

金融新业务丛书之三

抵押贷款概要

唐双宁 潘博 高方 编著

中国金融出版社

50.5

银行新业务丛书之三

抵押贷款概要

唐双宁 潘 博 高 方 编著

中国金融出版社

责任编辑：马德伦 黄和平

抵 押 贷 款 概 要

唐双宁 潘 博 高 方 编著

中国金融出版社 出 版

新华书店北京发行所发行
新城县劳动服务公司印刷厂印刷

*

787×1092毫米 1/32 5.75印张118千字

1990年1月第一版 1990年1月第一次印刷

印数： 1—10500册

ISBN 7-5049-0505-4/F·155 定价：2.30元

目 录

第一章 抵押贷款概说..... (1)

第一节 贷款方式及其风险特征..... (1)

第二节 抵押贷款的适用范围..... (8)

第三节 贷款风险评价因素与系数..... (10)

第二章 抵押物及其分类..... (15)

第一节 抵押物及其分类依据..... (15)

第二节 有价证券..... (16)

第三节 房地产..... (21)

第四节 机器设备..... (22)

第五节 流动资产..... (26)

第六节 私有财产 (家庭财产)..... (28)

第七节 不能作为抵押物的财产..... (30)

第三章 抵押物估价和抵押率..... (31)

第一节 抵押物估价的原则..... (31)

第二节 有价证券的估价..... (33)

第三节 房地产的估价..... (40)

第四节 机器设备的估价..... (49)

第五节	流动资产、无形资产、家庭 财产的估价.....	(54)
第六节	抵押率及其确定原则.....	(56)
第四章 抵押物的审查与确定..... (59)		
第一节	确定抵押物的原则.....	(59)
第二节	抵押物的审查与确定.....	(65)
第五章 抵押物的占管与处分..... (68)		
第一节	抵押物的占管方式.....	(68)
第二节	流动资产抵押物的占管.....	(72)
第三节	非流动资产抵押物的占管.....	(77)
第四节	抵押物的处分.....	(82)
第六章 抵押贷款的一般程序..... (86)		
第一节	债务人申请抵押贷款的过程.....	(88)
第二节	债权银行对抵押贷款的审查.....	(100)
第三节	抵押贷款的债务谈判和贷放管理.....	(102)
第七章 在我国社会主义条件下开展抵押贷款业务 的现实意义和原则..... (115)		
第一节	在我国社会主义条件下开展抵押贷款 业务的现实意义.....	(115)
第二节	我国社会主义抵押贷款的原则.....	(118)

附录一 抵押贷款实例.....	(124)
附录二 抵押贷款有关法规.....	(133)
后 记.....	(174)

第一章 抵押贷款概说

抵押贷款是世界各国通行的一种银行传统业务。旧中国的银行也普遍地采用抵押贷款方式，新中国成立初期，我国银行也曾对私营工商业发放过少量抵押贷款，但后来在高度集中的产品经济模式下，用单一的信用贷款方式取代了抵押贷款及其他贷款方式。中国共产党十一届三中全会以后，随着我国商品经济的发展和经济体制改革的逐步深入，一些专业银行和金融机构逐步恢复和试办了抵押贷款，使这种贷款方式在社会主义商品经济的发展中重获生机，愈来愈显示出它的独特作用，在各种贷款方式中占据了重要地位。

第一节 贷款方式及其风险特征

以贷款的风险即还款的保障程度为标准或依据，并根据我国的实际情况，利用银行贷款可划分为信用贷款和担保贷款（包括信用担保和财产担保即抵押贷款）方式。它们的基本特征和主要差别是贷款风险即还款的保障程度不同，下面将着重分析这方面的特征。

一、信用贷款

信用贷款是完全凭借借款人的信用而发放的贷款。其特

征是债务人无需提供抵押品或第三方担保，仅凭自己的信誉就能取得贷款。对于放款人来说，这种贷款方式风险最大，还款最没有保障。因而只有借款人信誉较高才能采用信用贷款方式。

