

BANK 最新银行

业务检查

ZHINAN

指南

主 编 蔡鄂生

副主编 窦洪权 赵 斌



经济科学出版社
Economic Science Press

最新银行业务 检查指南

主 编：蔡鄂生

副主编：窦洪权 赵斌

经济科学出版社

/

责任编辑：沈 莉

责任校对：杨晓莹

版式设计：代小卫

技术编辑：王世伟

最新银行业务检查指南

蔡鄂生 主编

窦洪权 赵斌 副主编

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址：北京海淀区阜成路甲 28 号 邮编：100036

总编室电话：88191217 发行部电话：88191540

网址：www.esp.com.cn

电子邮件：esp@esp.com.cn

北京天宇星印刷厂印刷

永明装订厂装订

787×1092 16 开 23.5 印张 360000 字

2004 年 5 月第一版 2004 年 5 月第一次印刷

印数：0001—5000 册

ISBN 7-5058-4086-X/F·3377 定价：40.00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

编写人员

主 编：蔡鄂生

副主编：窦洪权 赵斌

编 委：

杨家琳	丁邦石
程 怡	李伟平
鲍永敏	王丽敏
侯 菁	彭长宏
周 雅	侯 俊
张 志	



第一章 房地产信贷业务检查

第一节 房地产信贷业务剖析	(2)
一、房地产信贷业务的分类	(2)
二、房地产信贷业务介绍	(6)
三、房地产信贷业务违规风险点分析	(10)
四、国外房地产金融介绍	(12)
第二节 房地产信贷政策分析	(16)
一、中国人民银行有关房地产信贷业务的政策规定	(16)
二、商业银行有关房地产信贷业务的政策规定	(19)
第三节 房地产信贷业务现场检查指南	(33)
一、房地产信贷业务检查方法与要点	(33)
二、房地产信贷业务检查工作程序	(34)
第四节 房地产信贷业务违规案例	(39)

第二章 汽车消费贷款业务检查

第一节 汽车消费贷款业务剖析	(48)
一、汽车消费贷款业务介绍	(48)

二、我国汽车消费贷款业务中的问题和风险点	(52)
三、中外汽车消费贷款业务简单比较	(56)
第二节 汽车消费贷款业务政策分析	(58)
一、我国汽车消费贷款主要政策	(58)
二、汽车消费贷款法规摘录	(62)
第三节 汽车消费贷款业务现场检查指南	(76)
一、汽车消费贷款业务现场检查的要点和方法	(76)
二、汽车消费贷款现场检查的程序	(79)
第四节 汽车消费贷款业务违规案例	(81)

第三章 非信贷资产检查

第一节 非信贷资产业务剖析	(86)
一、非信贷资产业务主要内容介绍	(86)
二、非信贷资产业务风险分析	(92)
三、国外非信贷资产业务管理介绍	(97)
第二节 非信贷资产管理政策分析	(100)
一、非信贷资产业务风险控制	(100)
二、商业银行内部规章介绍	(103)
第三节 非信贷资产业务现场检查指南	(105)
一、非信贷资产业务现场检查的要点和方法	(106)
二、非信贷资产业务现场检查程序	(109)
第四节 非信贷资产业务违规案例	(113)

第四章 表外业务检查

第一节 表外业务剖析	(118)
一、表外业务简介	(118)
二、表外业务风险分析	(120)

三、西方国家表外业务风险控制介绍	(125)
第二节 表外业务政策分析	(127)
一、表外业务风险控制	(127)
二、表外业务法规摘录	(133)
第三节 表外业务现场检查指南	(143)
一、表外业务现场检查要点与方法	(143)
二、表外业务检查的工作程序	(147)
第四节 表外业务违规案例	(151)

第五章 银行、证券交叉业务检查

第一节 银行、证券交叉业务剖析	(156)
一、银证合作的内涵及背景	(156)
二、银证合作的具体内容	(159)
三、银证合作对商业银行、券商业务经营与风险管理的 影响及应对措施	(164)
四、我国开展银证合作的理论分析与国外经验借鉴	(168)
第二节 银证合作政策分析	(178)
一、目前我国关于金融制度的法律规定	(178)
二、现有法律框架下银证合作的有效渠道和方式	(179)
第三节 银证合作主要业务现场检查指南	(181)
一、银证合作主要业务的检查要点与方法	(181)
二、银证合作业务检查工作底稿	(186)
第四节 银证合作案例及分析	(187)

第六章 银行、保险交叉业务检查

第一节 银行、保险交叉业务剖析	(204)
一、银行保险的内涵及背景	(204)

