

2014 最新版

中国银行业从业人员资格认证考试辅导教材

# 个人 贷款

PERSONAL LOAN

(经典真题、专项突破、名师预测)

宏章教育银行业从业资格考试研究院 编

# BANK

价值60元考试模拟系统 超值赠送



**2014最新版**

**中国银行业从业人员资格认证考试辅导教材**

风险管理

公共基础

个人理财

**个人贷款**

公司信贷

风险管理 标准预测试卷

公共基础 标准预测试卷

个人理财 标准预测试卷

个人贷款 标准预测试卷

公司信贷 标准预测试卷

风险管理 历年真题专家解析

公共基础 历年真题专家解析

个人理财 历年真题专家解析

个人贷款 历年真题专家解析

公司信贷 历年真题专家解析

ISBN 978-7-5095-4930-8



9 787509 549308 >

定价：42.00元

**图书在版编目 (CIP) 数据**

个人贷款/宏章教育银行业从业资格考试研究院编. ——北京:中国财政经济出版社,2014.2  
中国银行业从业人员资格认证考试辅导教材

ISBN 978 - 7 - 5095 - 4930 - 8

I. ①个… II. ①宏… III. ①个人—贷款—中国—资格考试—自学参考资料  
IV. ①F832.479

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 269058 号

责任编辑:耿伟

责任校对:李卓格

封面设计:宏章·一品视觉

版式设计:梁星

中国财政经济出版社出版

URL: <http://ckfz.cfeph.cn>

E-mail: [ckfz@cfeph.cn](mailto:ckfz@cfeph.cn)

(版权所有 翻印必究)

社址:北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码:100142

发行处电话:88190406 财经书店电话:64033436

三河市宏顺兴印刷有限公司

787×1092 毫米 16 开 20.5 印张 564 816 字

2014 年 2 月第 1 版 2014 年 2 月北京第 1 次印刷

定价:42.00 元

ISBN 978 - 7 - 5095 - 4930 - 8/F · 3996

(图书出现印装问题,本社负责调换)

本社质量投诉电话:010-88190744

**绪 论**

考试特点分析	1
应试技巧	3

**第 1 章 个人贷款概述**

考情分析	5
重点与难点	6
◎1.1 个人贷款的性质和发展	6
1.1.1 个人贷款的概念和意义	6
1.1.2 个人贷款的特征	6
1.1.3 个人贷款的发展历程	7
◎1.2 个人贷款产品的种类	8
1.2.1 按产品用途分类	8
1.2.2 按担保方式分类	10
◎1.3 个人贷款产品的要素	11
1.3.1 贷款对象	11
1.3.2 贷款利率	11
1.3.3 贷款期限	12
1.3.4 还款方式	12
1.3.5 担保方式	13
1.3.6 贷款额度	14
历年真题回顾	14
同步试题演练	16
参考答案及解析	18
本章小结	19

**第 2 章 个人贷款营销**

考情分析	20
重点与难点	21

◎2.1 个人贷款目标市场分析	21
2.1.1 市场环境分析	21
2.1.2 市场细分	23
2.1.3 市场选择和定位	24
◎2.2 个人贷款客户定位	27
2.2.1 合作单位定位	27
2.2.2 贷款客户定位	28
◎2.3 个人贷款营销渠道	29
2.3.1 合作机构营销	29
2.3.2 网点机构营销	30
2.3.3 电子银行营销	31
◎2.4 个人贷款营销组织	32
2.4.1 营销人员	32
2.4.2 营销机构	34
2.4.3 营销管理	35
◎2.5 个人贷款营销方法	36
2.5.1 品牌营销	36
2.5.2 策略营销	37
2.5.3 定向营销	38
历年真题回顾	39
同步试题演练	41
参考答案及解析	44
本章小结	46

### **第3章 个人贷款管理**

考情分析	48
重点与难点	49
◎3.1 个人贷款管理原则与贷款流程	49
3.1.1 个人贷款管理原则	49
3.1.2 贷款流程	50
◎3.2 个人贷款业务风险管理	62
3.2.1 信用风险识别与评估	62
3.2.2 风险缓释与控制	65
3.2.3 信用风险监控	69
◎3.3 个人贷款业务共性风险及控制措施	70
3.3.1 借款人风险及控制措施	70

3.3.2 抵押物风险及控制措施	71
3.3.3 合作方风险及控制措施	72
3.3.4 银行内部操作风险及管理措施	73
历年真题回顾	73
同步试题演练	74
参考答案及解析	77
本章小结	79

#### **第4章 个人住房贷款**

考情分析	80
重点与难点	81
◎4.1 基础知识	81
◎4.2 贷款流程	84
4.2.1 受理与调查	84
4.2.2 审查与审批	87
4.2.3 签约与发放	87
4.2.4 支付管理	87
4.2.5 贷后管理	87
◎4.3 风险管理	88
4.3.1 合作机构管理	89
4.3.2 操作风险管理	93
4.3.3 信用风险管理	97
◎4.4 公积金个人住房贷款	99
4.4.1 基础知识	99
4.4.2 贷款流程	101
历年真题回顾	104
同步试题演练	107
参考答案及解析	110
本章小结	112

