**XXX商业银行股份有限公司**

经营性物业贷款管理办法及操作规程

**第一章 总则**

第一条 为拓展优质信贷市场，规范和促进本行经营性物业贷款业务健康发展，根据《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》、《固定资产贷款管理暂行办法》、《项目融资业务指引》等有关规定，以及本行《信贷管理制度》、《贷款业务尽职管理办法》等相关制度，制定本办法。

第二条 本办法所称的经营性物业是指已竣工验收并投入运营，经营管理规范、经营收入稳定、现金流充裕、综合收益较好的商业营业用房、办公用房、宾馆酒店、大型购物中心、酒店式公寓、工业和仓储用房等物业形式。

经营性物业贷款是指本行向具有合法承贷主体资格的经营性物业所有权人发放的，以其所拥有的物业作为贷款抵押物，以该物业的经营收入作为主要还款来源的贷款。

第三条 发放经营性物业贷款应符合国家法律、法规的有关规定，遵循“安全性、流动性、效益性”原则。

**第二章 组织管理体系**

第四条 公司业务部、小微业务部（以下简称“经办行”）负责经营性物业贷款业务的受理以及贷款“三查”的具体实施。

第五条 授信评审部负责经营性物业贷款业务的授信管理。

第六条 信贷管理部负责拟定经营性物业贷款管理办法及操作规程，对经营性物业贷款业务的用信管理和贷后检查进行管理监督。

第七条 运营管理部根据权限负责对经营性物业贷款用款进行审查。

第八条 计划财务部负责制定经营性物业贷款业务利率定价办法，并且对利率执行进行监督检查。

第九条 风险管理部负责对经营性物业贷款的风险的监测、识别、评估、控制，并向经营管理层进行风险报告。

第十条 合规管理部负责审核经营性物业贷款管理办法和操作规程的合规性和有效性。

第十一条 资产保全部负责对经营性物业贷款业务形成的不良贷款清收、保全以及相关管理。

第十二条 审计部负责对经营性物业贷款业务进行审计稽核和监督检查。

**第三章 贷款条件和用途**

第十三条 贷款条件。贷款条件分为贷款对象条件和经营性物业条件，贷款对象分为法人类和自然人类。

（一）法人类贷款条件

1.资信良好。法人及其法定代表人、实际控制人近 3 年在本行及他行未发生过逾期和不良记录，未受过公安和行政部门处罚，信用良好；

2.具有法人营业执照并按时办理年报公示手续；

3.属于房地产开发企业的，应取得房地产开发主管部门核发的房地产开发企业资质等级证书，并办理年检手续；

4.产权清晰、法人治理结构健全、经营管理规范、财务状况良好；

5.在本行开立基本账户或一般账户，无不良信用记录；成立不足2年的新设立企业其控股股东应有良好的信用记录；

6.拥有经营性物业全部产权，持有合法、有效的房产所有权证和土地使用权证；

7.董事会或相应决策机构同意将其拥有的经营性物业作为贷款抵押物；

8.同意与本行签订租金账户监管协议，接受本行对物业经营收入、支出款项的封闭式监管。同时，承诺物业经营所产生的资金结算、代收代付等中间业务在本行办理；

9.本行要求的其他条件。

（二）自然人类贷款条件

1.个人资信良好。在本行及他行未发生过逾期和不良记录，社会形象佳，未受过公安和行政部门处罚，个人及家庭负债与其经营收入相符；

2.拥有经营性物业产权，持有合法、有效的房产所有权证和土地使用权证，个人名下物业可为与他人共有，但须征得共有人的书面同意；

3.借款人及共有人同意将其拥有的经营性物业作为贷款抵押物；

4.同意与本行签订租金账户监管协议，接受本行对物业经营收入、支出款项的封闭式监管。同时，承诺物业经营所产生的资金结算、代收代付等中间业务在本行办理；

5.本行要求的其他条件。

（三）经营性物业具备的基本条件

1.经营性物业应符合地方规划要求，经竣工综合验收合格并办妥房产证，且已投入商业运营；

