

最新金融规章制度全集

最新金融规章制度全集 (五十四)

周 林 主编

吉林摄影出版社

目 录

第一章	总 则	1
第二章	借款人条件	2
第三章	贷款程序	3
第四章	贷款额度、期限和利率	5
第五章	抵押贷款	7
第六章	质押贷款	11
第七章	保证贷款	12
第八章	抵（质）押加保证贷款	13
第九章	贷款偿还方式	14
第十章	合同的变更和终止	15
第十一章	债权保护	16
第十二章	附 则	19
第一章	总 则	53
第二章	借款人条件。	54
第三章	贷款种类	56
第四章	贷款期限和利率	57
第五章	贷款方式	57
第六章	贷款程序	58
第七章	债权保护	62
第八章	附 则	64
第一章	总 则	68
第二章	基本规定	70
第三章	会计科目	72
第四章	会计凭证和业务印章	94

第五章	会计档案	95
第六章	会计报表和基金资产净值	96
第七章	附 则	102
第一章	总 则	104
第二章	预算管理	105
第三章	收入管理	106
第四章	支出管理	107
第五章	流动资产管理	109
第六章	固定资产管理	111
第七章	其他资产管理	113
第八章	财务监督	115
第九章	财务报告	117
第十章	附 则	118
第一章	总 则	119
第二章	会计工作组织	120
第三章	会计核算方法	121
第四章	会计决算	125
第五章	会计交接	127
第六章	会计档案	128
第七章	附 则	129
第一章	总 则	177
第二章	资金清算账务处理	179
第三章	数据对账	183
第四章	附 则	185
第一章	总 则	189
第二章	内部控制的目标、原则、结构和要求	190

第三章	组织结构内部控制	198
第四章	计划财务内部控制	203
第五章	资金营运内部控制	208
第六章	存款业务内部控制	212
第七章	贷款业务内部控制	215
第八章	会计结算业务内部控制	218
第九章	中间业务和其他业务内部控制	223
第十章	电子化系统内部控制	227
第十一章	内部控制制度的管理与监督	231
第十二章	附 则	234

中国工商银行个人住房贷款管理办法

第一章 总 则

第一条 为支持城镇居民购买自用普通住房，规范个人住房贷款管理，维护借贷双方的合法权益，根据《中华人民共和国商业银行法》、《中华人民共和国担保法》、《贷款通则》和中国人民银行《个人住房贷款管理办法》等有关法律法规，制定本办法。

第二条 个人住房贷款（以下简称贷款）是指贷款人向借款人发放的用于购买自用普通住房的贷款。贷款人发放贷款时，借款人必须提供担保。贷款担保可分别采取抵押、质押、保证的方式，也可以同时并用以上三种担保方式。

借款人到期不能偿还贷款本息的，贷款人有权依法处理其抵押物或质物，或由保证人承担偿还本息的连带责任。

第三条 借贷双方应当遵守国家法律法规、房改政策和银行的有关规章制度，并在平等协商的基础上签订借款合同。

第四条 本办法适用于中国工商银行各分支机构办理的个人住房贷款。

第二章 借款人条件

第五条 借款人应当是具有完全民事行为能力的自然人。

第六条 借款人向银行申请贷款，应当具备以下条件：

- （一）有城镇常住户口或有效居留身份；
- （二）有稳定的职业和收入；
- （三）信用良好，有按期偿还贷款本息的能力；
- （四）有贷款人认可的资产作抵押或质押，或有符合规定条件、具备代偿能力的单位或个人作为偿还