#### **第5章 个人消费贷款**

考情分析	113
重点与难点	114
◎5.1 个人汽车贷款	114
5.1.1 基础知识	114
5.1.2 贷款流程	117

# 绪 论

## 考试特点分析

### 一、考试介绍

“中国银行业从业人员资格认证”简称 CCBP (Certification of China Banking Professional)。它是由中国银行业从业人员资格认证办公室负责组织和实施银行业从业人员资格考试。该考试认证制度，由四个基本的环节组成，即资格标准、考试制度、资格审核和继续教育。

考试科目为公共基础、个人理财、风险管理、个人贷款和公司信贷，其中公共基础为基础科目，其余为专业科目。考生可自行选择任意科目报考。按照《中国银行业从业人员资格认证考试证书管理办法》规定，通过“公共基础”考试并获得证书是获取专业证书的必要前提。

#### (一) 考试内容

1. 银行资格考试分公共基础科目和专业科目。
2. 公共基础科目：公共基础（公共基础证书的考试内容为银行业从业人员从业资格的基础知识）。
3. 专业科目：个人理财、风险管理、个人贷款和公司信贷（专业证书的考试内容为银行业从业人员相关的专业知识和技能）。
4. 考试题型：全部为客观题，包括单选题、多选题和判断题。
5. 考试形式：资格考试实行计算机考试，采用闭卷方式。
6. 资格考试大纲由认证办公室组织制定。资格考试的命题范围以公布的考试大纲为准。

#### (二) 成绩管理

资格考试成绩分“通过”和“未通过”。

资格考试成绩由考试办公室公布并颁发资格考试成绩证明。

资格考试成绩 2 年有效。

#### (三) 考试合格后取得银行从业资格证的程序

1. 参加银行业从业人员资格证书相应科目的考试并取得通过的成绩；
2. 出证书申请；
3. 过资格审核；
4. 获得公共基础证书方可进行专业证书申请；
5. 认证委员会规定的其它条件。

认证办公室根据银行业从业人员所在机构提供的从业岗位和职业操守的相关证明进行资格审核。对同时符合上述条件者，由认证委员会颁发银行业从业人员资格证书。凡非银行业从业人员参加资格认证考试并取得通过成绩的，由认证委员会颁发银行业从业人员考试成绩证明。考试成绩证明 2 年有效，在有效期内均可提出证书申请。

未获得公共基础证书的银行业从业人员仍可报名参加专业科目的考试，考试通过后，考生将获得成绩合格证明，相关信息将在证书管理系统中备案。成绩合格证明两年内有效，两年内获得公共基础证书即可申请专业证书。

#### (四) 考试相关时间

考试时间：每年两次，分别为上半年 5 月份和下半年 10 月份。

报名时间：每年3月中旬开始，一般会持续到3月底4月初。

考试时长：每科均为120分钟。

准考证打印时间：每次考试前15天左右。一般都在5月中旬和10月中旬左右开始。

### （五）考场纪律

1. 考试开始前45分钟考生凭准考证和有效身份证件进入规定考场，逐一进行现场拍照（照片将用于证书管理）。考生入座后输入准考证号登录考试系统，并将准考证和有效身份证件放在考桌左上角，以便监考人员查验。考试指令发出后，考生才能开始答卷。

2. 考生拍照完毕进入考场后，如需离开考场必须携带准考证与有效身份证件，再次进场时需向监考老师出示。

3. 考生入场时除携带演算用笔外，不准携带其他物品（如：书籍、资料、笔记本和自备草稿纸以及电子工具、计算器、食物、饮料等）。已携带入场的应按要求存放指定位置，携带的通讯工具、电子设备应全部关闭。

4. 考试开始20分钟后，考生停止进入考场。开考30分钟后考生方可交卷离开考场。考生提交试卷后立即退场，不得在考场附近逗留、交谈，退场后不得再返回考场。

5. 考生登录考试系统后，应仔细核对姓名、性别、准考证号、身份证件号、考试科目及本人照片，并仔细阅读考生须知。在下发的草稿纸上填写考生姓名及准考证号，考试结束后统一上交。

6. 考生因病不能坚持考试的，应报告监考人员，根据具体情况进行处理。

7. 考生不得询问试题题意，如因系统原因或试题有误，可举手向监考人员询问，不得询问其他考生。

8. 考试机出现故障，考生需举手示意，由技术人员进行处理，但不允许监考或技术人员帮助操作考试界面，或对题意做解释、提示。对故意关机或自行重新启动计算机的考生应责令其离开考场，考试成绩按零分处理。

9. 考生在考试期间如需上厕所，应向监考人员举手示意，在得到监考人员的允许后由工作人员陪同出入考场，再次进入考场时需向监考人员出示准考证及有效身份证件。

10. 考试结束指令发出后，考生立即停止答卷，向系统提交试卷，并按监考人员要求退场。严禁将考场统一发放的草稿纸带出考场。严禁抄录试题。提前结束考试退场者不得在考场附近逗留、喧哗。

11. 除本场考生及考试工作人员外，其他无关人员一律不得进入考场。

## 二、个人贷款科目考情分析

### （一）个人贷款科目考试最新情况

个人贷款是2009年中国银行从业资格认证考试中增加的一门专业课科目。最新个人贷款教材共分为8章，分别为个人贷款概述、个人贷款营销、个人贷款管理、个人住房贷款、个人消费贷款、个人经营性贷款、其他个人贷款和个人征信系统。该科目考试时长为120分钟；考试方式是计算机考试；考试题型全部为客观题，包括单选题、多选题和判断题。下面将《个人贷款》科目的考试情况展开分析：

