**XXX商业银行股份有限公司**

在建工程抵押贷款管理办法及操作规程

**第一章 总则**

第一条 为进一步规范本行信贷业务行为，防范和化解贷款风险，根据《项目融资业务指引》、《中华人民共和国城市房地产管理办法》、《中华人民共和国担保法》、《城市房地产抵押管理办法》等法律法规，以及本行《信贷管理制度》、《贷款业务尽职管理办法》等相关信贷管理制度，结合本地区实际，制订本办法。

第二条 本办法所称在建工程，是指正在施工建设的房屋。本办法所称在建工程抵押，是指抵押人为取得在建工程继续建造所需资金，以其合法方式取得的土地使用权连同在建工程的投入资产，以不转移占有的方式抵押给本行作为贷款担保的行为。

本办法所称抵押人，是指将依法取得的在建工程提供给本行，作为履行债务担保的法人。

第三条 在建工程抵押贷款业务遵循自愿、互利、公平和诚实信用的原则。

**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”）负责在建工程抵押贷款业务的受理以及贷款“三查”的具体实施。

第五条 授信评审部负责在建工程抵押贷款业务的授信管理。

第六条 信贷管理部负责拟定在建工程抵押贷款管理办法及操作规程，对在建工程抵押贷款业务的用信管理和贷后检查进行监督。

第七条 运营管理部根据权限负责对在建工程抵押贷款的用款进行审查。

第八条 计划财务部负责制定在建工程抵押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 风险管理部负责对在建工程抵押贷款的风险的监测、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在建工程抵押贷款管理办法和操作规程的合规性和有效性。

第十一条 资产保全部负责对在建工程抵押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 审计部负责对在建工程抵押贷款业务进行审计稽核和监督检查。

**第三章 贷款的对象和条件**

第十三条 贷款对象。经主管部门批准设立，由依法履行工商行政管理职能的机构核准登记，取得企业法人营业执照，并按规定办理年报、年检手续的各类企事业单位。

第十四条 在建工程贷款须具备以下条件：

（一）贷款资金须用于在建工程继续建造；

（二）抵押人已合法取得在建工程占有的土地使用权，且是以出让方式取得的国有土地使用权；

（三）在建工程已取得有权部门的立项批文和“四证”，即：建设用地规划许可证、国有土地使用权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。“四证”载明的权利人和建设单位须一致，在建工程项目与批准文件内容须相符；

（四）在建工程未通过竣工验收也未取得房屋所有权证，且在建工程投资额已完成总投资额的50%以上；

（五）法律法规规定和本行认为须具备的其他条件。

第十五条 不接受下列在建工程作抵押：

（一）在建工程存在合同争议的；

（二）被依法查封或采取其它限制措施的；

（三）公益性质的（学校、医院、幼儿园等）在建工程；

（四）法律、法规规定和本行认为不得设定抵押的其他情况。

**第四章 贷款金额、期限、利率和还款方式**

第十六条 贷款金额。根据抵押人的在建工程的现值确定，一般不超过抵押物评估可变现价值的50%。

第十七条 贷款期限。根据在建工程进度合理确定。

第十八条 贷款利率。根据本行贷款利率定价办法执行。

第十九条 还款方式。贷款期限在1年以内（含1年）的，实行按月结息，到期还本方式；贷款期限在1年以上的，实行按月结息，每年至少两次还本的方式。

贷款发放后，允许借款人提前还款。

**第五章 贷款操作程序**

第二十条 在建工程抵押贷款操作程序为借款人申请、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。

第二十一条 借款人申请办理在建工程抵押贷款时须按本行有关信贷管理和操作规定等制度规定需提供的（包括但不限于）如下资料的原件及复印件：

（一）营业执照；

（二）法定代表人身份证明及签字样本或印鉴；法定代表人授权委托书、委托代理人身份证明及签字样本或印鉴；

（三）房地产开发企业资质证书并经审核合格；

（四）企业章程（与依法履行工商行政管理职能的机构备案章程一致）；

（五）有权部门出具的立项批文和“四证”，即：建设用地规划许可证、国有出让土地使用权证，建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；

（六）建筑工程预算报告、施工进度及工程日期计划、建设工程承包合同、工程款支付凭证；

（七）出让土地缴费原始发票、在建工程价格评估报告；

（八）抵押人同意提供抵押担保的合法、有效的书面文件；

（九）本行认为需要提交的其他材料。

第二十二条 以共有的在建工程抵押的，还应有全体共有人同意以该在建工程设定抵押的书面文件，抵押人为全体共有人。

第二十三条 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，调查的内容包括但不限于以下方面：

（一）对借款人提供的资料完整、真实、有效性进行核实；

（二）了解工程价款的支付情况，根据抵押人提交的建设工程承包合同、工程款支付凭证向建设工程承包人进行查证。对已发生抵押人拖欠工程价款的，经办行在确定抵押物价值时扣除该部分工程价款；

（三）了解商品房预售情况，并向有关房地产管理部门进行核实。对抵押人已预售部分商品房的，经办行在确定抵押物价值时扣除抵押人已经预售的商品房价款；

（四）本行认为应调查的其它方面。

第二十四条 在建工程价值的确定，可以由抵押人和本行双方约定的方式进行，亦可由本行委托其认可的评估机构进行评估确定；对国有土地使用权受让未超过2年的，抵押人还须提供缴纳土地出让金原始发票。在此基础上，经办行参照抵押人建筑工程预算报告以及各地段房产、土地使用权价格标准，根据在建工程完成情况（是否完成基础工程、主体工程、设备工程、内外装修、附属工程等）、是否存在工程款拖欠现象、是否有商品房预售行为合理确定在建工程的价值。

