

刘锡平 主编

消费信贷指南

湖南人民出版社

消费信贷指南

刘锡平 主编

编写人员：（按姓氏笔划排序）

邓 钢 尹 桢 刘 星
刘锡平 杨晓斌 易 红
涂红晖 詹和平 廖立新

湖南人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

消费信贷指南/刘锡平主编. —长沙: 湖南人民出版社, 2000. 8

ISBN 7-5438-2354-3

I. 消... II. 刘... III. 消费信用-中国-问答

IV. F832.4-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 39454 号

责任编辑: 曾赛丰
戴 军
装帧设计: 宋名辉

消费信贷指南

刘锡平 主编

*

湖南人民出版社出版、发行

(长沙市银盆南路 78 号 邮编: 410006)

湖南省新华书店经销 湖南省印研所实验工厂印刷

2000 年 8 月第 1 版第 1 次印刷

开本: 850×1168 1/32 印张: 8.125

字数: 173,000 印数: 1—5,000

ISBN7-5438-2354-3

F·372 定价: 12.00 元

前 言

近年以来，社会上开始流行一句时髦话，叫做“花明天的钱，圆今天的梦”。乍一听，这着实有悖于中国人“勤俭持家、量入为出”的古训。但不容否认的是，在有效需求不足已经对商品生产产生负面影响，以致制约了国民经济增长的前提下，启动消费，让人们敢于花明天的钱，的确有着非同寻常的意义。一些经济学家因此认为，在某种程度上，“经济增长是花钱买出来的”。前几年，人们提倡“储蓄爱国”，现在是“消费爱国”、“花钱爱国”。我国社会发展到了提倡消费的新时代。

从1999年起，消费被喻为“拉动经济的火车头”，消费信贷也因此热遍大江南北，进入了普通百姓生活。可以说，时至今日，发展消费信贷的好处几乎已为人们所公认。政府部门说，发展消费信贷，不仅是当前扩大内需、促进经济增长的有效途径，也是长期经济发展的立足点和战略方针；银行说，发展消费信贷，有利于改善和优化资产负债结构，降低信贷资金的结构性风险；商家说，消费信贷增加了居民的购买力，带来了可观的效益；而老百姓则说，有了消费信贷可以花明天的钱圆今天的梦……消费信贷是一件皆大欢喜的事。

1999年，我应邀参加了湖南省人民政府财贸办主办的消费信贷座谈会，同时，应邀到湖南经济电台作消费信贷专题节目嘉宾主持人，在这两次活动中，我发现人们所关心的关于消费信贷的问题特别多，深感大力发展消费信贷的时代已经到来。为满足广大消费者、银行职工、大中专师生了解消费信贷知识的需要，我们经过一年多时间的广泛收集资料、潜心研究，编写了《消费信贷指南》一书。该书具有如下几方面的特点：一是内容新。本书是国内出版的第一本专门研究消费信贷的书，不仅将国内各银行有关消费信贷的最新研究成果介绍给了读者，而且用较通俗的语言讲述了国外银行开办消费信贷业务的做法及成功经验。二是实用性强。书中综合了国内几家银行有关消费信贷的操作实务，具有较强的操作性。三是虚实结合。本书既有理论，又有实务，将理论融入到了实务之中，可以满足各层次读者的需要。四是针对性强。本书所回答的诸多问题，正是实际生活中消费者最关心的问题。五是编写目的明确。我们编写本书旨在普及消费信贷知识、促进转变消费观念、介绍消费信贷操作规程、研究我国消费信贷的营销与管理，从而推动我国消费信贷健康顺利发展，进而达到推动我国经济持续稳定增长的目的。

消费信贷内容丰富，不少消费信贷品种还在研究开发之中，这当然不是我们这本书所能全部包容的。我们力求结合中国实际，借助现有的管理办法，参考国外银行的管理方法，用通俗的语言，将理论与实际操作融为一体。我们编写的《消费信贷指南》这本通俗读物，如果能给读者提供帮助的话，我们将深感欣慰。因时间、水平问题，书中难免存在这样或那样的错误，敬请广大读者批评指正。

刘锡平

2000年4月16日于长沙

目 录

前言 (1)