最新银行业务检查指南

二、银行保险的方式	(206)
三、银行保险的风险及风险管理	(207)
四、我国银行保险的管理体制	(211)
五、银行保险的国际经验借鉴	(215)
第二节 银行、保险交叉业务政策分析	(218)
一、我国银行保险的法制环境	(218)
二、我国银行保险的监管环境	(218)
第三节 银保合作主要业务现场检查指南	(225)
一、银保合作主要业务检查要点与方法	(225)
二、银保合作业务检查工作底稿	(227)
第四节 银行保险案例及其分析	(229)

第七章 金融衍生产品业务检查

第一节 金融衍生产品业务剖析	(244)
一、金融衍生产品的定义和分类	(244)
二、金融衍生产品业务介绍	(245)
三、金融衍生产品的风险综述	(255)
第二节 金融衍生产品业务政策分析	(259)
一、中国人民银行的有关规定	(259)
二、中国银监会的有关规定	(262)
第三节 金融衍生产品业务现场检查指南	(268)
一、金融衍生产品业务检查要点与方法	(268)
二、金融衍生品业务检查工作底稿	(271)
第四节 金融衍生品业务案例	(273)

第八章 贷款五级分类检查

第一节 贷款五级分类概述	(278)
--------------------	-------

一、正确理解贷款分类标准的定义	(279)
二、贷款五级分类的两个重要界限	(284)
三、我国贷款分类制度改革及其国际比较	(285)
四、推行贷款风险分类管理需要处理的几个关系	(289)
第二节 贷款五级分类的政策分析	(291)
一、贷款五级分类的有关政策	(291)
二、贷款五级分类政策要点分析	(293)
第三节 贷款五级分类检查	(296)
一、商业银行贷款分类的检查要点	(296)
二、商业银行贷款分类的检查方法	(298)
第四节 贷款业务违规案例	(308)

第九章 资本充足性检查

第一节 资本充足性的含义和政策分析	(320)
一、资本充足性的含义及其意义	(320)
二、银行资本充足性的计算	(322)
三、巴塞尔委员会与资本监管国际协议	(330)
四、我国关于商业银行资本充足性的政策剖析	(335)
五、检查银行资本充足性要注意的风险点	(339)
第二节 资本充足性现场检查指南	(350)
一、资本充足性检查的目标与要点	(350)
二、资本充足性检查程序与内容	(351)
三、资本充足性检查后的分析与评估	(354)
四、与商业银行的会谈沟通	(355)
五、资本充足性监管评级及监管对策	(355)
第三节 资本充足性违规案例	(360)
参考文献	(362)
后 记	(367)

第一章

房地产信贷业务检查

第一节 房地产信贷业务剖析

一、房地产信贷业务的分类

房地产信贷是指银行投向房地产开发、营建、流通和消费领域的贷款资金总称，它具有偿还期长、抵押形式多的特点。

(1) 按贷款的用途分类，可分为住房开发贷款、商业用开发贷款、个人住房贷款、其他房地产贷款。

(2) 按贷款的担保方式分类，可分为抵押贷款、质押贷款和保证贷款。

(3) 按贷款的自主权分类，可分为自营性房地产贷款和政策性房地产贷款。

自营性房地产贷款是指商业银行以自筹资金作为资金来源，自主经营的房地产信贷业务，包括法人房地产业务和个人住房消费贷款业务两类。

政策性房地产贷款包括与房改有关的住房贷款和个人公积金贷款，它指由政府部门、企事业单位和个人等委托人提供资金，由银行根据委托人的要求而代理发放、监督使用并协助收回的房地产贷款。根据贷款发放的责任人不同，分为一般委托贷款和特定委托贷款。一般委托该贷款是由银行按照政策性住房贷款管理规定，审定、发放和收回各项一般委托贷款，贷款风险由银行承担；特定委托贷款是由政府审批，相应的贷款风险由委托人承担，银行代为办理发放手续和协助收回贷款。我国目前开办此业务的银行仅限于工行、农行、建行、中行和交行这五家银行。

住房公积金是指实行住房公积金办法的企事业单位及其在职职工（离退休干部、退休职工、临时工除外）必须缴存的长期住房储金，该笔资金记入单位名下的职工个人住房公积金账户上，归职工个人所有，以解决职工的住房问题。公积金的缴纳规定是：职工住房公积金中职工

月缴存额为职工本人上一年度月平均工资乘以职工住房公积金缴存比例，单位为职工月缴存额为职工本人上一年度月平均工资乘以单位住房公积金缴存比例；职工和单位住房公积金的缴存比例不得低于职工上一年度平均月工资的 5%。