贷款本息并承担连带责任的保证人；

（五）有购买住房的合同或协议；

（六）所购住房价格基本符合贷款人或其委托的房地产估价机构评估价值；

（七）不享受购房补贴的，以不低于所购住房全部价款的 30%作为购房首期付款；享受购房补贴的，以个人承担部分的 30%作为购房首期付款；

（八）贷款人规定的其他条件。

第三章 贷款程序

第七条 借款人申请贷款应填写《中国工商银行个人住房贷款审批表》，并向贷款人提交下列资料：

（一）身份证件（居民身份证、户口本或其他有效居留证件）；

（二）贷款人认可部门出具的借款人经济收入或偿债能力证明；

（三）符合规定的购买住房合同意向书、协议或

其他批准文件；

（四）抵押物或质物清单、权属证明、有处分权人同意抵押或质押的证明和抵押物估价证明；

（五）保证人同意提供担保的书面文件及保证人的资信证明；

（六）以储蓄存款作为自筹资金的，需提供银行存款凭证；

（七）以住房公积金作为自筹资金的，需提供住房公积金管理部门批准动用公积金存款的证明；

（八）贷款人要求提供的其他文件或资料。

第八条 贷款人自收到贷款申请及符合要求的资料后，应当按规定进行审查，并在 3 周内向借款人作出答复。

第九条 贷款人同意贷款的，应当根据《贷款通则》的规定与借款人签订借款合同，并按照《中国工

商业银行贷款担保管理办法》的规定签订担保合同后，向借款人发放贷款。

第十条 对于申请使用住房公积金贷款购买住房的，在借款申请批准后，应按借款合同约定的时间，由贷款人以转账方式将资金划转到售房单位在银行开立的账户。

第四章 贷款额度、期限和利率

第十一条 贷款人发放贷款的数额，不得高于房地产估价机构评估的拟购买住房的价值或实际购房费用的 70%（以较低额为准）；住房公积金贷款的数额不得超过借款人家庭成员退休年龄内所交纳住房公积金数额的 2 倍。

第十二条 贷款期限最长不得超过 20 年。

第十三条 用信贷资金发放的个人住房贷款利率按法定贷款利率（不含浮动）减档执行，即，贷款期限为1年期以下（含1年）的，执行半年以下（含半年）法定贷款利率；期限为1至3年（含3年）的，执行6个月至1年期（含1年）法定贷款利率；期限为3至5年（含5年）的，执行1至3年期（含3年）法定贷款利率；期限为5至10年（含10年）的，执行3至5年（含5年）法定贷款利率；期限为10年以上的，在3至5年（含5年）法定贷款利率基础上适当上浮，上浮幅度最高不得超过5%。

第十四条 用住房公积金发放的个人住房贷款利率在3个月整存整取存款利率基础上加点执行。贷款期限为1至3年（含3年）的，加1.8个百分点；期限为3至5年（含5年）的，加2.16个百分点；期限为5至10年（含10年）的，加2.34个百分点；期限为10至15年（含15年）的，加2.88个百分点；期限为15至20年（含20年）的，加3.42个百分点。

第十五条 个人住房贷款期限在 1 年以内（含 1 年）的，实行合同利率，遇法定利率调整，不分段计息；贷款期限在 1 年以上的，遇法定利率调整，于下年初开始，按相应利率档次执行新的利率规定。

第五章 抵押贷款

第十六条 抵押贷款指贷款人按法定抵押方式以借款人或第三人的财产作为抵押物发放的贷款。

下列财产可作为抵押物：

- （一）抵押人有权处分的房产及地上定着物；
- （二）抵押人依法取得的国有土地使用权；
- （三）贷款人认可的其他财产。

下列财产不可作为抵押物：

- （一）土地所有权；
- （二）所有权、使用权不明或有争议的财产；
- （三）不能强制执行或处理的财产；
- （四）已设定抵押的财产；

(五) 被依法查封、扣押、监管或采取其他保全措施、强制措施的财产；

(六) 依法不得抵押的其他财产。

第十七条 抵押物的价值需由贷款人或其认可的房地产估价机构进行评估、确认，评估费用由抵押人负担。抵押最高额不超过抵押物评估价值的 70%。

第十八条 抵押人需到贷款人指定的保险公司办理抵押物财产保险，也可以委托贷款人代办有关保险手续。抵押期内，抵押人不得以任何理由中断或撤销保险。《保险合同》应明确贷款人为该项保险的第一受益人；保险期不得短于申请借款期限；投保金额不得低于借款的全部本息额；保险单不得含有任何有损贷款人权益的限制性条款；保险所需全部费用由抵押人负担。