一 消费信贷概述

1. 什么是信用消费？什么是消费信贷？ (1)

2. 我国何时掀起了一场消费信贷热潮？ (2)

3. 转变消费观念，为何需要来一个“脑筋急拐弯”？
..... (2)

4. 消费信贷为何要以信用消费为基础？ (2)

5. 消费者有哪些不同类型的消费需求？ (3)

6. 消费者的消费层次特征怎样？ (4)

7. 发达国家信用消费情况如何？ (5)

8. 我国信用消费，为何步履蹒跚？ (5)

9. 消费信贷如何能实现对经济发展的促进作用？ ... (6)

10. 影响消费需要的因素主要有哪些？ (6)

11. 消费信贷发展为何困难重重? (7)
12. 个人消费信贷可供选择的贷款品种有哪些? (8)
13. 什么是“增长型”个人消费信贷? (8)
14. 什么是“成长型”个人消费信贷? (9)
15. 什么是“潜力型”个人消费信贷? (9)
16. 商业银行如何对消费者信用进行分析? (9)
17. 目前消费信贷的发展至少要迈过哪两个坎儿?
..... (11)
18. 什么是个人信用制度? (11)
19. 个人信用的内容有哪些? (12)
20. 建立个人信用制度应遵循的主要原则是什么?
..... (12)
21. 西方个人信用制度的基础是什么? (12)
22. 国外个人信用制度的运作机制怎样? (13)
23. 国外的个人资信档案登记制度怎样? (13)
24. 国外的个人资信评估制度怎样? (14)
25. 国外的个人信用风险预警机制怎样? (14)
26. 国外个人信用风险管理制度怎样? (15)
27. 国外的个人信用风险转嫁机制怎样? (16)
28. 西方国家个人信用制度给我们哪些启示? (16)

二 个人住房贷款指南

29. 什么是个人住房贷款? (18)
30. 个人住房贷款分为哪几类? (18)
31. 什么是贷款人? (18)
32. 什么是借款人? (18)
33. 什么是商业性个人住房贷款? (19)

34. 申请商业性个人住房贷款的借款申请人应同时具备什么条件? (19)
35. 借款人申请商业性个人住房贷款时, 应提供哪些资料? (19)
36. 商业性个人住房贷款的办理秩序有哪些? (20)
37. 商业性住房贷款的额度有何规定? (20)
38. 商业性个人住房贷款的对象是什么? (21)
39. 商业性个人住房贷款在用途上有何规定? (21)
40. 商业性个人住房贷款在期限上有何规定? (21)
41. 商业性个人住房贷款的利率如何确定? (21)
42. 商业性个人住房贷款, 在贷款期限内, 遇法定利率调整, 贷款利率是否调整? (21)
43. 借款人支用贷款时, 有哪几种提款方式? (22)
44. 归还商业性个人住房贷款时, 有哪几种方法?
..... (22)
45. 商业性个人住房贷款有哪几种还贷方式? (22)
46. 按月等额还款的数额是如何计算出来的? (23)
47. 商业性个人住房贷款逾期后, 如何结计息? (23)
48. 借款人可否提前还贷, 提前还贷有何规定?
..... (23)
49. 提前归还全部贷款, 利息如何计算? (24)
50. 在还款期限内, 发生借款人死亡、宣告失踪、丧失民事行为能力后, 其未归还的贷款如何处理? (24)
51. 申请个人住房贷款时, 可以用哪几种方式向贷款人提供担保? (24)
52. 办理个人住房贷款抵押有哪些规定? (25)
53. 办理个人住房贷款质押有哪些规定? (26)

