

个贷和小企业信贷风险 案例分析

GEDAIHEXIAOQIYEXINDAIFENGXIAN
ANLIFENXI

主 编 吴连柏

副主编 宿玉海 杨海泉



个贷和小企业信贷风险 案例分析

主 编 吴连柏

副主编 宿玉海 杨海泉

齊魯書社

图书在版编目(CIP)数据

个贷和小企业信贷风险案例分析 / 吴连柏主编. — 济南: 齐鲁书社, 2014. 11

ISBN 978 - 7 - 5333 - 3249 - 5

I. ①个… II. ①吴… III. ①个人 - 贷款风险管理 - 案例 - 中国②中小企业 - 贷款风险管理 - 案例 - 中国
IV. ①F832.479 ②F832.42

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 234649 号

个贷和小企业信贷风险案例分析

主 编 吴连柏

副主编 宿玉海 杨海泉

主管单位 山东出版传媒股份有限公司

出版发行 齐鲁书社

社 址 济南市英雄山路 189 号

邮 编 250002

网 址 www.qlss.com.cn

电子邮箱 qilupress@126.com

营销中心 (0531)82098521 82098519

印 刷 青岛星球印刷有限公司

开 本 880mm × 1230mm 1/32

印 张 7.75

插 页 2

字 数 175 千

版 次 2014 年 11 月第 1 版

印 次 2014 年 11 月第 1 次印刷

标准书号 ISBN 978 - 7 - 5333 - 3249 - 5

定 价 35.00 元

序 言

授信业务作为商业银行的主题业务之一,对商业银行利润的实现,意义非常重大。尤其是个贷、小企业授信业务具有其自身的一些特点,具有品种多、户数多、风险点多等特点,如果忽视准入管理,忽视贷后监控,将会形成系统性、群发性的风险,对商业银行信贷资产质量造成重大的影响,从商业银行个贷和小企业信贷发展的历史情况来看,教训是深刻的,特别是个贷风险的案例,品种多,情况复杂,造成的损失大,清收难度大,对商业银行授信业务的发展产生了不利的影响,影响了商业银行客户经理发展业务的积极性、创造性。本书整理了商业银行近几年发生的部分个贷、小企业授信业务的风险案例,分析其形成的原因,探索风险防范的具体措施。针对目前经济形势的变化、宏观政策的变化,商业银行应一般遵循紧盯市场、紧盯同业、服从监管、守住底线的授信发展指导思想,从案例中吸取教训,引以为戒,从案例中获得防范风险的新思路,更好地防范好风险,控制好风险,在动态中发现风险,及时处置风险,把风险消灭在萌芽之中,向风险要效益,树立风险能产生效益的理念,把授信业务的风险管理提高到一个新水平,实现商业银行个贷、小企业授信业务的可持续健康发展。本书由吴连柏担任主编,宿玉海、杨海泉担任副主编。作者吴连

柏从事授信风险工作和实践二十多年,先后任商业银行信贷科副科长、科长,支行副行长、行长,地市分行副行长、信贷执行官,省行信贷部副总经理,现任某国有银行培训部副主任、培训学院副院长。有丰富的实践经验和理论基础。本书针对近几年商业银行出现的个贷和小企业信贷风险,深入浅出,分析成因,探索化解的路径,提出防范风险的措施,有一定的代表性,对完善个贷和小企业贷款的授信管理制度、促进个贷和小企业授信业务的又好又快发展有所帮助。

山东财经大学博士生导师 宿玉海

2014年9月6日

目 录

序言	(1)
案例一 借身份证骗取贷款,形成法律风险、信用风险	(1)
案例二 个贷公用,形成政策性风险	(7)
案例三 员工贷款,公司使用,贷款挪用,形成风险	(12)
案例四 购房价格虚高,造成个贷首付款不足	(16)
案例五 职工买房,过桥贷款,项目不能按时完工, 形成风险	(20)
案例六 虚假二手房贷款	(23)
案例七 项目准入失误,不能按期交付住房, 形成群发性风险	(26)
案例八 借款人还款能力不足,形成风险	(30)
案例九 公司偏离主业,盲目扩张,高息借贷,资金链断裂, 形成风险	(33)
案例十 关联贷款,授信额度偏大,抵押物评估价值过高, 形成风险	(37)
案例十一 担保公司准入失误,面签没有落实, 形成风险	(41)
案例十二 员工贷款,形成政策性风险、信用风险	(45)

案例十三 虚假离婚,形成信用风险 (49)

案例十四 民间借贷引发连锁风险 (54)

案例十五 存单质押贷款,形成风险隐患 (59)

附 录

中国银监会关于印发《项目融资业务指引》的通知 (63)

固定资产贷款管理暂行办法 (68)

流动资金贷款管理暂行办法 (76)

个人贷款管理暂行办法 (87)