识记知识点。《个人贷款》科目从总体上说难度不大，通过率较高，大部分没有通过的学生都是由于知识点记错、知识点混淆。各个种类的贷款要素和管理有较大的相似度。考生在学习过程中要沉下心来，耐心学习并总结，制作对比卡片记忆，另外在做题的时候要学会举一反三，联想相关知识点，能达到强化巩固的效果。

细节决定胜负。《个人贷款》科目一难在繁多的知识点上，二难在琐碎的知识点上，计算题可以有各种变化已增加题目难度，对于识记型考试，教材的细节处便是制胜高分的法宝，如果该科目的题目提高难度，那么它只能在细节处做文章，并适当地联系实际。所以考生在看书的时候不仅要普遍掌握常考的知识点，更要对新教材的新知识点、真题的新考点给予足够的重视。

注重教材变化。2013年《个人贷款》大纲变化较大，由原来的9章变为现在的8章。第三章的名称



及下面的子目录均发生了变化，部分内容属于新增。原来的第五章变为现在第五章的第一节。原来的第六章整章变为现在第五章的第二节。原来第八章的第四节变为现在第五章的第三节。原来的第八章变为现在的第七章，第一节和第三节调整了顺序。原来的第九章变为现在的第八章。附录二中增加了三个法规。

在上面的分析中，相信考生们已经对银行业从业资格考试有了一个全面、感性的了解，随着我们进入考点内容的学习，这些认识将慢慢具体起来。祝大家在考试中都能顺利过关！

## （二）个人贷款科目考试题型及考试方式

### 1. 考试题型

个人贷款的考试题目全部为客观题，包括3种题型，满分100分。

（1）单选题。共90题，每题0.5分，共45分。

（2）多选题。共40题，每题1分，共40分。

（3）判断题。共15题，每题1分，共15分。

### 2. 考试方式

个人贷款科目考试实行计算机考试，考试时限为120分钟。

## 应试技巧

### 一、复习方法要合理

银行业资格认证考试慢慢临近了，广大应试者在这阶段切莫放松，否则可能功亏一篑，半年的复习付之东流。因为时间紧迫，我们根据相关专家的建议和应试考试的特点给大家提供一些方式方法，希望能给大家有益的帮助。

在学习过程中，希望各位学员注意以下学习方法：第一，紧紧围绕考试大纲的各个知识点，务必理解各类贷款的基本概念、掌握各类贷款业务的贷款流程及风险管理。第二，针对未来考试试题类型的特点，也就是单项选择题、多项选择题和判断题的命题特色，有重点、有效率、有针对性地开展考前准备。

### 二、充分应用题海战术

或许你以为题海战术太笨，但它确实还是比较有效的。在所有的办法里，题海战术是最立竿见影的。

#### 1. 多做习题，熟悉例题。

第一，做习题，充分运用题海战术。这里有个做练习的小办法，做习题时，答案不写在习题册上，另写在一张白纸上，做完了再对答案，如果做错了就在题目上做小记号，下次就重点做做错过的题，加强记忆。

第二，要熟练掌握课本里的例题。银行从业资格考试对理解有较高要求，这就要求熟练掌握课本里的例题；由于命题者总是按书上的基本定义、定理、命题、推论、公式来出题的，所以每道题总有书上的例题予以对应。如果你能理解所有例题，再找几套历年试题来做，应付考试就应该无往而不利了。

#### 2. 做题的原则。

首先，各种题目有不同的作用，有明确考试重点的，有测试基础记忆的，有培养临场感觉的，考生在做题前首先要先明确目的，再选择合适的题目；其次，无论做哪种题目，都要建立在一定的知识储备基础上，否则就是浪费时间、打击自信心；最后，一定要掌握一些做题的技巧：最好不要一边做题一边翻看答案、题目做多做少都要建立改错本、大题贵在“精”不在“多”等等。如果考生能在做题中切实贯彻上述原则，即便只做了一本高质量的练习题，也能顺利通过考试。

#### 3. 经验公式。

深厚基础 + 题海战术 = 腾飞之路

薄弱基础 + 题海战术 = “自杀”

其实以上公式也不难理解，题目年年变，不变的只是知识点。做题的目的只在于检验和巩固复习知识点，查漏补缺。而且做题得来的知识点是相当的零碎，不成体系。好多人做题，都只是记下了答案，没有真正的理解题背后的理论和知识。于是当题目不相同的时候，极易导致错误的判断。

### 三、掌握上机考试技巧

掌握好上机考试的应试技巧，可以使考生的实际水平在考试时得到充分发挥，从而取得较为理想的成绩。历次考试均有考生因为忽略了这一点，加之较为紧张的考场气氛影响了水平的发挥，致使考试成绩大大低于实际水平。因此每个考生在应试前，都应有充分的准备。

下面是众多学子从历次考试实践中总结出来的几点经验，供大家参考：

1. 熟悉考试场地及环境，尤其要熟悉考场的硬件情况和所使用的相关软件的情况。

对考场的情况应充分熟悉，以免临场影响情绪（个别考生甚至出现手足无措的情况）。例如，考场使用的计算机你是否熟悉？如何开机，如何进入考试系统都是应该熟练掌握的。键盘的手感如何？如果键盘的手感不好，应想办法增加练习机会，尽可能使不舒适感减少。否则考试时不仅影响速度，更影响情绪。对考试系统所使用的操作系统你是否熟悉，如果不熟悉，应尽快练习掌握。你所习惯使用的汉字输入法是否加载了？如果没有加载，应与考场工作人员或负责人联系，要求加载。个别输入法可能还需考场工作人员加装相应软件，因此一定要在考试前准备好。你所考的语言考场是使用的什么版本，如何调用，也应考前就弄清楚。如果考场所使用的软件是你所不熟悉的，一定要想办法迅速熟悉起来。

