人在房屋一级市场上购买的个人住房、商用房或商住用房，所购房产可以是现房也可以是期房。期房是指开发商从取得商品房预售许可证开始至取得房地产权证止这一期间的商品房。现房是指开发商已办妥所售房屋的大产证的商品房，与消费者签订商品房买卖合同后，即可以办理产权证的商品房。

第三条 个人楼宇按揭贷款（以下简称“贷款”）是指购房人（借款人）以从房屋一级市场购买的房屋作抵押担保或提供保证担保，向本行申请的用于支付部分购房款的贷款。以楼宇按揭贷款的，房地产开发商与本行须签订贷款合作协议，并由房地产开发商提供阶段性保证担保。

第四条 本办法不适用个人在房屋二级市场购买的各类型再交易房产（俗称二手房）。

第五条 本办法适用于本行辖区内支行、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**

第六条 经办行负责个人楼宇按揭贷款业务的受理、贷款“三查”的具体实施，以及对商品房预售专用账户资金的管理。

第七条 授信评审部负责对个人楼宇按揭贷款业务的授信管理。

第八条 三农业务部负责个人楼宇按揭贷款业务的宣传策划、营销推动及日常督查管理。

第九条 信贷管理部负责拟定个人楼宇按揭贷款管理办法及流程，对个人楼宇按揭贷款业务的用信管理和贷后检查的管理监督。

第十条 运营管理部根据权限负责对个人楼宇按揭贷款用款进行审查。

第十一条 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。

第十二条 风险管理部负责对个人楼宇按揭贷款风险的监督、识别、评估、控制，并向经营管理层进行风险报告。

第十三条 合规管理部负责审核个人楼宇按揭贷款办法和流程的合规性和有效性。

第十四条 审计部负责对个人楼宇按揭贷款进行审计稽核。

**第三章 贷款对象和条件**

第十五条 贷款对象

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。

第十六条 贷款条件

（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）具有稳定的职业和收入，信用良好，有按期偿还贷款本息的意愿和能力；

（三）能够支付不低于本行规定的首期付款；

（四）申请现房按揭贷款的，须持有与房地产开发商签订的《商品房销售合同》及所购房屋竣工验收证明；申请期房按揭贷款的，须持有与房地产开发商签订的《商品房预售合同》及所购房屋预售许可证；

（五）用于申请个人住房贷款的必须是主体结构已封顶住房，用于申请商业用房贷款的房屋必须已办理竣工验收手续；

（六）同意用所购房屋作抵押，并办理抵押登记，或提供本行认可的其他担保方式；

（七）本行规定的其他条件。

**第四章 贷款额度、期限、利率、还款方式**

第十七条 贷款额度

（一）对购买首套自住房的，贷款额度最高不得超过购房价的80％；

（二）对居民申请购买第二套住房且需申请个人住房按揭贷款的，贷款额度最高不得超过购房价的60％；

（三）对居民申请购买第三套住房且需申请个人住房按揭贷款的，贷款额度最高不得超过购房价的40％；

（四）商业用房购房贷款额度最高不得超过购房价的50％；

（五）以“商住两用房”名义申请贷款的，贷款额度最高不得超过购房价的55％。

（六）对购买别墅（指独栋别墅、双拼别墅、联排别墅等高档住宅）的，贷款额度最高不得超过购房价的50%。

第十八条 对购买首套自住房的贷款首付款比例不得低于20%；对居民申请购买第二套住房且需申请个人住房按揭贷款的，贷款首付款比例不得低于40%；对居民申请购买第三套住房且需申请个人住房按揭贷款的，贷款首付款比例不得低于60%；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%；

对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房的，可以执行首套房贷款政策。首套房标准认定根据监管部门政策适时调整，暂停发放居民家庭购买第三套（不含）以上住房贷款；

居民家庭住房套数，应依据购房家庭（包括借款人、配偶及共同生活的父母和未成年子女，下同）成员名下实际拥有的成套住房数量进行认定。核实家庭住房成套数，可借助本地房屋登记信息系统、个人征信系统等系统查询。

第十九条 贷款期限。根据购房人经济状况、还款能力等实际情况确定，期限最长不超过30年，商业用房购房贷款和以“商住两用房”名义申请贷款的，期限最长不超过10年，并且借款人年龄加上贷款期限不超过65岁。

