

最新金融规章制度全集

最新金融规章制度全集 (二十二)

周 林 主编

吉林摄影出版社

目 录

中国人民建设银行房地产贷款管理办法(试行).....	1
中国人民建设银行关于印发《中国人民建设银行 现金出纳柜员制管理办法》(试行)的通知.....	92
中国建设银行关于印发《中国建设银行责任会计 制度施行办法(试行)》的通知.....	109
中国建设银行责任会计制度施行办法(试行).....	110
中国建设银行关于印发《中国建设银行基本建设 管理办法》的通知	146
中国建设银行基本建设管理办法	147
中国建设银行关于印发《中国建设银行龙卡章程》 的通知	183
中国建设银行龙卡章程	184
中国建设银行关于印发《中国建设银行信用卡交易 退单的补充规定》的通知	195
中国建设银行信用卡交易退单的补充规定	196
中国人民建设银行关于印发《中国人民建设银行 进出口贸易结算业务管理办法》的通知	203

中国人民建设银行房地产贷款管理办法(试行)

(1995年12月29日中国人民建设银行第10次行务会议通过)

第一章 总 则

第一条 为加强房地产贷款管理,明确贷款的内部管理工作程序和各级信贷人员的工作职责,逐步实现房地产贷款工作的制度化、规范化,根据《中华人民共和国商业银行法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国担保法》、《贷款通则》(试行)及《借款合同条例》等有关法规,特制定本办法。

第二条 本办法适用于建设银行发放的各类房地产贷款。

第三条 政策性房地产贷款，必须坚持资金来源于房改、运用于房改，资金自求平衡；经营性房地产贷款的发放应当符合国家产业政策、信贷政策，保证贷款的安全性、流动性、盈利性。

第四条 房地产贷款的规模，要严格按照规定执行和控制。政策性房地产贷款实行比例管理，按照住房贷款与住房存款的规定比例发放；经营性房地产贷款，纳入全行贷款规模统一管理。

第二章 贷款前期管理

第五条 借款人应当具备的基本条件。银行在受理房地产借款申请时，应审核借款人是否符合银行规定的条件。借款人申请借款时必须具备的基本条件是：

一、单位。

(一) 企业单位应为经工商行政管理机关核准登

记的企业法人，行政事业单位应为有权部门确定的房改单位；

（二）有健全的管理机构和财务管理制度；

（三）有按期还本付息的能力；

（四）在贷款银行开立基本结算帐户及住房资金帐户。

二、个人。

（一）有合法的身份证件；

（二）有稳定的经济收入和归还贷款本息的能力；

（三）提供第三方保证人或以贷款行认可的资财进行抵押或质押。

第六条 借款人应当具备的其他条件。对申请房地产贷款的借款人，除要求其具备第五条规定的基本条件外，还应要求其具备所申请贷款种类的办法规定的其他条件。

第七条 借款人应当提供的文件。银行在受理房地产借款申请时，要求借款人必须提供下列文件：

一、单位。

（一）借款申请书；

（二）企业单位应提供工商行政管理机关核发的营业执照副本（或复印件）、年检登记文件及税务登记证明副本（或复印件），行政事业单位应提供有权部门批准的机构设置的文件；

（三）法定代表人或其授权代理人的证明文件；

（四）会计师事务所出具的验资报告；

（五）财政部门或会计师事务所核准的上年度会计报表，申请借款前一个月的会计报表；

（六）项目可行性研究报告，有权部门批准的项目建设、实施和开发的文件或计划；

（七）有权部门批准的购建住房计划；

（八）建设主管部门核发的房地产开发企业资质证书；

（九）保证人出具的担保意向书，工商行政管理部门核发的保证人营业执照副本（或复印件）、年检登记文件及税务登记证明副本（或复印件），经注册会计师或财政部门审查的保证人财务报表；

（十）抵押物（质物）清单和产权证明文件以及有处分权人的同意抵押（质押）的证明。

二、个人。

（一）合法的身份证件；

（二）贷款行认可的部门出具的借款人固定经济收入的证明或偿还能力的证明文件；

（三）购建住房合同、协议或其他证明文件；

（四）保证人同意担保的证明文件及保证人的资信证明材料；

（五）抵押物（质物）清单和产权证明文件以及有处分权人的同意抵押（质押）的证明；

（六）贷款行认为需要提供的其他文件、证明。

第八条 借款申请的初审。信贷员应根据国家产业政策、信贷政策及有关贷款办法的规定，对借款人的借款申请进行初审，核实确认其是否具备借款资格，提出是否受理借款申请的意见。对于受理的借款申请，应及时进行贷前调查。

第九条 贷前调查的内容。主要包括：

一、对借款人品行的调查。调查借款人法定代表人或主要负责人的品行，包括其资历、工作水平、领导能力、道德品质、还款意愿等。

二、对借款合法性的调查。调查借款用途是否符合国家产业政策、信贷政策及有关贷款办法的规定。

三、对借款人信誉的调查。调查借款人原有债务是否都能按期偿还，有无银行不良记录。

四、对借款人偿债能力的调查。调查借款人是否具备偿还贷款本息的能力，其还款资金来源是否稳定，能否按期还本付息。

五、对借款人盈利性的调查。调查借款人使用该

项贷款预期的盈利情况，以及借款人自身预期的盈利情况。

六、对借款项目的调查，包括开发项目前期工作情况，开发计划是否落实，城市规划、设计方案、建设用地是否已经批准，开工条件是否具备，是否取得开工许可证，项目资金来源构成和落实情况，以及开发项目预期销售情况等。