2. 学会并习惯使用帮助系统。

学会熟练使用帮助系统不仅对考试有好处，对实际使用各种软件都大有益处。现在的新软件层出不穷，而且功能复杂，使用时必须依靠强大的帮助功能才能迅速掌握并充分发挥其功能，不会使用帮助系统而要用好任意一款较大的软件几乎是不可想象的。

3. 上机做题时应注意的事项。

上机考试的评分是以机评为主，人工复查为辅的。机评能保证公正性，但却存在呆板的问题，有时可能因为出题者考虑不周出现错评的情况。考生做题时应充分考虑到这些情况。

怀疑题目有错要及时反映，上机考试由于多方面的原因，出题时可能有错误。虽然这个错误在整体上所占比例很小，但具体到考生个人，影响就大了。因此如果怀疑题目有错，一定要及时向监考人员反映。得到监考人员认可后，可考虑申请参加下一场考试（重新抽题，将不是该套题目）。

考试结束不要急于离开，为了切实保护考生利益，在每场考试结束后会立即评分（机评），并将得分为零分的考生名单予以公布。除非监考人员确定是考生完全不会做或故意得零分，多数考点会给得零分考生一次重考的机会。因此考试完毕（尤其是提前时间较多的考生），一定要耐心等待评分结果公布再离开。

### 四、考场应对及时间安排

1. 正确对待不会做的难题。

俗话说谋事在人，成事在天。即使做最充分的准备，也没有人敢保证考试中一定能一帆风顺。记住一点：永远不要让你的卷子有空白的地方！不要随意放弃卷面上的每一分。

2. 一定要掌握好时间。

在所有题型中数单选最简单，判断次之，多选最难。所以建议大家应该先用 50 分钟左右时间把单选题搞定，然后再用大约 40 分钟做多选题，之后用 30 分钟对付判断题，最后如果有剩余时间一定记得检查。

如果上面的各种方法能够在自己的复习中真真正正、扎扎实实地贯彻落实，通过银行从业资格考试将是信手拈来！

## 个人贷款概述

## 考情分析

个人贷款是指贷款人向符合条件的自然人发放的用于个人消费、生产经营等用途的本外币贷款。改革开放以来,随着我国经济的快速稳定发展和居民消费需求的提高,个人贷款业务初步形成了以个人住房贷款为主体,个人汽车贷款、个人教育贷款以及个人经营类贷款等多品种共同发展的贷款体系。

本章主要包括个人贷款的性质和发展、个人贷款产品的种类以及个人贷款产品的要素三节内容。考生应着重掌握以下知识点:(1)个人贷款的概念和意义、个人贷款的特征以及个人贷款的发展历程。(2)按产品用途和担保方式分类的个人贷款产品。(3)个人贷款产品的贷款要素,包括贷款对象、贷款利率、贷款期限、还款方式、担保方式和贷款额度。

最近三年题型题量分析见下表:

最近三年题型题量分析

题型	2013年下半年		2013年上半年		2012年下半年		2012年上半年		2011年	
	题量	分值	题量	分值	题量	分值	题量	分值	题量	分值
单项选择题	11	5.5	10	5	7	3.5	8	4	9	4.5
多项选择题	4	4	3	3	3	3	3	3	4	4
判断题	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
合计	16	10.5	14	9	12	8.5	13	9	15	10.5

大纲测试内容与能力等级见下表:

大纲测试内容与能力等级

测试内容	能力等级	测试内容	能力等级
1. 个人贷款的性质和发展		3. 个人贷款产品的要素	
(1) 个人贷款的概念和意义	1	(1) 贷款对象	1
(2) 个人贷款的特征	1	(2) 贷款利率	1
(3) 个人贷款的发展历程	1	(3) 贷款期限	1
2. 个人贷款产品的种类		(4) 还款方式	1
(1) 按产品用途分类	1	(5) 担保方式	1
(2) 按担保方式分类	1	(6) 贷款额度	1

## 重点与难点

### 1.1 个人贷款的性质和发展

#### 1.1.1 个人贷款的概念和意义

##### 1. 个人贷款的概念

个人贷款是指贷款人向符合条件的自然人发放的用于个人消费、生产经营等用途的本外币贷款。

个人贷款业务属于商业银行贷款业务的一部分。在商业银行，个人贷款业务是以主体特征为标准进行贷款分类的一种结果，即借贷合同关系的一方主体是银行，另一方主体是自然人，这也是与公司贷款业务相区别的重要特征。

##### 2. 个人贷款的意义

对于金融机构来说，个人贷款业务具有两个方面的重要意义：

(1) 开展个人贷款业务可以为商业银行带来新的收入来源。商业银行从个人贷款业务中除了获得正常的利息收入外，通常还会得到一些相关的服务费收入。

(2) 个人贷款业务可以帮助银行分散风险。出于风险控制的目的，商业银行最忌讳的是贷款发放过于集中。无论是单个贷款客户的集中还是贷款客户在行业内或地域内的集中，个人贷款都不同于企业贷款，因而可以成为商业银行分散风险的资金运用方式。