54. 办理个人住房贷款保证有哪些规定? (27)
55. 办理个人住房贷款抵押加阶段性保证有哪些规定?
..... (27)
56. 抵押合同、质押合同是如何生效的? (28)
57. 抵押期间, 未经贷款人同意, 借款人能否将抵押
物再次抵押、出租、转让、变卖、馈赠? (28)
58. 以房屋作抵押时, 贷款最高额应为多少? (28)
59. 以有价证券作质押, 贷款最高额度为多少? (28)
60. 借款过程中, 有哪些费用支出, 由谁负担? (28)
61. 借款人购买住房时, 应对房地产开发的哪些证件
进行查看? (29)
62. 适合作个人住房贷款抵押的财产主要有哪些?
..... (29)
63. 用作个人住房贷款的质押物主要有哪些? (29)
64. 为什么要对所抵押的住房进行保险? (29)
65. 抵押权人或质权人处理抵押物或质押物所得如何
分配? (30)
66. 对借款人挪用住房贷款如何处罚? (30)
67. 根据《贷款通则》, 借款人有哪些情况之一时,
贷款人可对借款人追究违约责任? (30)
68. 什么是政策性个人住房贷款? (31)
69. 政策性个人住房贷款有哪几类? (31)
70. 政策性个人住房贷款由哪个机构承办? (31)
71. 政策性个人住房贷款的对象是什么? (31)
72. 申请政策性个人住房贷款应具备什么条件? (31)
73. 政策性个人住房贷款的用途有何规定? (32)
74. 政策性个人住房贷款的额度有何规定? (32)
75. 政策性个人住房贷款的具体额度是如何确定的?

- (32)
76. 政策性个人住房贷款的期限有何规定? (32)
77. 政策性个人住房贷款的利率是多少? (33)
78. 申请政策性个人住房贷款时, 应提供哪些资料?
..... (33)
79. 申请政策性个人住房贷款时应办理哪些手续?
..... (33)
80. 政策性个人住房贷款的操作流程是怎样的? (34)
81. 住房公积金管理中心对借款人的借款申请进行
初审的内容包括哪些? (34)
82. 住房公积金管理中心与银行对借款人情况进行
贷前调查的主要内容有哪些? (34)
83. 政策性贷款资金的拨付程序有哪些? (35)
84. 政策性个人住房贷款每月还款额度是如何计算
出来的? (35)
85. 归还政策性个人住房贷款时有哪几种方法? (35)
86. 政策性个人住房贷款的还款方式有哪几种? (36)
87. 在贷款期限内, 遇法定利率调整时, 政策性个人
住房贷款利率如何调整? (36)
88. 政策性个人住房贷款逾期后, 如何计息? (36)
89. 借款人是否可以提前还款? (36)
90. 提前归还全部借款时, 利息如何计算? (36)
91. 借款人有哪些情形之一时, 可以向借款人收回
部分或全部贷款? (37)
92. 在还款期限内, 如果借款人死亡、宣告失踪、
丧失民事行为能力后, 其未还贷款部分, 如何
处理? (37)
93. 住房公积金管理中心规定哪些物品可以用作抵

- (质) 押? (38)
94. 借款人以住房作为抵押物时, 是否可以只将住房的部分价值用作抵押? (38)
95. 以房地产作为抵押物时, 其抵押合同是如何生效的? (38)
96. 对设定的抵押物, 在贷款期届满之前, 抵押权人(贷款人)能否擅自处理抵押物? (38)
97. 以权利质押方式提供担保的, 其质押合同是如何生效的? (38)
98. 以有价证券作质押时, 贷款额度有何规定? (39)
99. 在质押期届满之前, 质权人(贷款人)能否擅自处理质押物? (39)
100. 采用抵押加第三方保证担保时, 保证人失去担保资格和能力后, 如何处理? (39)
101. 借款合同当事人要求变更合同时, 应如何办理? (39)
102. 借款人出现哪些情形之一时, 抵押权人或质权人有权对部分或全部抵押物或质押物进行处理, 直至偿还全部债务? (39)
103. 处理抵押物、质押物的所得如何分配? (40)
104. 在申请政策性个人住房贷款时, 在交存住房公积金方面, 对职工作了哪些要求? (40)
105. 某职工本人按时、足额交纳了住房公积金, 但职工所在单位未及时、足额交纳时, 该职工能否申请个人住房贷款? (40)
106. 《贷款办法》所称: 信誉良好, 具有稳定的职业和收入, 有按期还本付息的能力, 其具体标准是什么? (41)