借款人（债务人）信誉较高，是指债权银行与债务人（贷款对象）之间有较长时间的借贷往来关系，在借贷往来中，债务人一般没有无故违约、逾期还款的问题，能够按期如数还清借款本息，借贷双方建立并维持了密切合作、融洽的借贷关系，同时表明了债务人较高的信誉。债务人树立的这种较高信誉是与其优良的经营管理和稳健旺盛的经济实力为基础和后盾的。对这样的企业，银行可以用最简便的信用贷款方式提供贷款。

其次，世界各国都有一些政府金融机构承担发放国家政策性贷款任务。这类贷款或数额较大、贷款期限较长，其它经济实体无力为其提供经济担保或抵押物，债务人自己也无力提供相应资产作抵押物；或建设项目属社会公共设施，社会效益虽好经济收益却不高。在这种情况下，政府金融机构就要发放信用贷款。

过去四十年来，我国银行发放的贷款基本上都属于信用贷款。这是由于当时的经济体制决定的。在产品经济模式下，企业和银行都是靠指令性计划安排进行活动的，企业向银行借款主要根据计划，所以当时银行强调贷款的计划性。企业与银行的资金都是公有财产，企业长期拖欠银行的贷款不能归还，甚至有时可由政府决定核销贷款，不再归还，因此无贷款风险而言。十一届三中全会以后，在经济体制改革和商品经济发展中，为逐步解决信贷资金供给制问题，适当提高

贷款资金使用效益，减少债权银行的贷款风险，单一的信用贷款方式开始改变，可以分散贷款风险的担保贷款（抵押贷款）方式开始恢复和试办。

二、担保贷款（信用担保贷款）

担保贷款是银行或其他债权人要求债务人以第三方信用或财产（各种有形资产、无形资产、有价证券和票据等）作为还款保证的一种贷款方式。担保贷款方式是金融业务中一种重要的贷款方式。债权人在没有十分把握的情况下，贷款时都要求债务人提供第三方信用或财产物资作为还款保证。担保贷款一般分为信用担保贷款和财产担保贷款。财产担保贷款即抵押贷款，将在下节和以后各章详细介绍。根据债权银行的要求，信用担保贷款可以分为一般信用担保贷款和特殊信用担保贷款。

（一）一般信用担保贷款

一般信用担保贷款指债权人要求债务人寻找第三方以其信用作为还款保证。第三方担保人的作用是：在债权人与债务人订立贷款合同后，担保人要监督债务人按期如数偿还债务；如果债务人到期不能还清全部债务，担保人则应按合同规定承担连带责任，代为清偿债务，同时担保人也有权向债务人追偿代还的债务。担当信用担保人的一般是与被保人之间存在相互依赖的经济关系或其他关系的法人，或被保人是担保人的子公司等等。担保人和被保人之间也要签定担保合同，以约束双方履行各自的责任和义务。

担当一般信用担保人的多是“经济担保人”，即取得法人地位、具有经济承保能力的企业。债权银行对第三方担保

人的要求是：担保人信誉较高，经济实力雄厚；具有承保的经济能力。具体来说，第一，担保人必须具有承保能力，其资产净值必须大于他所担保的债务额（贷款额）。债权银行要防止“皮包公司”之类企业担当担保人，成为空头担保。第二，担保人已经用于担保的财产不能再作为其他债务人（贷款人）的担保财产，防止多头担保或相互担保而成为空头担保。为了保证落实如上两项要求，债权银行要对经济担保人的资产和信誉进行周密的调查，防止空头担保而蒙受损失，特别要防止诈骗行为。第三，担当贷款担保人的企业要在债权银行开立帐户，如债务人不能如期清偿贷款，确保把担保人的资金划转到债权银行代为还款。这项要求也是落实前两项要求的重要措施。