第十九条 贷款人与抵押人签订抵押合同后，双方应依照有关法律规定办理抵押物登记。抵押合同自抵押物登记之日起生效，至借款人还清全部贷款本息时终止。

以住房抵押的，应分别情况办理以下登记手续：

（一）以期房抵押的，贷款人和抵押人应持依法生效的预购房屋合同到期房坐落地的房地产登记机关办理抵押登记备案手续；同时由售房单位提供担保，待该期房竣工交付后，持《房屋所有权证》办理正式抵押登记。

（二）以现房抵押的，贷款人和抵押人应持《房屋所有权证》到房产所在地的房地产登记机关办理抵押登记，取得《房屋他项权证》；如售房单位未办妥《房屋所有权证》，贷款人和抵押人应持依法生效的《房屋买卖合同》办理抵押登记备案手续，待售房单位办妥该抵押物的《房屋所有权证》后，再据以办理正式抵押登记手续。

以土地使用权抵押的，贷款人和抵押权人应在抵押合同签订后 15 日内，持被抵押的土地使用权证、抵押合同、地价评估及确认报告、抵押人和抵押权人的身份证件及有关材料，到土地所在地的土地管理部门申请抵押登记，取得《土地他项权利证明书》。

第二十条 抵押权设定后，所有能够证明抵押物权属的证明文件（原件）及抵押物的保险单证（正本）等，均由贷款人保管并承担保管责任。

第二十一条 抵押物抵押期间，未经贷款人同意，抵押人不得将抵押物重复抵押或出租、转让、出售和馈赠。抵押人负有维修、保管和保证抵押物安全、完好的责任，并随时接受贷款人的监督检查。

第二十二条 抵押合同终止后，当事人应按合同约定解除抵押关系。以房地产作为抵押物的，解除抵押关系时，应到原登记部门办理抵押注销登记手续。

第六章 质押贷款

第二十三条 质押贷款指贷款人按法定质押方式以借款人或第三人的动产或权利作为质物发放的贷款。

国库券、国家重点建设债券、金融债券、AAA 级企业债券、个人定期储蓄存单等有价值证券可以作为质物。

第二十四条 出质人应将权利凭证交付贷款人。质押合同自权利凭证交付之日起生效。

第二十五条 贷款人应妥善保管质物，不得动用。因保管不善致使质物灭失或损毁，贷款人应承担赔偿责任并赔偿损失。

第二十六条 在质押期间，有价值证券兑现日期先于还款日期的，可选择以下方式处理：

（一）到期兑现用于提前清偿贷款；

(二) 转换为定期储蓄存单继续用于质押；

(三) 用贷款人认可的等额债券、存款单调换到期债券、存款单。

第二十七条 质押期内，出质人对于质押的有价证券不得以任何理由挂失。

第七章 保证贷款

第二十八条 保证贷款指贷款人以第三人承诺在借款人不能偿还贷款本息时承担连带责任作为担保而发放的贷款。

保证人是法人的，应当同时具备下列条件：

(一) 经工商行政管理机关核准登记并办理年检手续；

(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) 有代偿能力；

(五) 在中国工商银行开立基本存款账户或一般存款账户；

(六) 无重大债权债务纠纷。

保证人是自然人的，应当有稳定的经济收入和可靠的代偿能力，并且在贷款人处存有一定数额的保证金。

第二十九条 保证人为借款人提供的担保应当是不可撤销的全额连带责任保证。

第八章 抵（质）押加保证贷款

第三十条 抵押或质押加保证贷款指贷款人在借款人或者第三人提供抵押或质押的基础上，要求其同时提供符合规定条件的保证人作为担保而发放的贷款。

第三十一条 采用本贷款方式的，贷款人在与借款人签订借款合同、与抵押人或出质人签订抵押合同