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 还款方式。采用委托扣款方式偿还，借款人在经办行开立个人结算账户，提前将还款资金存入本人约定账户并与经办行签订《划款扣款授权书》，委托经办行在其账户中直接扣划还款。贷款偿还分为一次还款和分期还款两种方式。贷款期限在1年（含）以内的，实行按月结息，贷款本金结清时利随本清；贷款期限在1年以上的，借款人自行选择“等额本息还款法”或“等额本金还款法”。

1.等额本息还款法。指在贷款期内每月以相等的金额平均偿还贷款本金和利息。计算公式为：

每月还款额＝贷款本金×月利率×（1＋月利率）还款月数

（1＋月利率）还款月数－1

2.等额本金还款法。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。计算公式为：

每月还款额＝贷款本金/还款月数＋（贷款本金－累计已还本金）×月利率

贷款还款日的确定。自取得贷款后次月起进入还款期，实行按月还款，一般确定每月20日为还款日。

第二十二条 客户经理可根据借款人的贷款期限以及实际收支状况，与借款人协商确定还款方式。

第二十三条 借款人住房贷款的月房产支出与收入比必须控制在50%（含）以下，月所有债务支出与收入比必须控制在55％（含）以下。

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，如将申请人配偶的收入计算在内，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的将配偶的债务一并计入。

**第五章 贷款操作程序**

第二十四条 个人楼宇按揭贷款分为开发商第三方授信申请、审查、审批，借款人申请、贷款受理与调查、贷款授信审查审批、贷款用信审查审批、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。

第二十五条 与开发商确立合作关系

（一）开发商申请第三方授信应向经办行提出书面申请，并提供下列资料：

1.公司资料：企业法人营业执照（履行年报公示手续的）、企业代码证书、税务登记证复印件或者新版营业执照；法定代表人证明书；

公司章程、成立批文及信用等级证明；验资报告；年度审计报告及近期财务报表（上年末至本期）；房地产开发企业资质等级证书；公司按章程规定出具的为借款人承担阶段性连带保证责任的承诺；

2.按揭项目资料：项目立项批文及可行性研究报告；建设用地规划许可证；建设工程施工许可证；建设工程规划许可证；国有土地使用权证；

3.项目总投资，资金来源及落实情况；

4.商品房预售许可证、预售方案及项目施工进度表，预售方案包括商品房位置、交付使用日期、预售总面积、交付使用后的物业管理等内容并附商品房预售总平面图。

（二）经办行受理开发商申请后，要对开发商提供的有关资料进行调查，重点调查开发商资质、项目资金来源及销售情况。

1.调查开发商的法人资格、经济实力、开发能力和信用等级；

2.调查项目申报程序是否合规合法、手续是否完备；

3.调查项目概算、投资来源、资本金及自筹资金到位落实情况；

4.现场调查开发项目的地段、周边环境、户型设计、市政配套、工程进度等；分析同类、同档房屋的价格和客户购买意向，预测房屋销售价格和市场销售前景；5.调查开发商在本行的开户和贷款情况。

（三）开发商按揭贷款第三方授信按本行《转授权管理办法》执行。

（四）经审查批准后，本行与开发商签订个人楼宇按揭贷款业务合作协议，明确在借款人取得房屋产权并办妥抵押登记手续以前，开发商必须为借款人提供阶段性连带保证责任担保，在阶段性担保期间，借款人不能清偿债务时，由开发商承担连带保证责任。开发商必须在经办行开立销售商品房保证金专户，且该专户上保持一定的存款余额。对与本行有信贷关系的房地产开发企业必须承诺按照按揭贷款的发放比例、进度，分阶段归还房地产开发贷款。

第二十六条 借款人申请

（一）借款人向经办行提出贷款书面申请，填写《个人楼宇按揭借款申请表》，并如实提供下列资料：

1.借款人有效身份证件（指居民身份证、户口簿或其他有效居留证件）及其复印件，已婚借款人需提供结婚证复印件，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。

