

商业银行房地产贷款风险管理指引

中国法制出版社

商业银行房地产贷款风险管理指引

中国法制出版社

商业银行房地产贷款风险管理指引

SHANGYEYINHANG FANGDICHANDAIKUAN FENGXIANGUANLIZHINYIN

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850×1168 毫米 32

印张/0.625 字数/9 千

版次/2004 年 9 月第 1 版

2004 年 9 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-274-9/D·1240

单行本系列总定价:1260.00 元

本册定价:2.50 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66062741

市场营销部电话:66012216

编辑部电话:66032584

读者俱乐部电话:66026596

邮购部电话:66033288

商业银行房地产贷款 风险管理指引

(中国银行业监督管理委员会 2004 年 8 月 30 日)

第一章 总 则

第一条 为提高商业银行房地产贷款的风险管理能力，根据有关银行监管法律法规和银行审慎监管要求，制定本指引。

第二条 本指引所称房地产贷款是指与房产或地产的开发、经营、消费活动有关的贷款。主要包括土地储备贷款、房地产开发贷款、个人住房贷款、商业用房贷款等。

本指引所称土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款。土地储备贷款的借款人仅限于负责土地一级开发的机构。

房地产开发贷款是指向借款人发放的用于开发、建造向市场销售、出租等用途的房地产项目的贷款。

个人住房贷款是指向借款人发放的用于购买、建造和大修理各类型住房的贷款。

商业用房贷款是指向借款人发放的用于购置、建造和大修理以商业为用途的各类型房产的贷款。

第二章 风险控制

第三条 商业银行应建立房地产贷款的风险政策及其不同类型贷款的操作审核标准，明确不同类型贷款的审批标准、操作程序、风险控制、贷后管理以及中介机构的选择等内容。

商业银行办理房地产业务，要对房地产贷款市场风险、法律风险、操作风险等予以关注，建立相应的风险管理及内控制度。

第四条 商业银行应建立相应的监控流程，确保工作人员遵守上述风险政策及不同类型贷款的操作审核标准。

第五条 商业银行应根据房地产贷款的专业化分工，按照申请的受理、审核、审批、贷后管理等环节分别制定各自的职业道德标准和行为规范，明确相应的权责和考核标准。

第六条 商业银行应对内部职能部门和分支机构房地产贷款进行年度专项稽核，并形成稽核报告。稽核报告应包括以下内容：

（一）内部职能部门和分支机构上年度发放贷款的整体情况；

（二）稽核中发现的主要问题及处理意见；

（三）内部职能部门和分支机构对上次稽核报告中所提建议的整改情况。

第七条 商业银行对于介入房地产贷款的中介机构

的选择，应着重于其企业资质、业内声誉和业务操作程序等方面的考核，择优选用，并签订责任条款，对于因中介机构的原因造成的银行业务损失应有明确的赔偿措施。

第八条 商业银行应建立房地产行业风险预警和评估体系，对房地产市场风险予以关注。

第九条 商业银行应建立完善的房地产贷款统计分析平台，对所发放贷款的情况进行详细记录，并及时对相关信息进行整理分析，保证贷款信息的准确性、真实性、完整性，以有效监控整体贷款状况。

第十条 商业银行应逐笔登记房地产贷款详细情况，以确保该信息可以准确录入银行监管部门及其他相关部门的统计或信贷登记咨询系统，以利于各商业银行之间、商业银行与社会征信机构之间的信息沟通，使各行充分了解借款人的整体情况。

第三章 土地储备贷款的风险管理

第十一条 商业银行对资本金没有到位或资本金严重不足、经善管理不规范的借款人不得发放土地储备贷款。

第十二条 商业银行发放土地储备贷款时，应对土地的整体情况调查分析，包括该土地的性质、权属关系、测绘情况、土地契约限制、在城市整体综合规划中的用途与预计开发计划是否相符等。