（二）特殊信用担保

特殊信用担保指在签定担保贷款合同时，债权人对债务人的担保人提出特殊要求的债务担保，例如要求担保人是具有无限偿付能力的财政部门或金融部门及企事业单位的上级主管部门等等。担当特殊信用担保人的多是“政府担保人”。我国的财政部门 and 金融机构资金实力最强，信用程度最高，由它们担当贷款担保人最为可靠。但目前我国财政部门明确规定：财政部门一般不能担当债务人的还款担保人，以切断企业对国家财政的依赖关系，要求企业（债务人）自筹资金、自担风险、自负盈亏。但是允许财政部门在特殊情况下担当债务担保人，例如在对外借款或外商投资中，或债权人非财政部门担保不贷贷款的情况下，财政部门也可担当贷款担保人。财政部门债务担保资金的来源一般有两个：第一是财政收入即国家资金，即在贷款合同上同意，当债务人无

力清偿到期债务时以担保人的财政收入抵偿贷款；第二是减免债务人部分或全部税收，即财政税务部门在贷款合同上同意税前提还贷、以利还贷，或债务人到期无力还债时减免全部或部分税收、利润抵偿贷款。银行等金融机构也是这样，一般不能担当贷款担保人，但在对外经济往来中，国外投资者信任银行担保，提出非银行担保不予贷款时，只能由银行担当贷款担保人。

企业事业单位的主管部门作为国家机构，严格说来不具备债务担保条件。但在目前经济体制改革中，政府机构参预经济活动还是不容忽视的一种现实行为。所以目前一些企事业单位的主管部门（政府机构）也有担当贷款担保人的。作为一种过渡办法，在急需资金、一时难以找到其它合适的担保人、债权人又同意的情况下，政府机构目前也可以担当贷款担保人。另一方面，有的“政企不分”的机构拥有一些资金，以及按规定提取可以自行支配的资金，也可以按规定作为贷款担保资金。当然，也有一些单位和领导干部有空头担保的问题，债权银行要特别注意，以免蒙受损失。

政府担保人的担保，是在我国全民所有制和传统的计划经济体制基础上的一种特殊担保，是我国经济体制改革中的一种特殊现象。一方面它是对旧的经济体制的否定，另一方面它又明显地带有旧的经济体制的特征。在贷款风险方面，经济体制改革以前三十多年的实践证明，国家财政无力承担所有企业的投资（贷款）风险，担保贷款对于转移银行的贷款风险起到了重要作用。但是贷款风险却转移到财政部门身上，由国家财政为企业贷款提供担保，这同以前国家对企业无偿投资、企业贷款无风险没有实质性区别。当然，信用担

保贷款方式在财政金融体制改革中还是发挥了重要作用，它明确提出了贷款风险问题，并且明确地要求由一个具体部门或企业承担贷款风险，而不完全由债权银行承担贷款风险。

从以上分析中不难看出，对于债权人（银行）来说，信用担保贷款将一部分贷款风险转移给贷款担保人，因此比信用贷款的风险大大减少了。

三、抵押贷款（财产担保贷款）

抵押贷款即财产担保贷款，是指债务人（抵押人）在法律上把财产所有权转让给债权人（抵押权人），以取得贷款，如债务人不能按期偿还贷款本金和利息时，债权人有权处分该抵押物，并优先受偿的贷款方式。这种贷款方式大大减少了债权人的贷款风险，为债权人收回贷款提供了最有效的保障。抵押贷款的主要特征有两个：

（一）风险性

信用贷款主要依据借款人的信誉状况发放贷款，抵押贷款则主要依据贷款项目的风险程度及抵押物估价值多少发放贷款，这两种贷款方式的主要贷款依据不同。发放抵押贷款时，贷款项目风险越大，债权人对抵押物的要求越严格，要求抵押物价值越多，甚至要求抵押物价值大大多于贷款额，即以贷款项目的风险程度作为决定贷款及其多少的最高准则。而信用贷款则依据借款人的信用状况发放贷款，借款人信誉高，贷款可以多一些，反之贷款少一些。当然，在商品经济条件下，借款人的信誉也是同风险相联系的。借款人以前借款都能如期如数偿还，其现实信誉就高；而借款人以前借款曾有过逾期甚至不还款情况，使债权人承担了较大的贷款风