107. 根据《贷款办法》，规定申请个人住房贷款时，应具有购买住房的合同及有关审批、证明文件，具体是指哪些文件或证明？ (41)
108. 申请个人住房贷款时，是由职工个人单独办理，还是由单位统一办理，为什么？ (41)
109. 对已有一套达标住房者，可否向其发放贷款？ (42)
110. 什么是个人组合住房贷款？ (42)
111. 为什么要推行个人住房组合贷款？ (42)
112. 什么情况下职工可以申请个人组合住房贷款？ (42)
113. 个人组合住房贷款的额度如何确定？ (42)
114. 个人组合住房贷款的利率如何确定？ (43)
115. 个人组合住房贷款的办理程序是怎样的？ (43)
116. 为什么不向离退休职工发放个人住房贷款？ ... (43)
117. 为什么要开展个人住房贷款保险？ (43)
118. 如何办理个人住房贷款保险？ (43)
119. 个人住房贷款保险费的计算有何规定？ (44)
120. 个人住房贷款保险的主要内容有哪些？ (44)
121. 个人住房贷款借款申请表有哪些主要内容？ ... (46)
122. 个人住房贷款借款合同有哪些主要条款？ (46)
123. 个人住房贷款抵押合同有哪些主要条款？ (46)
124. 个人住房贷款质押合同有哪些主要条款？ (46)
125. 个人住房贷款保证合同有哪些主要条款？ (46)
126. 用拟购住房办理个人住房贷款时，应到房地产管理机关办理什么手续？ (46)
127. 办理个人住房贷款抵押登记备案手续时，应提交哪些资料？ (47)

128. 办理个人住房贷款抵押登记备案手续有哪些程序? (47)
129. 在与开发商签订商品房预售合同时, 应注意什么问题? (48)
130. 办理商品房预售合同登记备案有哪些程序? ... (48)
131. 什么是商品房买卖监证手续? (48)
132. 办理商品房买卖监证手续时, 应提交哪些资料? (49)
133. 办理商品房买卖监证手续有哪些程序? (49)

三 个人住房装修贷款指南

134. 什么是个人住房装修贷款? (51)
135. 个人住房装修贷款坚持的原则是什么? (51)
136. 个人住房装修贷款对象是什么? (51)
137. 个人住房装修贷款额度有何规定? (51)
138. 个人住房装修贷款期限有何规定? (52)
139. 个人住房装修贷款利率如何确定? (52)
140. 借款人申请住房装修贷款应向建设银行提供哪些资料? (52)
141. 借款人申请个人住房装修贷款可在几个工作日内获得答复? (52)
142. 借款人申请个人住房装修贷款可提供几种贷款担保方式? 有什么具体要求? (52)
143. 个人住房装修贷款不同期限的贷款偿还方式有何不同? (53)
144. 个人住房装修贷款偿还方式有何规定? (54)
145. 个人住房装修贷款是否可以展期? (54)

146. 个人住房装修贷款逾期如何处理? (54)
147. 借款人违约有哪几种行为? (54)
148. 当借款人违约时, 贷款银行可采取哪些债权保护措施? (55)
149. 借款合同需要变更时, 如何处理? (55)
150. 保证人丧失担保资格时, 如何处理? (55)
151. 借款人死亡, 借款合同如何执行? (55)
152. 发生住房装修质量问题应如何处理? (55)
153. 如何搞好个人住房装修贷款申请的受理和审查工作? (56)
154. 如何搞好个人住房装修贷款审批和发放工作?
..... (57)
155. 在资产抵押期间, 借款人对抵押物管理有哪些责任? (57)
156. 如何搞好贷后管理工作? (58)
157. 借款人提前归还贷款如何处理? (58)
158. 个人住房装修贷款结息有何规定? (58)
159. 借款人按月还款的期限如何掌握? (59)
160. 借款人按月等额偿还贷款本息金额如何计算?
..... (59)
161. 发放个人住房装修贷款账务如何处理? (59)
162. 归还个人住房装修贷款账务如何处理? (60)
163. 个人住房装修贷款逾期账务如何处理? (61)
164. 如何搞好个人住房装修贷款账务核对? (63)

四 个人耐用消费品贷款指南

165. 什么是个人耐用消费品贷款? (64)