2.借款人已向开发商支付本行规定的首付款收据（由开发商开具，并有开发商的签章）；

3.借款人与开发商签订的《商品房销售合同》或《商品房预售合同》及其复印件；

4.借款人和家庭成员稳定合法的经济收入证明（包括由工作单位出具的个人收入证明或纳税凭证、储蓄存单、不动产证明、有价证券等）；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）营业执照、投资证明、纳税证明等；借款人是公司的股东、董事的，应要求借款人提供公司验资报告或董事会成员名单；

5.房产管理机构出示的借款人家庭拥有房产套数的证明；

6.在本行开立个人结算账户；

7.本行要求提供的其他资料。

（二）担保人需向经办行提供下列资料：

1.以现房作抵押担保的，抵押人需提供房屋产权证和国有土地使用证的原件及复印件。本行不接受空置 3 年以上的商品房作为贷款的抵押物。

2.以法人保证担保的，保证人需提供企业营业执照复印件、法人代码证复印件、上一年度及近期的财务报表等。

3.以自然人保证担保的，保证人需提供有效身份证件（指居民身份证、户口簿或其他有效居留证件）以及复印件、稳定合法的经济收入证明（包括由工作单位出具的个人收入证明或纳税凭证、储蓄存单、不动产证明、有价证券等）、担保承诺书等。

第二十七条 贷款调查

经办行在受理借款人提交贷款申请后，应重点对借款人的资格和还贷能力进行调查和核实，调查人应对调查内容的真实性负责。通过对包括借款人的工作单位、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。调查内容主要包括：

（一）借款人所提供资料的真实性、合法性；

（二）借款人及主要家庭成员职业、年龄、学历、品行及专业技能，有无影响还款能力的不良品行和不良信用记录；

（三）借款人家庭主要财产和收入状况；

（四）借款人申请借款金额及期限是否与其家庭收入、还款能力相符等；

（五）家庭已有住房套数。

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所购房产的目的及拥有意愿等因素，并据此对贷款申请做整体分析。

第二十八条 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。

第二十九条 借款合同签订

（一）贷款经审批同意后，经办行与借款人签订《个人购房借款/担保合同》和《划款扣款授权书》。借款人必须在经办行开立个人结算存款账户，便于还本付息；

（二）以现房按揭的，经办行应与房地产开发商签订《个人购房借款/担保合同》，保证期间自经办行与借款人签订借款合同起至借款人所购房屋作为抵押物并办妥抵押手续止；

（三）以期房按揭的，经办行应协助抵押人持依法生效的商品房销（预）售合同到房地产登记机关办理预告登记，并确保自能够进行不动产登记之日起三个月内办理正式登记手续，借款人必须将所购房产价值全额用于贷款抵押。

第三十条 以所购房屋作抵押担保的，借款人应办理抵押财产保险，保险单中应注明本行为出险第一受益人，保险期限不得短于借款期限，投保金额不得低于贷款本息，保险费用由借款人承担。抵押期间，保险单正本由本行保管。

第三十一条 贷款发放。办妥上述手续后，本行按信贷管理规定发放贷款。最后按合同约定，将贷款以转账方式直接汇入约定的房地产开发商在银行开立的监管专户。

第三十二条 凡预售房许可证上明确监管账户为本行的，房地产开发企业应当向监管账户开立行提交根据项目建设方案及施工进度编制的预售项目用款计划。监管账户开立行必须根据用款计划进行账户资金的使用。用款计划应按照地下结构完成、结构封顶、竣工验收、完成初始登记并达到购房人可单方办理转移登记的条件等四个环节设置资金使用节点。商品房预售项目用款计划表经客户经理调查，符合条件的须报信贷管理部审核审批，审核通过后方可进行用款。

第三十三条 凡预售房许可证上明确监管账户为本行的，房地产开发企业申请使用监管资金，应填写商品房预售资金拨付申请表，监管账户开立行结合本行审批的用款计划。审核申请材料，符合资金使用条件的在申请表“预售资金监管银行资金监管情况确认意见”一栏中签署意见，并加盖业务专用章，交柜面经办；不符合资金使用条件的应及时在申请表中出具不予拨付的说明，并注明原因交房地产开发企业，一联留存。资料需专人专夹保管。