2.地理位置优越，物业应位于城市中央商务区、中心商业区、工业集居区等交通便捷、人流、物流、车流充裕，商业、商务氛围浓厚的繁华地段；

3.经营性物业已使用期限一般不超过10年；经营性物业用地已使用年限一般不超过10年；

4.经营性物业定位准确，经营情况稳定，出租市场前景较好，出租率不得低于80%，在贷款期内现金流足够按期归还贷款本息；

5.经营性物业市场价值和租金价格稳定或有上涨趋势；

6.经营性物业具有较强的变现能力，有利于整体处置；

7.经营性物业必须通过出让方式合法取得国有土地使用权证书。

第十四条 贷款用途。主要用于物业在经营期间的资金需求，具体可分为两种类型：

（一）自行建造的物业。可用于物业本身的装修改造，也可用于置换负债性资金和超过项目资本金规定比例以上的自有资金）。

（二）购置的物业。可用于置换购置款。

贷款不得用于下列用途：

（一）不得用于国家明令禁止的投资领域和用途；

（二）不得用于偿还存量不良贷款和违规贷款；

（三）不得用于其他不符合国家政策和本行信贷要求的情形。

**第四章 贷款额度、期限、利率、还款方式**

第十五条 贷款额度。经营性物业贷款的额度根据物业可用于还贷的现金流确定，同时应综合考虑物业的评估价值，贷款额度最高不超过抵押物评估价值的60%。其中，非工业和仓储用房类经营性物业贷款的抵押担保额度不得超过抵押物评估价值的60%，工业和仓储用房类经营性物业贷款的抵押担保额度不得超过抵押物评估价值的50%。经营性物业贷款额度为一次性额度，额度随分期还款计划逐步递减，不得循环使用。

第十六条 贷款期限。经营性物业贷款期限最长不超过10年，具体贷款期限应综合考虑借款人融资需求、现有融资情况、物业预期经营现金流状况、借款人其他综合还款来源等因素合理确定。贷款期限最长不超过借款人法定经营期限，也不得超过物业产权证的剩余使用年限。

第十七条 贷款利率。参照本行贷款利率定价办法规定标准执行。

第十八条 还款方式。在贷款发放前，要根据物业现金流情况、项目出租前景和租金收取方式制定切实可行的分期还款计划，考虑到物业的租金回收具有一定周期性，可给予最长不超过一年的宽限期。采用综合还贷方式的，应制定明确的按年（季）还款计划，物业经营收入以外用于还款的综合收入应分期落实。

**第五章 贷款担保方式**

第十九条 经营性物业贷款以竣工验收合格、取得房产证的经营性物业进行抵押担保，必要时还应提供本行认可的其他财产抵（质）押或第三方以及借款人、法定代表人或其实际控制人连带责任保证担保。

第二十条 经营性物业贷款抵押物须在相关管理部门办理房产、土地抵押登记，办理抵押物登记时须提供抵押物房产证、土地使用权证、借款合同和抵押合同等相关材料。置换他行贷款的，为防止他行抵押权灭失并为我行设定抵押前本行贷款处于悬空状态，应要求借款人提供有效的阶段性担保。

第二十一条 为防止借款人通过修改租赁合同、另行签订长期低租金合同或以其他方式对抗我行抵押权，应要求出租人和承租人持租赁合同到房管部门办理租赁登记备案手续，并由承租人向本行出具放弃相关权利的承诺书。

第二十二条 为确保工业和仓储用房类经营性物业的变现能力，应要求借款人将必要的生产、生活配套服务设施一并抵押。

**第六章 贷款调查和评估**

第二十三条 借款人申请经营性物业贷款时，除提供本行信贷管理制度及相关文件要求的资料外，还需提供以下资料：

（一）经竣工验收合格的经营性物业合法有效证明材料、产权证书；

（二）租赁的物业。须提供真实的租赁合同原件，出租人的营业执照或身份证复印件；

（三）物业用于出租的，须提供真实的租赁合同、协议原件、承租方营业执照、承租方知晓物业抵押给本行和放弃相关权利的声明等。租赁合同涉及多页的，页面与页面之间必须同时加盖双方骑缝公章；