国家对于公积金贷款用途、贷款额度、期限及利率等有明确规定。如：公积金贷款只能用于借款人购买、建造、翻建、大修自住住房；在申请公积金贷款时，申请人及其亲属缴存的住房公积金总额至少达到所需支出的 20%，即申请的住房公积金贷款最多只能是购建房款的 80%，同时还不能超过借款家庭成员退休年龄内所交纳住房公积金数额的 2 倍，此外有些地方还规定了申请住房公积金贷款的单笔最高限额，如北京规定公积金贷款的单笔最高限额为 39 万元；住房公积金贷款的期限与商业性个人住房贷款相同，最长可贷 30 年；其利率要低于商业性个人住房贷款的同期利率。

下面以列表的形式对房地产信贷业务的分类做详细说明。

表 1-1 按个人住房贷款分

种 类	涵 义
个人住房公积金贷款	指运用住房公积金存款，为房改单位的职工购买、建造、大修自住住房而发放的长期低息的一种政策性住房贷款，最长可达 30 年。
商业性个人住房贷款	指商业银行利用自己组织的信贷资金，向具有完全民事行为能力的自然人发放的、用于购买自住商品房的贷款，其利率通常要高于个人住房公积金贷款的利率。
个人住房组合贷款	指商业银行在为房改单位的职工发放个人住房公积金贷款时，如果这笔贷款不够用来支付购房款，银行可向借款人同时发放部分商业性个人住房贷款来弥补购房款的不足，该种贷款属于政策性贷款和商业性贷款相结合的一种贷款方式。

表 1-2 按自营贷款的种类分

	种类	涵 义 及 规 定
法人房地产贷款	商品房开发贷款	指由贷款人向借款人发放的用于商品房及其配套设施建设的贷款。贷款期限最长不超过 3 年，利率按中长期固定资产贷款利率执行。
	法人商业用房贷款	指借款人用于购置自营商业用房和自用办公用房并以此作为抵押的贷款。贷款的最高额度不超过借款人净资产的 50%，且借款人的自筹资金不低于总购房款的 40%；贷款期限最长为 10 年，利率按中国人民银行规定的利率执行。
	学生公寓建设贷款	指贷款人向借款人发放的用于建设有偿租借给本校学生使用的学生公寓及配套设施建设的贷款。该贷款的贷款主体是学校或学生公寓的经营者，不一定是房地产开发企业；贷款期限最长不超过 10 年；贷款利率按中国人民银行的定期限利率执行，不得上浮，有一定的优惠。
	建筑安装企业流动资金贷款	指为解决建筑、安装企业在生产、施工过程中资金不足而发放的贷款，用于借款人生产经营过程中各备料、季节性物资储备、购置设备机具及其他生产经营费用支出等。
	房地产开发企业流动资金贷款	指贷款人为解决房地产企业在项目前期临时资金周转不足而发放的贷款。房地产企业流动资金贷款期限不超过 1 年；贷款方式必须采用质押、保证和抵押方式，不得采用信用方式；为规避贷款风险，该项贷款的审批权限暂时设在一级分行。
个人住房消费贷款	个人住房贷款	指借款人以担保的方式取得的贷款；贷款额度一般不超过借款人实际购房费用的 80%；贷款利率采用 5 年以下和 5 年以上两个档次执行。根据借款人是否取得房屋所有权证为标准，个人住房贷款可分为期房贷款和现房贷款。对于工程竣工、验收合格并取得房屋所有权证的房屋，称为现房。而在建工程、已经交付使用但未取得房屋所有权证的房屋称为期房。在期房贷款的情况下，借贷双方达成一致意见后，签订《按揭业务合作协议》，同时开发商承诺为每一个借款人提供在《房屋所有权证》及抵押登记办妥之前的阶段性担保。在此基础上，银行和开发商另签订《预售房款监管协议书》。而在现房贷款时，由于已经取得产权证，开发商无须承担抵押登记办妥前的阶段性保证责任，同时，由于现房已竣工验收，开发商和银行之间无须签订《预售房款监管协议书》。