166. 对耐用消费品贷款有何规定? (64)
167. 特约商户是指什么? (64)
168. 申请耐用消费品贷款有无“最低消费”规定?
..... (64)
169. 对耐用消费品的贷款对象有何要求? (64)
170. 为什么要开办个人耐用消费品贷款? 耐用消费品
贷款实行什么样的原则? (65)
171. 申请个人耐用消费品贷款的借款人必须符合
哪些条件? (65)
172. 个人耐用消费品贷款的额度有何规定? (65)
173. 耐用消费品贷款期限有何规定? (65)
174. 耐用消费品贷款利率有何规定? (65)
175. 借款人向银行申请耐用消费品贷款应提交哪些
资料? (66)
176. 对申请耐用消费品贷款调查限定在几个工作日
完成? (66)
177. 申请个人耐用消费品贷款可采取哪几种担保
方式? 有何具体要求? (66)
178. 个人耐用消费品贷款偿还有何规定? (67)
179. 个人耐用消费品贷款偿还方式有哪两种? (67)
180. 耐用消费品贷款是否可以展期? (67)
181. 借款人未按期归还贷款本息, 如何处理? (68)
182. 耐用消费品贷款借款合同变更有何规定? (68)
183. 保证人失去担保资格和能力, 如何处理? (68)
184. 借款人死亡, 如何处理? (68)
185. 借款人的哪些行为属于违约行为? (68)
186. 对借款人的违约, 银行可采取哪些债权保护
措施? (69)

187. 耐用消费品发生质量纠纷如何处理? (69)
188. 耐用消费品贷款受理、审查、审批有何规定?
..... (69)
189. 耐用消费品贷款后管理有哪些要求? (69)
190. 借款人支用贷款采取何种方式? (70)
191. 借款人归还贷款, 选择哪些方式? (70)
192. 耐用消费品贷款结息有哪些规定? (70)
193. 借款人按月还款的期限如何确定? (70)
194. 借款人按月归还贷款本息额的计算方法如何
规定? (71)
195. 借款人提前归还贷款有何规定? (71)
196. 借款人支用贷款时, 账务如何处理? (71)
197. 借款人归还贷款本息时账务如何处理? (72)
198. 逾期贷款账务如何处理? (73)
199. 耐用消费品贷款后管理如何进行? (75)

五 个人助学贷款指南

200. 什么是个人助学贷款? (77)
201. 开办个人助学贷款的目的及意义是什么? (77)
202. 申请助学贷款的借款人必须符合哪些条件? ... (78)
203. 个人助学贷款的额度是多少? (78)
204. 个人助学贷款的期限和利率是如何规定的? ... (78)
205. 个人助学贷款如何发放? (78)
206. 借款人申请个人助学贷款时, 应提供哪些资料?
..... (78)
207. 个人助学贷款的担保方式与具体要求是什么?
..... (79)

208. 个人助学贷款操作流程有哪些? (79)
209. 个人助学贷款偿还有何规定? (80)
210. 个人助学贷款偿还方式有几种? (81)
211. 个人助学贷款利率及每月还款额是多少? (81)
212. 个人助学贷款归还后, 抵质押物处理有何规定?
..... (82)
213. 个人助学贷款是否可以展期? 逾期如何处理?
..... (82)
214. 个人助学贷款债权保护有哪些规定? (82)
215. 个人助学贷款《借款合同》变更有哪些规定?
..... (83)
216. 个人助学贷款借款人死亡或丧失民事行为能力
如何处理? (83)
217. 个人助学贷款借款人的哪些行为属于违约行为?
..... (83)
218. 个人助学贷款借款人违约如何处理? (84)
219. 什么是个人助学贷款柜台还款方式? (84)
220. 什么是个人助学贷款委托扣款方式? (84)
221. 个人助学贷款正常结息有哪几种情况? (84)
222. 如何确定个人助学贷款按月还款期限是否正常?
超过正常期限还款如何处理? (85)
223. 个人助学贷款归口哪个部门管理? 借款人应到
哪个窗口申请个人助学贷款? (85)
224. 借款人申请个人助学贷款与所在学校有哪些关系?
..... (85)
225. 借款人获取个人助学贷款的账务如何处理? ... (86)
226. 借款人采取柜台还款方式账务如何处理? (86)
227. 借款人采取委托扣款方式账务如何处理? (87)