（四）物业用于经营的，须提供经营主体的营业执照、组织机构代码证、税务登记证；

（五）本行要求提供的其他证明文件和资料。

第二十四条 经营性物业贷款的调查主要包括合法性、安全性和效益性调查。调查主要包括以下内容：

（一）借款人是否具备合法承贷主体资格，法人营业执照是否有效。

（二）物业的权属状况。物业是否经竣工验收合格、是否取得产权证，物业设定抵押情况。

（三）物业的出租率、租赁合同的租期、租金水平和租金支付方式。调查租金收入与贷款额度、贷款期限是否匹配；调查租金支付方式，防止物业在抵押给本行时，承租人已经一次性向借款人支付长期租金，或者是将租金用来偿还出租人所欠承租人的债务，导致本行届时无法从租金中获得还款来源或者增加处置抵押物的难度。

（四）租约情况。调查租约的真实性以及租赁合同中是否存在损害本行利益的条款。要特别注意承租人依法享有的承租权、优先购买权及其他权利对本行抵押权的限制和影响，对抵押权实现的难易程度作必要的预估，并要求承租人向本行出具放弃租赁权、优先购买权等相关权利的承诺书。

（五）承租人资信、经营状况、支付租金能力等情况。是否存在承租人经营状况或资信不佳、按期足额支付租金有困难或多次拖欠租金等情况。

（六）物业在当地同类市场的竞争优劣势情况，其经营收益、转让价值等市场行情的历史波动状况以及贷款期内的预期变化趋势。

（七）贷款用途、金额、期限、还款计划是否合理，是否与物业的经营特征相符。

（八）贷款期内借款人的经营计划和重大投资计划，及其对物业经营的影响。

（九）对于采用综合还款方式的，要重点调查借款人的整体经营及财务状况，财务管理水平和资产营运能力，收入、利润来源和现金流情况；借款人除租金收入外的其他经营收入来源，企业是否具备综合还款能力。

第二十五条 贷款评估应重点评估以下内容：

（一）借款人评价。包括借款人的组织形式、股权结构、经营业绩、信用状况、财务状况、现金流量状况等。

（二）抵押物评价。包括抵押物的出租经营情况、实际建造或购置成本、市场价值情况、变现能力等。

（三）偿债能力评价。包括财务效益预测、现金流量预测及偿债能力预测等，并对物业每年经营收入进行评价，经营收入应扣除定期大修和日常维护成本。

第二十六条 经营性物业贷款的抵押物价值评估可以以抵押人和本行双方约定的方式进行，亦可由本行委托认可的评估机构进行评估确定。

**第七章 贷款操作流程**

第二十七条 经营性物业贷款操作程序分借款人申请、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。

条二十八条 对经营性物业贷款的审查和审批按本行转授权办法等信贷制度执行。

第二十九条 经办行接到借款人申请资料后，按本行《信贷业务操作规程》进行调查。

第三十条 签订抵押合同时，借款人、抵押人、共有人必须亲自到场签字，不得由他人代签。

第三十一条 抵押担保须办理抵押登记，抵押合同自登记之日起生效。办理经营性物业抵押登记的部门为不动产登记部门。

第三十二条 经办行经办人员必须在签订抵押合同后，与借款人、抵押人一同前往登记部门依法办理抵押登记，取得不动产他项权利证书。抵押物登记手续未办妥的不得发放贷款。

第三十三条 贷款发放前，必须对经营性物业办理保险，需明确本行为第一受益人，保险期限不得短于本行贷款期限，保额不得小于借款本金和预计利息。物业保险可采用一次性购买或以年度为单位分期购买方式，采用以年度为单位分期购买的，借款人要与保险公司签订覆盖借款期限的续保协议，并保证保险期限的连续性。