中华人民共和国担保法 (96)

中华人民共和国中国人民银行法 (113)

中华人民共和国商业银行法 (123)

中华人民共和国合同法 (142)

贷款通则 (203)

商业银行授信业务尽职指引 (222)



案例一 借身份证骗取贷款, 形成法律风险、信用风险

基本情况

某商业银行一支行(简称甲支行)在2004年通过营销与一房地产开发商(简称甲公司)建立合作。此开发商资质暂定,注册资金1000万元,两个自然人控股,此二人属夫妻关系。甲公司于2003年10月成立。该公司开发的第一个住房项目位于某县城,地理位置在县城城乡结合部。公司已经取得五证,即国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建设用地规划许可证、商品房预售许可证。拟合作项目楼盘已经封顶。甲公司申请与甲支行合作办理个人住房按揭贷款业务。

业务合作过程

甲支行客户经理经过调查了解,认为甲公司符合该商业银行住房项目合作基本条件(即开发商五证已经齐全,开发的楼盘已经封顶),支行上报上级行贷审会审议,要求合作,合作额度5000万元,合作期限2年,由开发商提供阶段性连带责任担保(即在开发商没有取得房产证、借款人没有办理房屋正式抵押手续前,由



开发商提供担保)。经上级行贷审会审议,分行同意了支行的申请合作额度 5000 万元,由开发商为借款人提供阶段性连带责任担保,并由开发商按照贷款额的 10% 缴存担保保证金,双方开始了合作。为了提高效率,支行经常加班加点,加快合作的进度。从 2004 年 5 月开始合作,到 7 月份,已经合作办理了按揭贷款 80 多笔,近 3000 多万元,取得了不错的业绩。在审查审批过程中,同年 7 月,分行核查员在核查贷款的真实性过程中发现部分借款人不知道自己贷款的情况,并引起了核查人员的高度关注,要求支行做出说明,支行行长向客户经理询问,客户经理回答说,都是开发商送过来的材料,签字开发商让客户签的。后来在分行的督促下,要求支行调查了解,支行回答是客户签的字。贷款后半年之内,都是开发商在每月的 20 号集中把资金转入借款人在商业银行的个人结算账户,用于归还个人贷款本息,此后贷款在半年之后发生群发性逾期贷款,开发商无力代偿,公司被迫停业。房地产项目停工,贷款形成不良。甲支行在直接清收无望的情况下,依法诉讼清收。在法庭调查过程中,由于借款签字人不是借款人本人,按照担保法的规定,该商业银行主合同是无效的(该行借款合同是无效的),主合同无效,从合同也无效,即担保合同也无效,无法进行追偿,形成呆坏账。此后一段时间,由于开发商盗用借款人的身份证骗取个人住房贷款,形成逾期贷款,借款人在人民银行个人征信系统形成了不良记录,累计欠本息次数都在六次以上,进入了人民银行征信系统的黑名单,借款人购房需要在商业银行申请贷款,由于在征信系统形成了不良记录,在商业银行贷款无法办理。借款人群情激愤,到甲支行集中上访,称假如不能及时消除不良记录,借款人将集体对该支行依法诉讼,以保障借款人的正当权益。甲支行为此派两名客户经理处理此事。

上级行要求全力以赴处理好此事,派一名法律合规部人员全力配合甲支行,做通客户的思想工作。商业银行会全力加快速度处理客户不良记录的问题,逐户作工作。消除不良记录需要上报总部,如理由正当,总部同意后,需要经人民银行征信局的同意后,不良记录才能消除。在此后的半年多时间里,甲支行不断与上级行总部沟通,说明情况,形成专题报告,耗费了大量时间精力,终于把客户的不良记录消除,取得了客户的理解、谅解。

该项目形成不良贷款的原因

1. 甲公司成立时间短,成立时间不足一年,没有房地产开发经验,管理人员、技术人员不到位。

2. 甲公司开发资质低,为暂定资质,信誉差。

3. 客户在商业银行借据、借款合同等法律文件的签字,客户经理没有在现场,没有进行面谈面签,给开发商造假制造了机会,形成了借据、借款合同签字不是借款人本人签署的,签字都是开发商代签的,造成借款合同无效,担保合同为从合同,主合同无效,从合同也无效。

4. 贷款后客户经理没有监督借款资金的使用,资金到开发商账户后挪作了他用,没有用在该合作项目上,形成了烂尾楼。

5. 由于签字不是借款人本人,缺乏监督,造成了开发商一房多卖,套取了商业银行的资金。

最后贷款核销。上级行按照该行总部的“不良贷款责任追究办法”对相关责任人进行了处罚。

本案例应该吸取的教训

1. 借款面谈、面签的基本规定没有遵守,造成开发商骗贷情

况的发生。

2. 支行对分行核查、审查岗位发现的问题没有引起高度重视,造成了将错就错,错过了清收的最佳时机。

3. 对开发商了解不够,贷前调查不深入,贷后监控不到位,是造成开发商骗贷的重要原因。

4. 对开发商监督不够,造成了一房多卖,无法办理抵押。

类似贷款的防范措施

1. 加强对开发商的了解,特别是对开发商的财务情况的了解。注册资金有没有完全到位,开发商经营情况如何,资金实力如何,公司治理结构是否完善,管理人员是否到位,公司技术力量如何等。