第十三条 商业银行应密切关注政府有关部门及相

关机构对土地经济环境、土地市场发育状况、土地的未来用途及有关规划、计划等方面的政策和研究，实时掌握土地价值状况，避免由于土地价值虚增或其他情况而导致的贷款风险。

第十四条 商业银行应对发放的土地储备贷款设立土地储备机构资金专户，加强对土地经营收益的监控。

第四章 房地产开发贷款的风险管理

第十五条 商业银行对未取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证的项目不得发放任何形式的贷款。

第十六条 商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发项目资本金比例不低于 35%。

第十七条 商业银行在办理房地产开发贷款时，应建立严格的贷款项目审批机制，对该贷款项目进行尽职调查，以确保该项目符合国家房地产发展总体方向，有效满足当地城市规划和房地产市场需求，确认该项目的合法性、合规性、可行性。

第十八条 商业银行应对申请贷款的房地产开发企业进行深入调查审核：包括企业的性质、股东构成、资质信用等级等基本背景，近三年的经营管理和财务状况，以往的开发经验和开发项目情况，与关联企业的业务往来等。对资质较差或以往开发经验较差的房地产开发企业，贷款应审慎发放；对经营管理存在问题、不具备相应资金实力或有不良经营记录的，贷款发放应严格

限制。对于依据项目而成立的房地产开发项目公司，应根据其自身特点对其业务范围、经营管理和财务状况，以及股东及关联公司的上述情况以及彼此间的法律关系等进行深入调查审根。

第十九条 商业银行应严格落实房地产开发企业贷款的担保，确保担保真实、合法、有效。

第二十条 商业银行应建立完备的贷款发放、使用监控机制和风险防范机制。在房地产开发企业的自有资金得到落实后，可根据项目的进度和进展状况，分期发放贷款，并对其资金 usage 情况进行监控，防止贷款挪作他用。同时，积极采取措施应对项目开发过程中出现的项目自身的变化、房地产开发企业的变化、建筑施工企业的变化等，及时发现并制止违规使用贷款情况。

第二十一条 商业银行应严密监控建筑施工企业流动资金贷款使用情况，防止用流动资金贷款为房地产开发项目垫资。

第二十二条 商业根行应对有逾期末还款或有欠息现象的房地产开发企业销售款进行监控，在收回贷款本息之前，防止将银售款挪作他用。

第二十三条 商业根行应密切关注房地产开发企业的开发情况，确保对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款后，该房屋能够在合理期限内正式交付使用。

第二十四条 商业根行应密切关注建筑工程款优于抵押权受偿等潜在的法律风险。

第二十五条 商业银行应密切关注国家政策及市场的变化对房地产开发项目的影响，利用市场风险预警预报机制、区域市场分类的指标体系，建立针对市场风险程度和风险类型的阶段监测方案，并积极采取措施化解因此产生的各种风险。

第五章 个人住房贷款的风险管理

第二十六条 商业银行应严格遵照相关个人住房贷款政策规定，不得违反有关贷款年限和贷款与房产价值比率等方面的规定。

第二十七条 商业银行制定的个人住房贷款申请文件应包括借款人基本情况、借款人收支情况、借款人资产表、借款人现住房借况、借款人购房贷款资料、担保方式、借款人声明等要素（其中具体项目内容详见附件1）。

第二十八条 商业银行应确保贷款经办人员向借款人说明其所提供的个人信息（包括借款人所提交的所有文件资料和个人资产负债情况）将经过贷款审核人员的调查确认，并要求借款人据此签署书面声明。

第二十九条 商业银行应将经贷款审核人员确认后的所有相关信息以风险评估报告的形式记录存档。上述相关信息包括个人信息的确认、银行对申请人偿还能力、偿还意愿的风险审核及对抵押品的评估情况（具体内容详见附件2）。

第三十条 商业银行的贷款经办人员对借款人的借

款申请初审同意后，应由贷款审核人员对借款人提交文件资料的完整性、真实性、准确性及合法性进行复审。

第三十一条 商业银行应通过借款人的年龄、学历、工作年限、职业、在职年限等信息判断借款人目前收入的合理性及未来行业发展对收入水平的影响；应通过借款人的收入水平、财务情况和负债情况判断其贷款偿付能力；应通过了解借款人目前居住情况及此次购房的首付支出判断其对于所购房产的目的及拥有意愿等因素，并据此对贷款申请做整体分析。