第三十四条 经营性物业贷款的借款合同中要补充明确以下内容：

（一）本行有权在贷款期内要求由指定的房地产估价机构对抵押物价值重新进行评估，若抵押物价值发生贬值，本行有权要求借款人补充抵押物或收回相应贷款。

（二）若房地产市场出现重大变化或发生其他影响贷款安全的情形，本行可与借款人协商变更借款合同中关于贷款额度、期限、利率、每期还款金额等条款，协商不成的，本行有权按照合同约定采取停止发放贷款、要求借款人提前偿还已发放贷款、处置抵押物等措施。

（三）借款人未按约定归还贷款本息，本行可依法处置抵押物。

（四）抵押权存续期间，未经本行书面同意，抵押人不得以变卖、再次抵押、抵偿债务、赠与或以其他任何方式处置抵押物业。本行书面同意后，借款人可进行抵押物业变卖，实现的价款应优先用于偿还本行贷款。

第三十五条 借款人应与本行签订资金监管协议，明确借款人需在经办行开立资金监管专户，对专户资金实行收支两条线管理，建立收入、支出明细台账，物业的经营性收入直接进入专户，经办行对专户资金的实际使用情况进行监管；一旦借款人未按时偿还贷款本息，本行有权直接从该账户中扣划，如借款人出现逃避资金监管的行为，本行有权提前要求偿还贷款本息或处置抵押物。

第三十六条 借款人办妥上述手续后，经办行按合同规定发放贷款，将资金划入借款人账户，并严格监督借款人按合同约定支付方式支付贷款资金。

第三十七条 对于经营性物业贷款，需采用本物业产生的现金流归还贷款，若借款人或其母公司实力雄厚，现金流充裕，有确定的其他合法收入，并愿以其还款的，可以以其综合收入还款，但本物业产生的现金流占还款来源的比重不得低于60%。

第三十八条 借款人按合同规定偿还全部贷款本息后，借款合同终止，客户经理应当将保管的抵押物权属证明交还借款人，并配合借款人向原登记机关办理注销登记。

第三十九条 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。

第四十条 经办行在贷款期内应采用定期或不定期再评估方式对抵押物价值进行动态监测。

第四十一条 对已抵押给本行的经营性物业用于租赁的，应审查租赁合同约定的条款是否存在不利于本行抵押权实现的情形，并要求出租人事先告知承租人该经营性物业已抵押给本行；同时要求承租人向本行出具书面承诺，承诺在本行实现抵押权时，租赁合同 将无条件提前终止，不得以其租赁权阻碍或干扰本行行使抵押权。

第四十二条 经办行需及时掌握出租状况，准确估算项目经营性现金流量，动态掌握借款人经营情况。

第四十三条 经办行应制定贷后监管方案，指定专门客户经理加强贷后管理，经办行需定期对经营性物业贷款进行检查，发现物业出租情况恶化、借款人实际租金收入明显低于贷款申报时水平、租金收入不足以维持正常经营和归还分期还款额及其他风险预警信号时，经办行应及时按要求进行风险预警采取风险防范措施，并及时向本行管理部门报告。由于本贷款品种期限较长，期间遇有客户经理变动的，需做好交接工作，落实客户经理责任制。

**第八章 附则**

第四十四条 本办法由信贷管理部负责制订、修改和解释。

第四十五条 本办法自印发之日起执行。

附件：

1、经营性物业收入资金监管协议

2、承租人承诺函

附件1

经营性物业收入资金监管协议

编号：

甲方：商业银行股份有限公司

地址：

乙方（借款人）：

法定代表人：

地址：

鉴于：甲、乙双方于年 月 日签订了编号为 的 （借款合同），贷款金额为人民币： ，乙方自愿将自有经营性物业(名称： ；产权证号为： ）抵押给甲方。作为本笔贷款的借款人、抵押人，乙方承诺以该抵押物业的所有经营收入归还前述合同项下贷款本息，现与甲方协商一致，特签订本协议以资共同遵守：

第一条 乙方在甲方营业网点开立一般人民币结算账户,性质为经营性物业收入资金监管专户：户名： 、账号： 、开户行： 。未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更专户。