对于宏观经济来说，开展个人贷款业务具有四个方面的积极意义：

(1) 个人贷款业务的发展，为实现城乡居民的有效消费需求、极大地满足广大消费者的购买欲望起到了融资的作用。

(2) 对启动、培育和繁荣消费市场起到了催化和促进的作用。

(3) 对扩大内需，推动生产，支持国民经济持续、快速、健康和稳定发展起到了积极的作用。

(4) 对商业银行调整信贷结构、提高信贷资产质量、增加经营效益以及繁荣金融业起到了促进作用。

由此可见，开展个人贷款业务，不但有利于银行增加收入和分散风险，而且有助于满足城乡居民的有效消费需求，繁荣金融行业，促进国民经济的健康发展。

#### 1.1.2 个人贷款的特征

在个人贷款业务的发展过程中，各商业银行不断开拓创新，逐渐形成了颇具特色的个人贷款业务。

##### 1. 贷款品种多、用途广

各商业银行为了更好地满足客户的多元化需求，不断推出个人贷款业务新品种。目前，既有个人消费类贷款，也有个人经营类贷款；既有自营性个人贷款，也有委托性个人贷款；既有单一性个人贷款，也有组合性个人贷款。这些产品可以多层次、全方位地满足客户的不同需求，可以满足个人在购房、购车、旅游、装修、购买消费用品和解决临时性资金周转、从事生产经营等各方面的需求。

##### 2. 贷款便利

近年来，各商业银行都在为个人贷款业务简化手续、增加营业网点、改进服务手段、提高服务质量，从而使得个人贷款业务的办理较为便利。目前，客户可以通过银行营业网点的个人贷款服务中心、网上银行、电话银行等多种方式了解、咨询银行的个人贷款业务；客户可以在银行所辖营业网点、个人贷款服务中心、金融超市、网上银行等办理个人贷款业务，为个人贷款客户提供了极大的

便利。

### 3. 还款方式灵活

目前,各商业银行的个人贷款可以采取灵活多样的还款方式,如等额本息还款法、等额本金还款法、等比累进还款法、等额累进还款法及组合还款法等多种方法,而且客户还可以根据自己的需求和还款能力的变化情况,与贷款银行协商后改变还款方式。因此,个人贷款业务的还款方式较为灵活。

### 4. 低资本消耗

中国银行业监督管理委员会于2012年6月8日颁布的《商业银行资本管理办法(试行)》已于2013年1月1日生效实施。《商业银行资本管理办法(试行)》对个人贷款的风险权重由100%下调至75%,而住房抵押贷款的一套房风险权重为45%、二套房风险权重为60%。然而,一般公司类贷款风险权重目前为100%。因此,与公司类贷款比较,低资本消耗是个人贷款最明显的特征。

## 1.1.3 个人贷款的发展历程

个人贷款业务是伴随着我国经济改革和居民消费需求提高而产生和发展起来的一项金融业务。它的产生和发展既较好地满足了社会各阶层居民日益增长的消费信贷需求,又有力地支持了国家扩大内需的政策,同时也促进和带动了银行业自身业务的发展。到目前为止,我国个人贷款业务的发展经历了起步、发展和规范三个阶段。

### 1. 住房制度的改革促进了个人住房贷款的产生和发展

20世纪80年代中期,随着我国住房制度改革、城市住宅商品化进程加快和金融体系的变革,为适应居民个人住房消费需求,中国建设银行率先在国内开办了个人住房贷款业务,随之各商业银行相继在全国范围内全面开办该业务,迄今为止已有20多年的历史。目前,各商业银行的个人住房贷款规模不断扩大,由单一的个人购买房改房贷款,发展到开办消费性的个人住房类贷款,品种齐全,便于选择。既有针对购买房改房、经济适用住房的住房贷款,也有针对购买商品房的住房贷款;既有向在住房一级市场上购买住房的个人发放的住房贷款,也有向在住房二级市场购买二手房的自然人发放的二手房(再交易)住房贷款;既有委托性个人住房贷款,也有自营性个人住房贷款,以及两者结合的组合贷款;既有人民币个人住房贷款,也有外币个人住房贷款;还有“转按”“加按”等个人住房贷款的衍生品种。个人住房贷款在多层次、全方位地满足客户不同需求的同时,也为各商业银行带来了较好的经济效益,为房地产业健康发展和国民经济增长发挥了积极的作用。

### 2. 国内消费需求的增长推动了个人消费信贷的蓬勃发展

20世纪90年代末期,我国经济保持了高速稳定的增长,但国内需求不足对我国经济发展产生了不利的影响。为此,国家相继推出了一系列积极的财政政策及货币政策,以刺激国内消费和投资需求,从而推动经济发展。中国人民银行也通过窗口指导和政策引导来启动国内的消费信贷市场,引导商业银行开拓消费信贷业务。1999年2月,中国人民银行颁布了《关于开展个人消费信贷的指导意见》。之后,各商业银行为有力地支持国家扩大内需的政策,较好地满足社会各阶层居民日益增长的消费信贷需求,积极适应市场变化,不断加大消费信贷业务发展力度。个人消费信贷业务得到快速发展,逐步形成了以个人住房贷款和个人汽车消费贷款为主,其他个人综合消费贷款、个人经营类贷款和个人教育贷款等几十个品种共同发展的、较为完善的个人贷款产品系列。