险，其现实信誉就较低。抵押贷款与信用贷款对贷款风险评价的差异是，前者主要评价现实风险，后者主要评价既往风险，以此作为对现实风险评价的主要依据。

（二）现实性和凭物性

信用担保贷款方式中担保人所承担的实际责任发生在贷款偿还时，而不是发生在担保贷款时，因此是“未来责任”或“未来行为”。这种“未来行为”有两种可能：如果债务人到期能够如数偿还贷款本息，则“担保”行为实际上并不发生，在这种情况下，担保只是“虚拟担保”；如果债务人到期不能如数偿还贷款本息，担保行为才实际发生。由于信用担保是“未来责任”或“未来行为”，如果债权人对担保人审查疏漏，就可能被债务人和担保人钻空子，成为“空头担保”。在我国目前的信用担保贷款工作中，存在大量的空头担保行为，其中有些因债务人能够到期如数偿还贷款而没有暴露，有些因不能承担担保责任而暴露。抵押贷款则不同，“抵押”是贷款当时就发生的现实行为。虽然抵押财产能否实际转移到债权人手中将要看两种可能，但在抵押贷款当时，抵押人必须提供实实在在的抵押财产方能获得贷款。因此“抵押责任”是一种现实责任，抵押物是现实财产。这种现实责任堵死了“空头担保”的空子，从根本上消除了空头担保的可能性。

抵押贷款的另一特征是“凭物性”。信用担保只是一种承诺，以“承诺”作为还款保证。实现这种承诺的方式主要是用资金代为偿还贷款，或以信誉及其他手段（例如行政手段）保证还款，这些还款保证都不是实物。而抵押贷款的还款保证则是以实物和票据及所有权证书作为抵押标的物，各

种抵押物要按法定登记方式登记，形成抵押物的处分效力条件；有时也要求将抵押物存放在债权人指定的地点，由债权人保管或债权人委托他人代为保管（各种无形资产抵押物则由债权人保管其所有权证书）。

信用担保贷款和抵押贷款（财产担保贷款）这种“未来责任”与“现实责任”的差距，造成债务债权双方承担的风险的差异。信用担保是一种未来责任，对于担保人和债务人来说，他们只承担未来风险；如果是空头担保，则难以承担风险。对于债权人来说，信用担保只是转移了部分贷款风险，在空头担保的情况下则完全没有转移风险。

第二节 抵押贷款的适用范围

抵押贷款是一种贷款方式，它同信用贷款或担保贷款方式一样，适用于各种贷款种类和贷款对象。

一、流动资金贷款和固定资金贷款

按照资金周转的特点，贷款可分为流动资金贷款和固定资金贷款。固定资金占用时间长、贷款风险较大，一般需要以财产物资作为抵押，以保证贷款的安全。流动资金一般占用时间短，贷款风险比固定资金小得多，如果债务人信誉较高，经济实力雄厚，可以采用信用贷款或信用担保贷款方式，否则也要采用抵押贷款方式。

二、所有制性质不同的贷款对象

我国现阶段的所有制结构是以公有制为主体的多层次的

所有制结构，具体包括全民所有制、集体所有制、中外合资合作所有制（经营制）、私人所有制等等。抵押贷款方式适用于以上各种所有制形式的贷款对象（债务人）。但是，贷款对象（债务人）的所有制性质不同，抵押贷款办理程序和处理方式也有些不同，如抵押贷款审批手续、抵押物的认定和处分手续程序等都有所不同。另外，抵押贷款虽然适用于各种所有制形式的贷款对象，但比较来看更适用于全民所有制以外的其他所有制形式的贷款对象，这是由我国目前的所有制结构和商品经济发展的现状决定的。全民所有制经济是目前我国国民经济的主体，是国民经济的命脉，经济实力极为雄厚，我国的绝大部分固定资产和流动资产都属全民所有制企业事业单位所有；就企业个体来说，几乎所有国民经济的大中型骨干企业都是全民所有制。因此，全民所有制企业的贷款风险相对来说要小一些。而目前我国集体所有制企业几乎都是中小企业，经济实力和信誉相对于全民企业都小得多。至于私营经济，包括农村的家庭经济（所谓“专业户”）则起步不久，多数是“小本经营”，贷款的风险更大。而中外合资合营企业目前只有极少量，其贷款风险可酌情而定。