七、对保证人的调查。调查保证人是否具备担保资格，保证人的资信情况，保证人是否还为其他借款人提供了担保，其担保总金额是否超过其担保能力。提供担保的保证人应具备以下基本条件：

- (一) 经工商行政管理机关核准登记的企业法人；
- (二) 独立核算，自负盈亏；
- (三) 有健全的管理机构和财务管理制度；
- (四) 具有代为清偿债务的能力；
- (五) 无重大的债权债务纠纷。

八、对抵押物（质物）的调查。调查抵押物（质

物)是否符合规定,抵押物(质物)是否已经设定抵押(质押)。可以用作房地产贷款抵押(质押)的抵押物(质物)包括:

(一) 有价证券。包括债券(国家债券、重点建设债券、金融债券)、存款凭证(银行存单)。

(二) 依法取得并有权自主决定转让的房屋。

(三) 依法通过出让、转让方式取得的国有土地使用权。

(四) 贷款行认可的其他财产。

九、测定贷款的风险度。实行贷款风险管理的贷款行,要对借款人提出的借款申请,按照贷款对象信用等级和项目风险等级、贷款方式、贷款期限以及贷款形态等测定贷款风险度。

第十条 贷前调查的方法。贷前调查一般采用书面调查、实地调查和委托调查。

第十一条 贷前调查报告。贷前调查后，调查人应对调查结果进行整理、分析，提出具体意见，形成书面报告。对符合贷款条件的借款，逐级上报审批。

第十二条 建立项目备选制度。申请借款的项目，经贷款行调查、评审，认为符合贷款条件，但因资金或信贷规模的限制，一时无法给予贷款的，可列为备选项目。

第十三条 备选项目的保管。备选项目要设立专门的档案库，妥为保管。放档的文件应当包括：申请贷款的项目在贷款申请阶段和银行贷前调查阶段全部的报表、资料、证明及其他文件，贷款行各级信贷人员对项目的调查、评审意见以及拟放款时间的初步安排。

第十四条 备选项目的处理。对列入备选的项目，贷款行要经常进行审理，并根据资金和贷款规模

情况适时安排放款。如果贷款行在一定时间内仍不能安排贷款，则备选项目自动解除。

第三章 贷款审批与发放管理

第十五条 贷款审批制度。房地产贷款实行审贷分离、分级审批制度。未经批准的贷款，任何个人不得对外承诺，不得擅自决定发放贷款。

第十六条 贷款审批程序。信贷员对经过审查评估符合贷款条件的借款申请，要根据贷前调查的内容写成书面报告并提出贷款额度、利率、期限的初步意见，报信贷部门负责人审核。信贷部门负责人对信贷员报送的初审意见和所附材料的正确性、完备性进行审核，并在信贷员提交的书面报告上签署审核意见，报房地产信贷部主任或主管行长审批。房地产信贷部主任或主管行长应根据信贷员和信贷部门负责人的意见，并结合本行房地产信贷计划、资金等情况综合

平衡，签署审批意见。对贷款数额较大的贷款项目，由行贷款审批小组集体讨论决策。

第十七条 借款合同的签订。贷款一经批准，贷款行应立即与借款人签订《借款合同》。在签订借款合同时，信贷员应与借款人协商借款合同的有关条款并审查借款合同条款是否符合合同管理的有关规定；填好的借款合同先交由借款人签字并加盖公章，然后送信贷部门负责人审核；信贷部门负责人审核无误后报房地产信贷部主任或主管行长审查；房地产信贷部主任或主管行长审查同意后，由法定代表人或其授权代理人签字并加盖公章。同时将已生效的合同副本送会计部门。

第十八条 贷款的担保。贷款行与借款人签订借款合同时，对保证贷款或抵押(质押)贷款，要办理以下手续：

一、保证贷款，贷款行应与保证人签订《保证合

同》，作为《借款合同》的从合同。同一笔借款有两个以上保证人的，应与保证人分别订立《保证合同》。

《保证合同》的签订日期不得迟于《借款合同》的签订日期。

二、抵押贷款，贷款行应与抵押人签订《抵押合同》，作为《借款合同》的从合同。《抵押合同》签订后应按《担保法》的有关规定办理抵押物登记，抵押物的登记日期不得迟于抵押贷款的实际发放日期；贷款行应要求借款人对抵押物办理与贷款期限相适应的财产保险，并在《保险合同》中明确贷款行为该项保险的第一受益人；保险单和他项权利证交由贷款行存执；抵押人(借款人)和抵押权人(贷款行)认为需要确定抵押物价值的，可以由贷款行进行评估，也可以委托房地产估价机构进行评估，并经抵押权人确认。

三、质押贷款，贷款行应与出质人签订《质押合

同》，作为《借款合同》的从合同。《质押合同》签订后应按《担保法》的有关规定办理质物登记。

第十九条 贷款指标的下达。借款合同生效后，信贷员即可根据合同填写《核定贷款通知单》一式三份，由信贷部门负责人签字，加盖业务专用章后，送借款人和会计部门各一份，留存一份，附在《借款合同》后备查。借款人接到《核定贷款通知单》即可到贷款行办理开户手续。会计部门根据《借款合同》副本和《核定贷款通知单》等办理具体转帐手续。

第二十条 贷款审批权限。各级行房地产贷款的审批权限如下：

一、对单位发放的贷款，每笔最高不得超过的限额为：省级分行 1000 万元；地(市)级行 300 万元；县级行 50 万元。

二、对个人发放的贷款，每笔最高不得超过的限额为：省级分行 30 万元；地(市)级行 10 万元；县级