续表

	种类	涵义及规定
个人住房消费贷款	个人住房装修贷款	指贷款人向借款人发放的用于自有住房装修的贷款。其单笔贷款额度原则上不超过 15 万元人民币，同时不超过装修工程总费用的 70%。对于同时借用商业银行个人住房贷款购房并且提供同一抵押物的借款人，其装修贷款额度与未清偿个人住房贷款之和不能超过抵押房产市场价值或评估的 70%。个人住房装修贷款期限最长不超过 5 年，不办理展期，贷款利率按中国人民银行规定的期限利率执行。
	个人二手住房贷款	指贷款人向借款人发放的用于购买自用二手住房的贷款。二手住房特指已经取得全部产权，可以进入房地产二级市场流通交易的住房。该项贷款额度不得超过房地产评估价值或房屋实际价格（以较低者为准）的 60%，贷款期限一般不超过 15 年，最长不超过 20 年。贷款利率按个人住房贷款利率执行。
	个人住房抵押消费贷款	指借款人以自有产权住房为抵押物，向贷款人申请用于购置家具、家用电器、家居装修等消费的贷款。如借款人以自有产权住房为抵押物的，贷款额度最高不超过抵押物的 50%，如借款人已在商业银行办理住房抵押贷款的，未归还贷款本金与本次确定的个人住房抵押消费贷款之和，不超过抵押物评估值的 50%，此项贷款额度原则上控制在 30 万元以内。期限最长为 10 年，且不超过房屋使用年限。
	个人商业用房贷款	指用于购置自营商业用房和自用办公室用房而发放的贷款。该项贷款最长年限为 10 年，贷款最高额度不超过抵押物评估价值的 60%，贷款利率采用中国人民银行规定的期限利率。
	个人自建房贷款	指用于借款人建设自住自用住房的贷款，其建设用地必须通过有偿出让方式获得，而且有合法的立项批文和有关建设文件。如借款人以土地使用权作抵押，则贷款额度最高不超过土地使用权的 50%；如果以其他资产为抵押，则贷款额度最高不超过抵押物评估价值的 70%。贷款期限最长为 10 年，贷款利率采用个人住房贷款利率。

表 1-3 按担保方式分类

种 类	涵 义 及 规 定
以住房抵押作贷款担保	指借款人以所购买的住房或自己已经拥有产权的住房为抵押向银行申请贷款，在抵押过程中，借款人有权继续使用该抵押住房，一旦借款人不能偿还贷款，贷款人有权依法处分作为抵押物的住房，并优先得到偿还。规定：借款人如果以所购住房作抵押时，不需对抵押物进行评估；如果自己已经拥有产权的住房作抵押时，该抵押物需要经过银行指定的评估机构进行评估。以住房作抵押时，借贷双方要按有关规定到房地产管理机关办理抵押物登记手续，抵押登记费用由借款人承担。借款人还需按规定到贷款银行认可的保险公司购买抵押物财产保险和贷款保证保险，并明确贷款银行为本保险的第一受益人，保险期不短于贷款期，保险金额不低于贷款的全部本息，抵押期间保险单由贷款银行保管，保险费用由借款人承担。
以权利质押作贷款担保	指借款人以有价证券或存单作为质押向银行申请贷款。其中有价证券包括凭证式国库券、国家重点建设债券、金融债券和 AAA 级企业债券；而存单则仅限于人民币定期储蓄存单。规定：质押权利凭证所载金额至少大于贷款额度的 10%；人民币定期存单要有开户银行的鉴定证明及免挂失证明；借款人在与银行签订贷款质押合同时要将有价证券、存单等质押物交贷款银行保管，并由贷款银行承担保管责任。
以第三方保证作贷款担保	指借款人以保证人为借款人提供不可撤消的连带责任保证的方式向银行申请贷款。由于对第三方保证人的选择有一定的限制条件，因此对大多数购房借款者而言，此种方式较难成功。

二、房地产信贷业务介绍

(一) 商品房开发信贷业务的介绍

商品房开发贷款是指贷款人向借款人发放的用于商品房开发与经营及其配套设施建设的贷款。贷款期限最长不超过 3 年，按中长期固定资产贷款利率执行。经济适用房开发贷款、康居工程贷款、单位职工集资建房贷款均属商品房开发贷款。房地产开发贷款是房地产开发商的重要资金来源，也是我国目前房地产信贷业务中出现违规现象最多的业务之一，因此它是房地产信贷业务检查的重点。