2. 加大对房产开发项目的了解。即使项目已经取得五证,也要了解项目一共需要资金多少,开发商如何筹集,如何使用,项目的具体进度如何等。项目的地基验收材料,项目的封顶验收材料,以及项目的竣工验收材料等文件是否完备。有关部门的盖章是否齐全,是否有质量监督部门、工程建设单位、工程监理等部门的盖章及意见等。

3. 加强对借款人的了解和调查。主要对借款人的家庭情况,婚姻是否稳定,借款人工作是否稳定,收入是否真实,收入证明材料有没有相关的辅助证明,例如个人资产情况,存款情况,股票、基金持有情况,是否是商业银行及其他商业银行的中高端客户。假如借款人是个体工商户,一定要了解个人的资产负债情况,了解周围人对其评价情况,有无酗酒、赌博等不良嗜好,有无不正常的大额消费,有无经常出入高档娱乐场所等。

4. 加强对借款人个人征信记录的了解。有无个人贷款的逾



期欠息记录,逾期欠息的原因及次数,特别是对个人信用卡的授信额度过大的借款人的消费记录情况要密切关注,有没有套现的嫌疑,是否是真正的个人消费。

5. 加强对借款人收入还贷比例的调查。一般借款人的每月借款还款金额除以每月收入总额不超过 50%。最多不得超过 60% 的上限。

6. 一定要落实个人贷款的当面座谈(即面谈)、当面签字(即面签)的规定,银监会制定的《个人贷款管理暂行办法》十三条:贷款人应与借款人签订书面借款合同,需担保的应同时签订担保合同。贷款人应要求借款人当面签订借款合同及其他相关文件,但电子银行渠道办理的贷款除外。

面谈和面签是保证个人贷款真实性的基本要求,在个人贷款的实际操作中务必要坚决执行。

7. 严格把控贷款用途,确保申请用途和实际用途一致合规。银监会《个人贷款管理暂行办法》第七条:个人贷款用途应符合法律法规规定和国家有关政策,贷款人不得发放无指定用途的个人贷款。

贷款人应加强贷款资金支付管理,有效防范个人贷款业务风险。确保贷款的实贷实付,用途符合商业银行及国家的相关规定。

8. 强化贷款后的管理。一般贷款后十五天之内要到借款人现场进行调查,了解贷款的支付方向,是否与申请用途相一致,是否实贷实付,借款人是否面签、面谈,一般是派两人在贷款后到实地查防,以保证检查的真实性和公平性。

9. 及时发现风险,及时处置。风险是动态的,客户是变化的,商业银行客户经理应随时了解客户的动态,发现贷款逾期及

时催收,发现群发性风险及时预警,判断风险类别,度量风险大小,采取及时、有效的清收措施,把风险控制在商业银行的容忍度之内。



案例二 个贷公用,形成政策性风险

基本情况

某集团公司(简称甲公司)是当地著名企业、骨干企业,也是当地五十强企业之一,全市纳税二十强,在当地有一定的影响力和知名度,也是当地工商部门的重合同守信用企业。甲公司开发了一楼盘,简称:A 楼盘,土地用途为住宅。楼盘的房产大证已经办理完毕,项目五证齐全(即国有土地使用证、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、商品房预售许可证),为现房。公司对外开始出售,大部分客户是团购,价格优惠,由于价格相对便宜,公司内部高管集体购买,购房首付款已经缴纳,大部分首付款缴纳占房屋购买总价的 30% 以上,符合商业银行个人贷款要求,当地某国有银行已经和该集团合作,合作个人贷款金额已经突破一亿元。某商业银行支行(简称甲支行)经过营销,拟合作。甲支行迅速整理授信分析材料上报,经上级行贷审会审议,从上报材料看,符合合作的条件和相关规定,同意甲支行与该公司合作住房按揭贷款,合作额度 3000 万元,合作期限一年,对审批通过的借款人,甲支行取得借款人所购房屋他项权证后放款(也就是房产过户给借款人后,办妥所购买的房屋抵押手续后开始放款)。随后甲支行开始与其合作,合作额度达到了上