以上只是一个概略的分析，是否采用抵押贷款方式不是依据贷款对象的所有制性质，而主要依据贷款项目的风险程度。概略地看，大中型全民骨干企业的经济实力强、信誉高，但具体到每个企业也不全是这样。也有这种情况，企业经济实力强、信誉高，但是它的具体贷款项目风险大，在这种情况下，贷款一般应采用抵押方式。同样，概略地看，集体企业经济实力弱、信誉较低，但也不是每个企业都这

样,更不是每个贷款项目风险都大。所以对集体企业的贷款以抵押贷款为主要方式外,也不排除信用贷款方式。至于私营经济,在目前“小本经营”的状况下,为保证安全收回贷款,一般都要采用抵押贷款方式。承包租赁经营的企业的贷款风险一般较大,应以抵押贷款方式为主。

全民所有制企业与其他所有制企业办理抵押贷款的程序不同。目前我国全民所有制企业的资产构成比较复杂,其中有企业初建时的国家投资,有企业技术改造的自筹投资(其资金来源有承包后的利润留成、按规定提取的生产发展基金等等)。企业的所有权与经营权适当分离以后,企业的资产处置权既是其经营权的一部分,但又超出了经营权的范畴。因此,全民企业办理抵押贷款,特别是抵押品价值额超出企业的自有资金(投资)、以国有资产作为抵押物,要征得国有资产管理部门(财政部门)或上级主管部门的同意。

按现行规定,集体所有制企业的投资不计入国家固定资产投资规模内,其办理抵押贷款的审查手续较简便。集体企业的财产属集体所有,以集体企业财产作为抵押物要经过全体职工(或职工代表大会)讨论决定;或由全体职工决定授予厂长(经理)一部分财产处置权,由其决定是否作为抵押物。

第三节 贷款风险评价因素与系数

第一节分析了信用贷款、信用担保贷款、抵押贷款(财产担保贷款)三种贷款方式的风险特征,这只是从债权人方面来评价贷款风险。决定贷款风险的因素不仅有债权人方面的贷款方式差别,更主要的还有贷款对象(企业)及贷款项目

本身的投资风险因素。

一、企业信誉与经营状况

企业信誉指企业以往与银行及其他企业发生债务或其他经济关系中总能够讲求信用而建立的名誉。经营状况指企业的盈利水平、市场销售情况、生产技术水平、企业管理状况等等。“信誉”偏重于评价企业的以往状况，“经营”则偏重于评价企业贷款时的现时状况，但是它们又有密切联系。一般地说，企业的经营状况决定了信誉状况；经营状况好则信誉高，经营状况不好则信誉差；另一方面，企业的信誉又反映了经营状况，企业信誉高反映出经营状况好，企业信誉差反映出经营状况差。企业信誉与经营状况对贷款风险的影响最大，无论何种贷款方式都要首先考察贷款对象的信誉与经营状况，并在很大程度上决定贷与不贷及贷多贷少。企业信誉与经营状况可用四个等级表示：很好、较好、一般、不好；它对贷款风险的影响最大，在风险因素中所占权重较重，四个等级的风险系数分别为2、4、6、8。

二、投资项目的技术水平

投资项目的技术水平是决定生产性投资成败的重要因素。不言而喻，投资项目的技术水平越高，它被新技术淘汰的可能性越小，其产品占领市场的可能性越大，即销售前景和盈利可能越好，投资项目成功的可能性越大，相反则失败的可能性越大。非生产性投资项目（例如商业企业投资）的贷款风险则没有这个因素。评价投资项目的技术水平可以分为三级：国际先进技术、国内先进技术、陈旧技术，其风险