甲方对乙方上述资金监管专户存款按中国人民银行规定的活期存款利率计息，利息归开户方所有。

第二条 自本合同签订之日起，乙方承诺前述自有经营性物业所有经营收入（包括但不限于租金收入、管理费等）全部进入本协议第一条监管专户进行结算，优先用于归还甲方贷款本息。乙方承诺物业经营所产生的资金结算、代收代付等中间业务在甲方办理。

第三条 乙方保证：接受甲方对监管专户资金收入、支出款项的封闭式监管；并承诺该专户资金余额在任一时点不得低于人民币 万元（差额部分，乙方应及时补足），否则甲方有权拒绝乙方从该专户提取任何款项，并有权要求乙方追加经甲方认可的其他担保方式或要求借款人提前清偿部分贷款。

如乙方在任一时点该专户内的资金大于上述所规定金额，经甲方审核同意，乙方可就超出部分资金申请合理的结算支出和款项划转。

第四条 甲方有权按照甲乙双方签订的授信协议或借款合同项下的还款计划直接扣划乙方监管专户上资金用于归还甲方贷款本息，不必再履行任何通知义务。

第五条 乙方承诺不截留该抵押物业的经营收入，并将与承租人约定将该物业的每月租金、管理费等所有收入直接支付到本协议约定的经营性物业收入资金监管专户。

第六条 乙方承诺若出租物业的承租人发生变动，乙方应事先告知新的承租人，并取得甲方的书面同意；乙方须要求承租人向甲方出具书面承诺，在甲方实现抵押权时，租赁合同提前终止，不得以其租赁权阻碍或干扰甲方行使抵押权。

第七条 本专户监管期限自本协议正式生效之日起至乙方在甲方所有贷款全部清偿完毕之日止。

第八条 乙方若违反上述约定，甲方有权采取如下措施：

（一）要求限期纠正违约行为。

（二）宣布编号 合同项下已发放的贷款本金部分或全部提前到期。

（三）对乙方在甲方开立的任何账户中资金直接进行扣划，以用于清偿乙方对甲方所有到期应付的贷款本金、利息、罚息、复利或其他费用。

（四）按借款合同及相关抵押合同约定处置抵押物。

第九条 本协议经双方当事人（负责人）或授权代表签字盖章且乙方按协议约定将经营性物业收入监管资金存入本协议约定的专户之日起生效, 至乙方在甲方所有贷款全部清偿完毕之日止。

第十条 本协议项下争议双方应通过友好协商解决，协商未能达成一致意见的，依法向甲方所在地有管辖权的法院起诉，争议期间，各方仍应继续履行未涉争议的条款。

第十一条 本协议正本一式贰份，甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

甲方（公章） 乙方（公章）

法定代表人（负责人） 借款人（法人代表）

或授权代表 或授权代表

（签字或盖章） （签字或盖章）

签署日： 年 月 日 签署日： 年 月 日

附件2

承 诺 函

商业银行股份有限公司：

出租人（借款人） 与承租人 签订的房屋租赁合同，合同履行期限 年 月 日至 年 月 日。承租人知道出租人在贵行贷款金额 万元，且已将经营性物业(名称： ；房产权证编号为： ）设定抵押的事实。为配合借款人还款，出租人、承租人共同向贵行承诺：

一、承租人转租、出租人更换承租人必须经贵行书面同意，否则行为无效。

二、出租人与承租人约定变更租赁期限、租赁费或合同期满出租人另行签定租赁合同的必须经贵行书面同意。否则，租赁双方协议变更行为或签定的租赁合同无效。

三、借款人（出租人）承诺，出租人在贷款期限内按期及时将租金直接交存出租人在贵行的经营性物业收入资金监管专户：户名： 、账号： 、开户行： 。

四、因借款人违约贷款行依法提起诉讼时，该租赁合同自行终止，承租人自愿放弃租赁权、放弃优先抗辩权、放弃优先购买权，同意贷款人对该房屋行使抵押权。

五、本承诺自签字或盖章后生效，不得以任何理由解除或撤消，除非出租人抵押担保之借款本息已获清偿。

出租方（签字）： 租赁方（签字）：

年 月 日