第二十五条 经办行在确定在建工程价值时，按照下列公式核定在建工程的价值：

在建工程价值＝续建完成后的不动产价值－（续建成本+投资利息+税金+续建投资利润+租售费用）－未支付的工程价款－已预售的价款

续建完成后的不动产价值是指工程按设计标准完工后的市场可以接受的销售价格，常用市场比较法求得，不能按抵押人制定的预售价格确定；续建成本包括土建工程费用、设施设备及安装费用、内外装修工程费用、专业费用及不可预见费；已预售的价款可根据实际情况确定。

第二十六条 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。

第二十七条 抵押人须与经办行签订抵押合同。签订抵押合同时经办行、借款人、抵押人必须亲自到场签字，不得由他人代签。经办行须再次审核抵押人是否是在建工程的合法所有人或全部共有人，具备完全民事行为能力的共有人必须全部到场签字。抵押合同必须包括以下主要内容：

（一）被担保的主债权种类、数额；

（二）合同借款人履行债务的期限；

（三）抵押在建工程的名称、面积、价值、质量、状况、所在地、所有权权属或者使用权权属；

（四）抵押担保的范围；

（五）抵押物登记与保险；

（六）双方的权利和义务；

（七）违约责任；

（八）合同的生效、变更、解除和终止。

第二十八条 经办行须在签订抵押合同前要求抵押人提供建设工程承包人放弃该在建工程优先受偿权的书面承诺。

第二十九条 在建工程抵押担保须办理抵押登记，抵押权自登记之日起生效。办理在建工程抵押登记的部门为有权房产、土地或不动产登记管理部门。

第三十条 经办行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分别办理在建工程抵押登记，取得相应的抵押登记证书。

抵押物登记手续未办妥的不得发放在建工程抵押贷款。

第三十一条 抵押合同签订后，经办行须要求抵押人到有关保险机构按照下列条件办理抵押在建工程的保险手续：

（一）办理抵押在建工程足额保险；

（二）保险期限不得短于合同履行期限；

（三）保险金额不得小于合同贷款本息；

（四）保险合同及保险单中应当注明，本行为保险赔偿金的第一受益人；

（五）保险单中不得有任何限制本行权益的条款；

（六）抵押在建工程保险费用全部由抵押人承担，保险单证原件应交由经办行保管。

第三十二条 借款人办妥上述手续后，本行按形象工程进度发放贷款，将资金划入借款人本人的结算账户，并严格监督借款人按合同约定支付方式支付贷款资金。

第三十三条 借款人按合同规定偿还全部贷款本息后，借款合同终止，经办行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。

第三十四条 贷款发放与支付按本行有关信贷管理制度实施。

第三十五条 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。贷后检查的重点包括但不限于：

（一）监督建设工程承包合同的履行情况，对发生拖欠工程价款情形的，要求借款人追加担保或采取其他降低风险措施。

（二）监督抵押人预售、销售商品房情况，并要求抵押人将售房款提前归还贷款或予以提存。

（三）检查在建工程的进展情况，及时掌握在建工程竣工时间。对竣工的在建工程应敦促抵押人办理房产、土地或不动产抵押登记手续，防止抵押物流失。

经办行客户经理须对贷后检查形成检查结论，对抵押人发生重大变化、抵押权受到或即将受到限制、侵害的，须及时作出风险预警，并如实填写贷后检查表，签字确认。

第三十六条 抵押权存续期间，抵押的在建工程灭失、毁损或者被征用的，经办行应当要求抵押人以所获得的保险金、赔偿金或者补偿金优先用于提前清偿所担保的主债权，或者向双方约定的第三人提存。发生抵押在建工程灭失后所得赔偿金数额不足清偿情况的，对不足清偿的部分要求借款人提供新的担保。

第三十七条 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。

第三十八条 借款合同履行期限届满，借款人未能按期归还贷款本息的，经办行应当按照与抵押人达成的协议以抵押在建工程折价或者以拍卖、变卖抵押在建工程所得的价款受偿；协议不成的，经办行应当在诉讼时效内及时提起诉讼或者申请仲裁。

第三十九条 经办行应积极参与和监督抵押人（发包人）和承包人对抵押在建工程的处置，并在必要时依法及时行使抗辩权或撤销权。

第四十条 抵押担保的债权部分清偿后，借款人未能清偿剩余债权的，经办行就抵押在建工程的全部行使抵押权。经登记的抵押在建工程被分割或者部分转让的，经办行就分割或者转让后的抵押在建工程行使抵押权。

第四十一条 经办行依法处分抵押在建工程所得的价款，用于清偿实现抵押权的费用、贷款本金和利息。处分抵押在建工程所得价款不足以清偿上述所列金额的，经办行须就不足部分继续向借款人追偿；清偿上述所列金额后有剩余的须退还借款人。

**第六章 附则**

第四十二条 本办法由信贷管理部负责制定、修改、解释。

第四十三条 本办法自下发之日起执行。