第三十四条 贷后检查

贷款发放后，要加强对开发商、借款人和担保人的贷后检查与监督，发现风险应及时采取相应措施。

（一）对开发商的贷后检查

1.是否配合借款人及时办理“两证”；

2.是否有影响履行担保责任的其他情况。

（二）对借款人的贷后检查

1.每期还款是否正常；

2.收入是否依然稳定，还款能力是否有变化；

3.抵押物保存是否完好，未经本行同意，借款人是否有将抵押物

再次抵押、出租、转让、变卖、赠予等现象。

（三）对担保人的贷后检查

1.收入是否依然稳定，担保能力是否有变化；

2.是否有影响履行担保责任的其他情况。

第三十五条 预告登记自能进行不动产登记之日起 3 个月内必须进行登记申请。经办行要明确专人跟踪负责，每月必须与开发商了解办证进度，形成书面记录入档保管。对确认已办证的，必须在 15 个工作日内持《房屋预告登记证明》前往房管局换取他项权证并上缴总行档案室保管。

第三十六条 借款人在每月 20 日前如不能筹齐当月还款额，可给予宽限期，宽限期不超过当月月底。如借款人月底仍不能归还当月贷款本息，则于下月初进行逾期处理，逾期部分从上月21日起按规定计收逾期息和罚息。

第三十七条 借款人可以提前全部或部分偿还贷款本金。提前还款的当期仍计收贷款利息。

借款人在征得本行同意的前提下，可一次性提前归还所余的贷款本息或部分提前归还贷款本息。

提前偿还贷款本息的计算。提前还款分两种情况：一种是缩短整个贷款期限，增加每期或某期的还款金额；另一种是整个还款期限不变，增加某期还款金额，减少其他期还款金额。

第三十八条 借款人在第一期和最后一期还款时，根据贷款余额和合同约定期限的利率按实际使用的天数计算贷款利息。

第三十九条 借款人按合同约定偿还全部贷款本息后，借款担保合同终止。经办行应当将保管的抵押物权属证明交还借款人，并与借款人向原登记机关办理注销登记。

第四十条 经办行应按信贷管理制度规定对客户进行检查，并实行分析制度和重大事项分析报告制度，及时采取措施，防范贷款风险。

第四十一条 借款人死亡、失踪或丧失民事行为能力的，由其财产合法继承人继续履行借款人所签订的借款合同义务。

**第六章 违约处置**

第四十二条 有下列情况之一的，本行有权解除合同，并有权实现抵押权。

（一）借款合同期内，借款人未按合同约定的还款计划按时、足额偿还贷款本息；

（二）借款人在合同履行期内死亡、失踪或丧失民事行为能力后无继承人或受遗赠人；

（三）借款人在合同履行期内死亡、失踪或丧失民事行为能力后，其遗产或财产继承人、受遗赠人、监护人、财产代管人拒绝继续履行原借款合同。

违反上述第（一）条款的，本行有权根据人民银行相关规定，对贷款余额、未收取的利息以及利息复利计收罚息。

第四十三条 有下列情况之一的，本行有权停止发放贷款，解除贷款合同，提前收回贷款本息，并有权实现抵押权。

（一）借款人提供虚假文件或资料，已经或很可能造成贷款损失；

（二）借款人拒绝或阻挠本行对其贷款用途进行监督检查；

（三）保证人违反保证担保合同或丧失承担连带保证责任能力，抵押物因意外损毁不足以清偿贷款本息，而借款人未按要求重新落实新保证人或新抵押物；

（四）借款人擅自将抵押物拆除、转让、变卖、赠予或重复抵押等；

（五）借款人与他人签订有损本行权益的合同或协议；

（六）借款人在合同履行期内擅自中断或撤销保险；

（七）违反本办法和借款合同的其他行为。

第四十四条 本行处分抵押物所得款项按以下顺序分配：

（一）支付处分抵押物的费用；

（二）扣除有关税款；

（三）清偿借款人所有借款本息。

处分抵押物如有结余的，退还借款人或其继承人、受遗赠人，不足偿还贷款本息及相关费用部分，本行有权继续向借款人或其继承人等追索。

**第七章 附则**

第四十五条 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》。

第四十六条 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。

第四十七条 本办法及流程由信贷管理部负责制订、修改和解释。

第四十八条 本办法及流程自印发之日起执行。