级行审批额度 3000 万元。

风险发现的过程

贷款后借款人按时还款,情况还算正常,但是半年以后,借款人有的开始逾期,经过催收才能归还贷款本息。由于管户客户经理工作变动,新任客户经理上任后,到借款人处进行贷后查访,了解情况,上门催收。借款人说还款找集团公司,这引起了客户经理的高度警惕。问谁借款谁偿还,为什么找集团还款。客户回答贷款是集团公司让贷的,贷款也是公司使用的,贷款当然得由公司还。客户的回答引起了客户经理的高度重视,经调查,的确贷款被公司使用了,每月也是公司偿还贷款本息,房子虽然过户到借款人名下了,实际上房子是集团公司在使用。发现风险后,支行及时采取了诉讼清收的措施。该商业银行胜诉后,加大执行力度,经过几年坚持不懈的催收,甲公司逐步归还甲支行贷款,目前大部分个贷已经归还,风险得到缓解。

本案例应该吸取的教训

1. 忽视了贷款的真实用途,贷款实际使用人是甲公司。
2. 贷前调查不细致,忽视了借款人的借款意愿、还款意愿。
3. 贷后监控不及时,贷后查访不到位。错误地认为只要抵押就没有风险。
4. 贷款后没有到借款人购买的住房实地了解情况,对购房人与贷款实际使用人情况不了解,形成风险措手不及。

此类贷款应采取的风险防范措施

1. 注重第一还款来源的真实性,谁贷款,谁偿还。坚持贷款



的自偿性原则。

2. 注重贷款的用途合规和交易的真实性,避免交易的虚假、合同的虚假,利用个人贷款的国家优惠政策骗取商业银行的信贷资金。避免公司因种种原因(例如集团公司产能过剩行业多,无法取得商业银行的授信支持。房地产项目是商业银行严格控制的领域,有严格的授信要求和条件,大部分商业银行对房地产开发贷款有余额和比例的控制,有的实行领额管理,有的需要经过商业银行总部的审批,是商业银行严格控制的行业),公司需求得不到商业银行的支持,利用商业银行个人贷款和公司贷款分别属于不同的部门管理和个人贷款的优惠政策,错用个人信用,个人贷款公司使用,具有很大的隐蔽性和欺骗性。一旦公司经营发生困难或出现变故,资金链断裂,就会出现群发性风险,形成批量性逾期,贷款面临损失的风险。

3. 高度关注开发商内部人员集中申请贷款购房的情况。了解贷款的真实用途,是否真实交易,真使用,真过户。对已经贷款的,如果是开发商每月集中把还款资金转入每个借款人的个人结算账户,说明资金用途存疑,应立即加大力度检查,查访每一笔贷款的具体用途、划转时间、划转金额、划转账户,核查贷款的真实性。

4. 对申请贷款额度相同,申请期限一致,购房首付款一致的借款人,商业银行应密切关注。是偶然的巧合还是特意的安排,个人贷款公司使用,公司员工迫于压力不得不为公司申请贷款,违背了借款人的真实意愿,违背个人真实意愿所签订的合同是无效合同。《合同法》第五十四条,下列合同,当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销:(一)因重大误解订立的;(二)在订立合同时显失公平的。一方以欺诈、胁迫的手段或者乘

人之危,使对方在违背真实意思的情况下订立的合同,受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。当事人请求变更的,人民法院或者仲裁机构不得撤销。

5. 对开发商每月集中还款的情况商业银行应密切关注,是否有个人贷款公司使用的嫌疑。

6. 注重贷后管理,上门实地查访。住房抵押后到借款人实地进行查访,了解贷款实际使用情况,借款人的还款意愿和实际还款能力,申请贷款和实际使用是不是一致。

7. 注重合作开发商情况的了解。了解其经营情况,注册资本的多少,注册资本和实收资本是否一致。了解股东的背景情况,开发商的资质情况,是一级资质还是二级资质,还是暂定资质,有无开发经验,开发的楼盘获得的奖项,比如鲁班奖等。公司治理结构是否完善,公司董事会、监事会、股东代表大会是否按期召开,决策是否科学,公司高管层是否有从业的经验,公司内设机构是否合理,公司的近期财务情况,资金占用是否合理,盈利能力是否达到行业平均水平,公司在行业中的地位如何,公司开发的项目资金筹集情况,自有资金是否到位,项目有无资金保证。特别是所合作的项目能否按时竣工,能否按时交房,能否按时办妥抵押手续。这些都需要客户经理作详细的了解和调查。

8. 大部分开发公司都是集团公司的控股企业,假如是,还应该了解集团公司的情况,集团公司的整体实力,所合作的开发公司在集团中的地位和在集团公司销售收入中的占比,是否是重点公司或者是骨干企业;集团对公司的政策,是重点扶持还是一般支持,还是全力支持;了解集团的管理模式,是集中管理还是松散式管理,特别是资金的管理,是统一融资,集团统一使用,统一归还,还是分别融资,各自偿还。要了解清楚,对所合作的开发公司