### 3. 商业银行股份制改革推动了个人贷款业务的规范发展

近年来,随着各商业银行股份制改革的进一步深化,银行按照建立现代金融企业制度的要求,着力完善公司法人治理结构,逐步健全内控制度,转换经营机制,建立相关监测与考评机制,从而有力地推动了个人贷款业务的规范发展。个人贷款业务在服务水准、贷款品种结构、规模和信贷风险控制等方面逐步完善和提高。为了提高业务效率、减少贷款环节,有的商业银行设立客户贷款服务中心或金融超市,实行一站式全程服务,为个人贷款提供了极大的便利,也为我国个人贷款业务的规范发展创造了良好的内部环境。从消费信贷发展规律看,个人贷款有很好的发展趋势。无论是消费需求、消

费规模，还是信贷品种，都具有非常大的发展潜力和发展空间。加之居民收入增加，社会保障体系健全，居民消费能力提高，个人信贷消费的人群比例稳步上升，商业银行拓展和创新消费信贷方式也随之增多。此外，消费信贷相应配套措施的逐步完善和个人信用体系的逐步建立，有助于我国商业银行改善资产的单一化和传统化，提高金融资本的运作效率，促进银行业经营效益的提高和经营规模的有效扩大，也进一步推动我国个人贷款业务的规范发展。2010年2月12日，中国银行业监督管理委员会颁布了《个人贷款管理暂行办法》。这是我国出台的第一部个人贷款管理的法规，强化了贷款调查环节，要求严格执行贷款面谈制度，有助于从源头上防范风险。

## 1.2 个人贷款产品的种类

### 1.2.1 按产品用途分类

根据产品用途的不同，个人贷款产品可以分为个人消费类贷款和个人经营性贷款等。

#### 1. 个人消费类贷款

个人消费类贷款是指银行向申请购买“合理用途的消费品或服务”的借款人发放的个人贷款，具体来说，是银行向个人客户发放的有指定消费用途的人民币贷款业务，用途主要有购买个人住房、汽车，一般助学贷款等。

个人消费类贷款包括：个人住房贷款、个人汽车贷款、个人教育贷款、个人住房装修贷款、个人耐用消费品贷款、个人旅游消费贷款和个人医疗贷款等。

(1) 个人住房贷款。个人住房贷款是指银行向自然人发放的用于购买、建造和大修理各类型住房的贷款。个人住房贷款包括自营性个人住房贷款、公积金个人住房贷款和个人住房组合贷款。

自营性个人住房贷款，也称商业性个人住房贷款，是指银行运用信贷资金向在城镇购买、建造和大修理各类型住房的自然人发放的贷款。

公积金个人住房贷款也称委托性住房公积金贷款，是指由各地住房公积金管理中心运用个人及其所在单位缴纳的住房公积金，委托商业银行向购买、建造、翻建、大修自住住房的住房公积金缴存人以及在职期间缴存住房公积金的离退休职工发放的专项住房贷款。该贷款不以营利为目的，实行“低进低出”的利率政策，带有较强的政策性，贷款额度受到限制。因此，它是一种政策性个人住房贷款。

个人住房组合贷款是指按时足额缴存住房公积金的职工在购买、建造或大修住房时，可以同时申请公积金个人住房贷款和自营性个人住房贷款，从而形成特定的个人住房贷款组合，简称个人住房组合贷款。

**【例题 多选题】**下列属于个人住房贷款的是( )。

- A. 个人购买商铺
- B. 个人在农村建房
- C. 个人在城镇购买房屋
- D. 个人大修理房屋
- E. 个人租赁商铺

**【答案详解】**答案为CD。个人住房贷款是指银行向自然人发放的用于购买、建造和大修理各类型住房的贷款。个人住房贷款包括：(1) 自营性个人住房贷款：是指银行运用信贷资金向在城镇购买各类型住房的个人发放的贷款。(2) 公积金个人住房贷款：是指由各地住房公积金管理中心运用个人及其所在单位缴纳的住房公积金，委托商业银行向购买、建造、翻建或大修自住住房的住房公积金缴存人以及在职期间缴存住房公积金的离退休职工发放的专项住房贷款。(3) 个人住房组合贷款：是指按时足额缴存住房公积金的职工在购买、建造或大修住房时，可以同时申请公积金个人住房贷款和自营性个人住房贷款，从而形成特定的个人住房贷款组合。所以，选项C和选项D均属于个人住房贷款的范围。

(2) 个人汽车贷款。个人汽车贷款是指银行向自然人发放的用于购买汽车的贷款。

个人汽车贷款所购车辆按用途可以划分为自用车和商用车。自用车是指借款人申请汽车贷款购买的、不以营利为目的的汽车；商用车是指借款人申请汽车贷款购买的、以营利为目的的汽车。根据所购车辆的用途不同，个人汽车贷款产品可以划分为自用车贷款和商用车贷款。严格地说，商用车贷款属于经营类贷款，但中国工商银行、中国农业银行都把商用车贷款放在消费类贷款里。