第三十二条 商业银行应对每一笔贷款申请做内部的信息调查，包括了解借款人在本行的贷款记录及存款情况。

第三十三条 商业银行应通过对包括借款人的聘用单位、税务部门、工商管理部门以及征信机构等独立的第三方进行调查，审核贷款申请的真实性及借款人的信用情况，以了解其本人及家庭的资产、负债情况、信用记录等。

商业银行对自雇人士（即自行成立法人机构或其他经济组织，或在上述机构内持有超过 10% 股份，或其个人收入的主要来源为上述机构的经营收入者）申请个人住房贷款进行审核时，不能仅凭个人开具的收入证明来判断其还款能力，应通过要求其提供有关资产证明、银行对账单、财务报表、税单证明和实地调查等方式，了解其经营情况和真实财务状况，全面分析其还款能力。

第三十四条 对以个人身份申请的商业用房贷款，

如借款人是自雇人士或公司的股东、董事，商业银行应要求借款人提供公司财务报表，业务资料并进行审核。

第三十五条 商业银行应报据各地市场情况的不同制定合理的贷款成数上限，但所有住房贷款的贷款成数不超过 80%。

第三十六条 商业银行应着重考核借款人还款能力。应将借款人住房贷款的月房产支出与收入比控制在 50% 以下（含 50%），月所有债务支出与收入比控制在 55% 以下（含 55%）。

房产支出与收入比的计算公式为：（本次贷款的月还款额 + 月物业管理费）/ 月均收入

所有债务与收入比的计算公式为：（本次贷款的月还款额 + 月物业管理费 + 其他债务月均偿付额）/ 月均收入

上述计算公式中提到的收入应该是指申请人自身的可支配收入，即单一申请为申请人本人可支配收入，共同申请为主申请人和共同申请人的可支配收入。但对于单一申请的贷款，如商业银行考虑将申请人配偶的收入计算在内，则应该先予以调查核实，同时对于已将配偶收入计算在内的贷款也应相应的把配偶的债务一并计入。

第三十七条 商业银行应通过调查非国内长期居住借款人在国外的工作和收入背景，了解其在华购房的目的，并在对各项信息调查核实的基础上评估借款人的偿还能力和偿还意愿。

第三十八条 商业银行应区别判断抵押物状况。抵押物价值的确定以该房产在该次买卖交易中的成交价或评估价的较低者为准。

商业银行在发放个人住房贷款前应对新建房进行整体性评估，可根据各行实际情况选择内部评估，但要由具有房地产估价师执业资格的专业人士出具意见书，或委托独立的具有房地产价格评估资质的评估机构进行评估；对于精装修楼盘以及售价明显高出周边地区售价的楼盘的评估要重点关注。

对再交易房，应对每个用作贷款抵押的房屋进行独立评估。

第三十九条 商业银行在对贷款申请做出最终审批前，贷款经办人员须至少直接与借款人面谈一次，从而基本了解借款人的基本情况及其贷款用途。对于借款人递交的贷款申请表和贷款合同需有贷款经办人员的见证签署。

商业银行应向房地产管理部门查询拟抵押房屋的权属状况，决定发放抵押贷款的，应在贷款合同签署后及时到房地产管理部门办理房地产抵押登记。

第四十条 商业银行对未完全按照前述要求发放的贷款，应有专门的处理方法，除将发放原因和理由记录存档外，还应密切关注及监控该笔贷款的还款记录。

第四十一条 商业银行应建立逾期贷款的催收系统和催收程序。应将本行内相关的个人信用资料包括逾期客户名单等实行行内共享。

第六章 风险监管措施

第四十二条 银监会及其派出机构定期对商业银行房地产贷款发放规模、资产质量、偿付状况及催收情况、风险管理和内部贷款审核控制进行综合评价，并确定监管重点。

第四十三条 银监会及其派出机构根据非现场监管情况，每年至少选择两家商业银行，对房地产贷款的下列事项进行全面或者专项检查：（一）贷款质量；（二）偿付状况及催收情况；（三）内部贷款审核控制；（四）贷后资产的风险管理；（五）遵守法律及相关规定；（六）需要进行检查的其他事项。