1. 商品房开发的基本程序。

在介绍商品房开发贷款业务之前，有必要先了解一下房地产开发商进行房地产开发业务的大致过程及在房地产开发过程中对所需资金的安排情况（见图 1-1）。

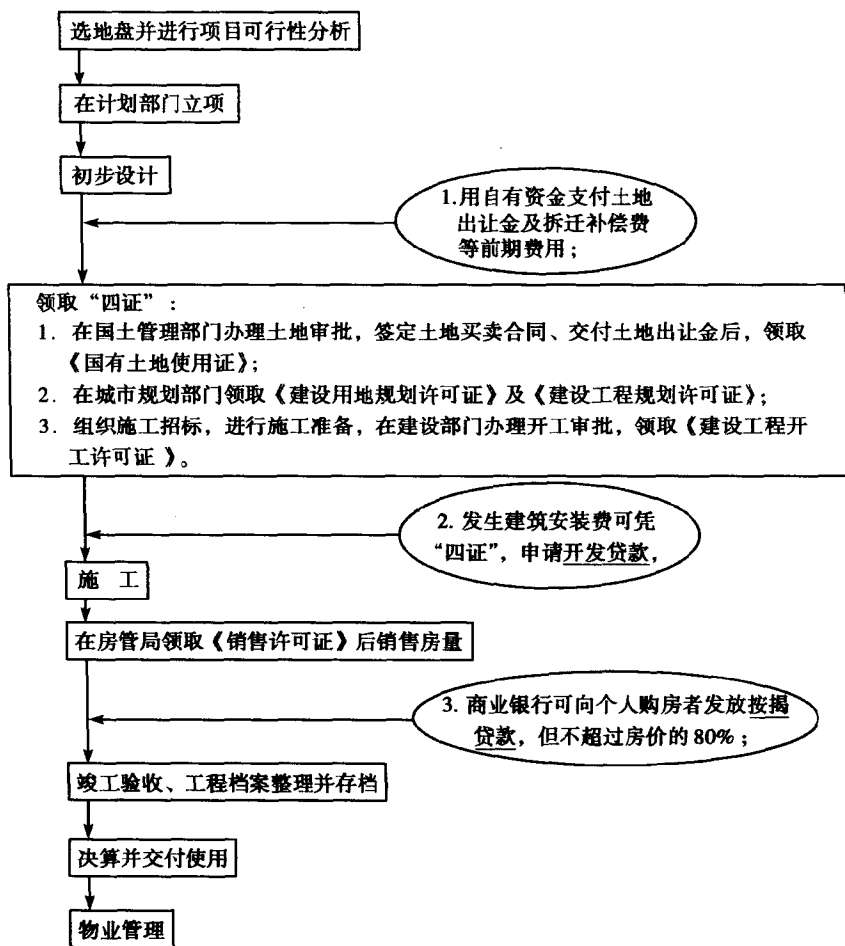


图 1-1 商品房开发的基本程序

2. 商品房开发贷款的操作程序。

以下以中国工商银行为例，介绍商品房开发贷款的操作程序及应该注意的事项（见图 1-2）。

最新银行业务检查指南

递交申请

开发商要提供与借款人、贷款项目和担保情况有关的资料，还包括房地产企业开发经营资质证书、项目立项批文、可行性研究报告及“四证”。

注：商品房开发贷款的申请和发放是在开发商用自有资金支付过土地出让金，并领取“四证”后才开始的。

受理调查

调查贷款投向是否符合房改等政策规定；开发项目是否可行、合法（包括审查立项批文、有无当年开发计划、四证是否齐全等）、开发商的经济实力及还贷能力如何。

注：借款人的自有资金至少为项目总投资的30%。

贷款评估

规定1000万元以上的商品房开发贷款均须评估，具体为：商品房开发贷款1亿元（含）以上的，由总行评估咨询部组织评估；1000万元至1亿元的，由一级、二级分行按规定权限评估；1000万元以下的要以详细的贷前调查来代替评估。

贷款审查

审查借款人的情况、项目的合法性和可行性、借款人的财务状况并分析还贷能力、担保的合法性及可靠性等。

- 注：
1. 特别关注“项目公司”（指相对而言某项目单独成立的，具有该项目开发权、经营权的，具有独立法人资格的公司），注意其公司营业期限是否大于贷款期限；
 2. 注意对开发商资质等级的审查；
 3. 施工企业是否是通过公开招标方式确定的，其实力、能力如何；
 4. 审查预售房价是否符合市场供求价格，分析市场发展潜力对贷款的影响；
 5. 对相关抵押及担保的审查：要核实抵押物真伪及权属情况，防止抵押虚设或重复抵押，要评估抵押物，防止高估。

贷款审批

根据贷款审批权限及项目评估权限办理审批，一级分行审批权限为：一类行8000万元（含）以下；二类行6000万元（含）以下；三类行4000万元（含）以下。

注：贷款审批人只能在授权范围内进行审批，不准越权审批。

贷款发放

审核批准后，通知借款人、担保人鉴定贷款合同、保证合同，办理抵押登记、保险等手续，将抵押物（质物）权属及其有关登记证明文件，保险单等收押保管；和借款人就连带业务签订合同。

资料归档

贷款发放后，贷款人要为借款人建立档案以收集与贷款有关的资料。信贷员要及时登记信贷管理台账；信贷合同解除后，贷款档案至少要保存5年。

贷后管理