个人汽车贷款所购车辆按注册登记情况可以划分为新车和二手车。二手车是指从办理完机动车注册登记手续到规定报废年限一年之前进行所有权变更并依法办理过户手续的汽车。

**【例题 单选题】**二手车是指从办理完机动车注册登记手续到规定报废年限( )进行所有权变更并依法办理过户手续的汽车。

- A. 之前                      B. 半年之前                      C. 一年之前                      D. 两年之前

**【答案详解】**答案为C。二手车是指从办理完机动车注册登记手续到规定报废年限一年之前进行所有权变更，并依法办理过户手续的汽车。

(3) 个人教育贷款。个人教育贷款是银行向在读学生或其直系亲属、法定监护人发放的用于满足其就学资金需求的贷款。根据贷款性质的不同，将个人教育贷款分为国家助学贷款和商业助学贷款。

国家助学贷款是由政府主导、财政贴息、财政和高校共同给予银行一定风险补偿金，银行、教育行政部门与高校共同操作的，帮助高校家庭经济困难学生支付在校学习期间所需的学费、住宿费及生活费的银行贷款。它是运用金融手段支持教育，资助经济困难学生完成学业的重要形式。国家助学贷款实行“财政贴息、风险补偿、信用发放、专款专用和按期偿还”的原则。

商业助学贷款是指银行按商业原则自主向自然人发放的用于支持境内高等院校困难学生学费、住宿费和就读期间基本生活费的商业贷款。商业助学贷款实行“部分自筹、有效担保、专款专用和按期偿还”的原则。

**【例题 单选题】**商业助学贷款实行的原则不包括( )。

- A. 财政贴息                      B. 部分自筹                      C. 有效担保                      D. 按期偿还

**【答案详解】**答案为A。商业助学贷款是指银行按商业原则自主向自然人发放的用于支持境内高等院校困难学生学费、住宿费和就读期间基本生活费的商业贷款。商业助学贷款实行“部分自筹、有效担保、专款专用和按期偿还”的原则。选项A的“财政贴息”属于国家助学贷款实行的原则。所以，本题的正确答案为A。

**【例题 单选题】**个人教育贷款的发放对象不包括( )。

- A. 在读学生                      B. 即将就读的学生  
C. 在读学生的直系亲属                      D. 在读学生的法定监护人

**【答案详解】**答案为B。个人教育贷款是银行向在读学生或其直系亲属、法定监护人发放的用于满足其就学资金需求的贷款。所以，选项B的“即将就读的学生”不属于个人教育贷款的发放对象。因此，本题的正确答案为B。

(4) 个人住房装修贷款。个人住房装修贷款是指银行向自然人发放的、用于装修自用住房的人民币担保贷款。个人住房装修贷款可以用于支付家庭装潢和维修工程的施工款、相关的装修材料和厨卫设备款等。

开办住房装修贷款业务的银行有签订特约装修公司的，借款人需与特约公司合作才可以取得贷款；有些银行则没有作此项规定。

(5) 个人耐用消费品贷款。个人耐用消费品贷款是指银行向自然人发放的用于购买大额耐用消费品的人民币担保贷款。

耐用消费品通常是指价值较大、使用寿命相对较长的家用商品，包括除汽车、房屋以外的家用电器、电脑、家具、健身器材和乐器等。

该类贷款通常由银行与特约商户合作开展，即借款人需在银行指定的商户处购买特定商品。特约商户通常与银行签订耐用消费品合作协议，该类商户应有一定的经营规模和较好的社会信誉。

(6) 个人旅游消费贷款。个人旅游消费贷款是指银行向自然人发放的用于该个人及其家庭成员

(包括借款申请人的配偶、子女及其父母)参加银行认可的各类旅行社(公司)组织的国内、外旅游所需费用的贷款。借款人必须选择银行认可的重信誉、资质等级高的旅游公司,并向银行提供其与旅游公司签订的有关协议。

(7) 个人医疗贷款。个人医疗贷款是指银行向个人发放的用于解决市民及其配偶或直系亲属伤病就医时资金短缺问题的贷款。个人医疗贷款一般由贷款银行和保险公司联合当地特定合作医院办理,借款人到特约医院领取并填写经特约医院签章认可的贷款申请书,持医院出具的诊断证明及住院证明,到开展此业务的银行申办贷款,获批准后持个人持有的银行卡和银行盖章的贷款申请书及个人身份证到特约医院就医、结账。

## 2. 个人经营性贷款

个人经营性贷款是指银行向从事合法生产经营的自然人发放的,用于定向购买或租赁商用房、机械设备,以及用于满足个人控制的企业(包括个体工商户)生产经营流动资金需求和其他合理资金需求的贷款。个人经营性贷款包括个人商用房贷款、个人经营贷款、农户贷款和下岗失业小额担保贷款。

(1) 个人商用房贷款。个人商用房贷款是指贷款人向借款人发放的用于购买商业用房的贷款,如中国银行的个人商用房贷款、交通银行的个人商铺贷款。目前,商用房贷款主要是为了解决自然人购买用以生产经营用商铺(销售商品或提供服务的场所)资金需求的贷款。

(2) 个人经营贷款。个人经营贷款是指用于借款人合法经营活动的人民币贷款,其中借款人是指具有完全民事行为能力的自然人,贷款人是指银行开办个人经营贷款业务的机构,比如中国银行的个人投资经营贷款、中国建设银行的个人助业贷款。

(3) 农户贷款。农户贷款是指银行业金融机构向符合条件的农户发放的用于生产经营、生活消费等用途的本外币贷款。其中,农户是指长期居住在乡镇和城关镇所辖行政村的住户、国有农场的职工和农村个体工商户。