第四十四条 银监会及其派出机构对现场检查中发现的房地产贷款管理存在严重问题的商业银行，将组织跟踪检查。

第四十五条 银监会及其派出机构或银行业自律组织对介入房地产贷款的中介机构，一旦发现其有违背行业规定和职业道德的行为，将及时予以通报。

第七章 附 则

第四十六条 本指引由银监会负责解释。

第四十七条 本指引自发布之日起施行。

附件 1:

XX 银行个人购房借款申请书					
贷款申请编号: _____					
申请人基本情况					
申请人姓名		性 别		出生日期	照 片
文化程度		婚姻状况		证件种类及号码	
户籍所在地		现居住地址			
国 籍		民 族			
邮寄地址及邮编					
工作单位				单位性质	
办公电话		住宅电话		紧急联系方式	
职 业		职 务		职 称	
单位地址及邮编					
配偶姓名	如为未婚人士则相关各项不填	职 务		证件种类及号码	
工作单位				联系方式	
是否使用过其他贷款					
本人近 3 年工作履历: (时间段、单位名称)					
申请人收支情况					
主要经济来源		其他经济来源		供养人数	
申请人月收入		家庭月收入		家庭月支出	

借款人资产表

个人资产	金额 (万元)	个人负债	金额 (元)	月还款金额 (元)	起止时间	负债类型
房产		购房所欠贷款				
汽车		购车所欠贷款				
债券		其它所欠贷款				
股票		其它负债				
银行存款		合计				
合计						

申请人现住房情况

现住房情况

租住请填写:(租住时间、地址、月付租金)

申请人购房贷款资料

售房者全称	××房地产开发有限公司	房屋 详址				
销售面积	平方米	单 价	元	总价(元)		
借款金额 (元)		借款 期限	年	借款种类	商业贷款	
首付金额 (元)		首付 比例		首付款 来源		
还款方式	等额本息月均/ 等额本金(月还)	物业费	/m ² /月	购房目的	A 自住 B 投资	
房屋形式		房屋 类别	A 经济适用房 B 普通商品住房 C 别墅 D 商业用房 E 其他			
商品房买卖合同编号		销售许可证编号				

担保方式		
抵押物名称	抵押物所有人	抵押物价值(元)
质押物名称	质押物所有人	质押物价值
保证人名称	与被保证人关系	
保证人联系方式及地址		
备注		
借款申请人声明		
欢迎您申请××银行个人住房贷款,请用蓝(黑)色墨水钢笔或签字笔在本申请书上签字,已填写内容不得涂改。 银行,本人在此郑重声明: 1)本人承认以此申请书及其他所附资料作为贵行借款的依据; 2)上述各项资料属实,且随本申请书报送的资料复印件可留存贵行作为备查凭证,如资料失实或虚假,本人愿承担相应的民事及法律责任; 3)经贵行审查不符合规定的借款条件而未予受理时,本人无异议; 4)本人保证在取得贵行贷款后,按时足额偿还贷款本息。 申请人签名: 日期: 年 月 日		

附件 2:

风 险 评 估 书						
申请日期			贷款申 请编号			
基 本 资 料						
主 申 请 人						
姓名		性别		婚姻状况		
出生日期		证件类型及 号码				
户籍		现住址及邮 编				
学历		工作单位				
职业		职务		供养人数		
计算后申 请人税后 月收入(无 公积金)		申请人填报 的家庭月收 入		主要经济来 源	如工资,提成,经 验收入等	
住宅电话		主 申 请 人 手 机		办公电话		
配偶姓名		配偶工作单 位				
共 同 申 请 人						
姓名		性别		婚姻状况		
出生日期		证件类型及 号码				
户籍		现住址及邮 编				
学历		工作单位				
职业		职务		供养人数		
计算后共同 申请人税后 月收入(无 公积金)		与主 申 请 人 关系		主要经济来 源		