(4) 下岗失业小额担保贷款。下岗失业小额担保贷款是指银行在政府指定的贷款担保机构提供担保的前提下,向中华人民共和国境内(不含港、澳、台地区)的下岗失业人员发放的人民币贷款。

政府指定的担保机构是指中国人民银行《下岗失业人员小额担保贷款管理办法》中规定的,下岗失业人员小额担保贷款担保基金会委托的各省(自治区、直辖市)、市政府出资的中小企业信用担保机构或其他信用担保机构。

### 1.2.2 按担保方式分类

根据担保方式的不同,个人贷款产品可以分为个人抵押贷款、个人质押贷款、个人信用贷款和个人保证贷款。

#### 1. 个人抵押贷款

个人抵押贷款在各商业银行较为普遍,它是指贷款银行以借款人或第三人提供的、经贷款银行认可的、符合规定条件的财产作为抵押物而向自然人发放的贷款。当借款人不履行还款义务时,贷款银行有权依法以该财产折价或者以拍卖、变卖财产的价款优先受偿。

根据《中华人民共和国担保法》(以下简称《担保法》)第三十四条的规定,下列财产可以抵押:  
(1) 抵押人所有的房屋和其他地上定着物。(2) 抵押人所有的机器、交通运输工具和其他财产。  
(3) 抵押人依法有权处分的国有的土地使用权、房屋和其他地上定着物。(4) 抵押人依法有权处分的国有的机器、交通运输工具和其他财产。(5) 抵押人依法承包并经发包方同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用权。(6) 依法可以抵押的其他财产。

【例题 单选题】以下财产不可以抵押的是( )。

- A. 抵押人所有的债券
- B. 抵押人所有的房屋
- C. 抵押人所有的土地使用权
- D. 抵押人所有的交通运输工具

【答案详解】答案为 A。根据《中华人民共和国担保法》的规定,下列财产可以抵押:(1) 抵押



人所有的房屋和其他地上定着物。(2) 抵押人所有的机器、交通运输工具和其他财产。(3) 抵押人依法有权处分的国有的土地使用权、房屋和其他地上定着物。(4) 抵押人依法有权处分的国有的机器、交通运输工具和其他财产。(5) 抵押人依法承包并经发包方同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用权。(6) 依法可以抵押的其他财产。选项 A 属于质押物。所以, 本题的正确答案为 A。

## 2. 个人质押贷款

个人质押贷款是指个人以合法有效的、符合银行规定条件的质物出质, 向银行申请取得的一定金额的人民币贷款。

根据《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》) 第二百二十三条规定, 可作为个人质押贷款的质物主要有:(1) 汇票、支票、本票。(2) 债券、存款单。(3) 仓单、提单。(4) 可以转让的基金份额、股权。(5) 可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权。(6) 应收账款。(7) 法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利。

## 3. 个人信用贷款

个人信用贷款是指银行向自然人发放的、无须提供任何担保的贷款。个人信用贷款主要依据借款申请人的个人信用记录和个人信用等级确定贷款额度, 信用等级越高, 信用额度越大, 反之越小。

## 4. 个人保证贷款

个人保证贷款是指银行以银行认可的, 具有代位清偿债务能力的法人、其他经济组织或自然人作为保证人而向自然人发放的贷款。个人保证贷款手续简便, 只要保证人愿意提供保证, 银行经过核保认定保证人具有保证能力, 签订保证合同即可, 整个过程涉及银行、借款人和担保人三方, 贷款办理时间短, 环节少。如果贷款出现逾期, 银行可按合同约定直接向保证人扣收贷款, 出现纠纷可通过法律程序进行解决。

# 1.3 个人贷款产品的要素

个人贷款产品的要素主要包括贷款对象、贷款利率、贷款期限、还款方式、担保方式和贷款额度。它们是贷款产品的基本组成部分, 不同贷款要素的设置赋予了个人贷款产品千差万别的特点。

## 1.3.1 贷款对象

个人贷款的对象仅限于自然人, 而不包括法人。合格的个人贷款申请人必须具有完全民事行为能力的自然人。

## 1.3.2 贷款利率

贷款利率是借款人为取得货币资金的使用权而支付给银行的价格, 利息是货币所有者因暂时让渡一定货币资金的使用权而从借款人那里取得的报酬, 实际上就是借贷资金的“成本”。利息水平的高低是通过利率大小表示的。

利率是一定时期内利息额与本金的比率, 公式表示为:  $\text{利率} = \text{利息额} / \text{本金}$ , 它是衡量利息高低的指标, 有时也被称为货币资本的价格。现实生活中, 利率都是以某种具体形式存在的, 如活期存款利率、1 年期存款利率等。利率通常分为年利率、月利率和日利率, 分别用百分比、千分比、万分比表示。根据资金借贷性质、借贷期限长短等, 可把利率划分为不同种类: 法定利率和市场利率、短期利率和中长期利率、固定利率和浮动利率、名义利率和实际利率。这些不同种类的利率, 构成一个紧密联系的利率体系。

其中, 固定利率是指存贷款利率在贷款合同存续期间或存单存期内, 执行的固定不变的利率, 不依市场利率的变化而调整。基准利率是指带动和影响其他利率的利率, 也叫中心利率。基准利率的变