

诚迅金融培训
Chainshine Financial Training

2013年版

BANK

银行业从业人员资格认证考试教辅

个人贷款

PERSONAL LOAN

要点串讲

主编◎梁刚强 胡丹丹 李志刚

 中国金融出版社

诚迅金融培训
Chainshine Financial Training

2013年版

BANK

银行业从业人员资格认证考试教辅

个人贷款

PERSONAL LOAN

要点串讲

主编◎梁刚强 胡丹丹 李志刚

 中国金融出版社

责任编辑：戴 硕 李 融

责任校对：张志文

责任印制：裴 刚

图书在版编目 (CIP) 数据

个人贷款 2013 年版要点串讲 (Geren Daikuan 2013 Nianban Yaodian Chuan-jiang) / 主编梁刚强, 胡丹丹, 李志刚. —北京: 中国金融出版社, 2013. 6
ISBN 978 - 7 - 5049 - 6977 - 4

I. ①个… II. ①梁…②胡…③李… III. ①个人—贷款—中国—资格考试—自学参考资料 IV. ①F832. 479

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 101505 号

出版 **中国金融出版社**
发行

社址 北京市丰台区益泽路 2 号

市场开发部 (010)63266347, 63805472, 63439533 (传真)

网上书店 <http://www.chinafph.com>

(010) 63286832, 63365686 (传真)

读者服务部 (010)66070833, 62568380

邮编 100071

经销 新华书店

印刷 利兴印刷有限公司

尺寸 169 毫米×239 毫米

印张 9.75

字数 152 千

版次 2013 年 6 月第 1 版

印次 2013 年 6 月第 1 次印刷

定价 25.00 元

ISBN 978 - 7 - 5049 - 6977 - 4/F. 6537

如出现印装错误本社负责调换 联系电话 (010)63263947

考生提示

2013 年版要点串讲在认真研究中国银行业从业人员资格认证办公室 2013 年编写的考试教材、历年考试试题以及广泛听取考生建议的基础上编写而成。

1. 要点串讲的特点

①辅助性：考生应先通读教材，之后可将本书当做复习笔记，帮助考生在短时间内更好地掌握教材要点，理解知识难点。

②易读性：采用层次分明的排版格式、清晰明了的分点简述和言简意赅的语言文字，如采用知识要点加长方形框、关键语句加下划线等方法，帮助考生很容易地理清各要点之间的逻辑关系，提高复习效率。

2. 2013 年版考试习题集

本编委会根据中国银行业从业人员资格认证办公室 2013 年版教材更新了考试习题集（曾用书名“考试辅导习题集”），旨在帮助考生在短时间内理解知识要点、加深记忆、熟悉题型，提高考试成功率。

3. 勘误及修订

由于编委会能力有限以及时间仓促，要点串讲中难免存在错误与不足，欢迎大家批评指正，可发送电子邮件至 peixun@chainshine.com 或致电（010）8586-4301。我们会将勘误内容刊登在诚迅金融培训公司网站 www.chainshine.com 首页“银行从业资格考试教辅”一栏，考生可随时关注最新动态。

编委会介绍

个人贷款 2013 年版要点串讲

主 编 梁刚强 胡丹丹 李志刚

银行业从业人员资格认证考试教辅编委会

主任委员 许国庆 杜俊奇 杨松涛 赵 溱
编 委 江 涛 梁刚强 樊晶菁 费伟杰
胡丹丹 段 迪 徐 燊 李志刚

编委会简介

要点串讲由诚迅金融培训公司成立的银行业从业人员资格认证考试教辅编委会编写。编委会自 2007 年以来多次编写及修订公共基础、公司信贷、风险管理、个人理财、个人贷款考试习题集（曾用书名“考试辅导习题集”）和要点串讲（分别由中国金融出版社及中信出版社出版发行）。

1. 诚迅金融培训公司简介

诚迅金融培训公司（www.chainshine.com）1998 年在北京成立，将美国商业银行常年使用的信贷风险分析培训及华尔街券商普遍使用的估值建模培训引进中国，进行本土化再造，为中外银行、券商、基金、上市公司及金融监管部门等机构举办了上百期培训。推出了“实用投融资分析师”认证考试（包括估值建模、财务报表分析、公司信贷分析、行业分析基础、并购与股权投资、固定收益共 6 个科目，详见实用投融资分析师认证考试网站 www.aifaedu.com，网站亦有“金融机构故事及人事”等版块，可供感兴趣的读者了解金融行业事件及动向）。

2. 编委会主任委员简介

许国庆先生于 2007 年担任中国银行业从业人员资格认证办公室组织编写的考试辅导教材《公共基础》(2007 年版,中国金融出版社出版)教材编写组成员。许先生曾在美国摩根大通银行北京代表处工作 5 年,任北京代表;在美国雷曼兄弟公司纽约及香港分支机构工作 4 年,任债券部副总裁;1998 年起担任诚迅金融培训公司董事长,将美国商业银行的信贷分析培训及华尔街投资银行的估值建模培训引入中国,现已举办上百期。许先生 1991 年至 1993 年在哈佛商学院就读,获 MBA 学位。1986 年毕业于北京大学经济学院,获学士学位。自 1998 年以来每年到北京大学、清华大学、复旦大学、上海交通大学等数十所高校进行金融职业生涯及求职技巧公益讲座,著有求职技巧工具书《无领到白领》(已 10 次印刷,第 5 版发行)。2013 年将出版《无领到白领》的姊妹篇《无领到金领》(金融行业各岗位特点及求职须知)。

3. 主编简介

梁刚强先生是《个人贷款 2013 年版要点串讲》及《公司信贷 2013 年版考试习题集》的主编,亦参加了公共基础、风险管理、个人理财、个人贷款考试习题集的编写工作。梁先生现任诚迅公司行业研究中心副总经理,曾参与多家企业融资、投资和财务顾问项目,负责编写了能源等行业的财务模型案例,讲授行业分析等课程,参与编写了由中国金融出版社出版的《估值建模》及《Excel 财务建模手册》等教材。梁先生毕业于清华大学经管学院金融专业。

编委会致谢

在考试习题集及要点串讲编写过程中,特别要感谢席秉璐、王爽、卢佳昕、晏迎亚、刘宁、王雪舟、卫梦欧、李梦琳、胡亚东、高丽云、肖明杰、刘力元、叶涵等同志对本书编写和修订所做的大量工作。编委会还得到了多家中外银行有关专家的大力支持和专业指导,在此谨表衷心谢意!由于编委会成员能力有限,时间仓促,书中难免存在错误与不足,敬请大家批评指正,可发送电子邮件至 peixun@chainshine.com 或致电 (010) 8586-4301,编委会将不胜感谢!

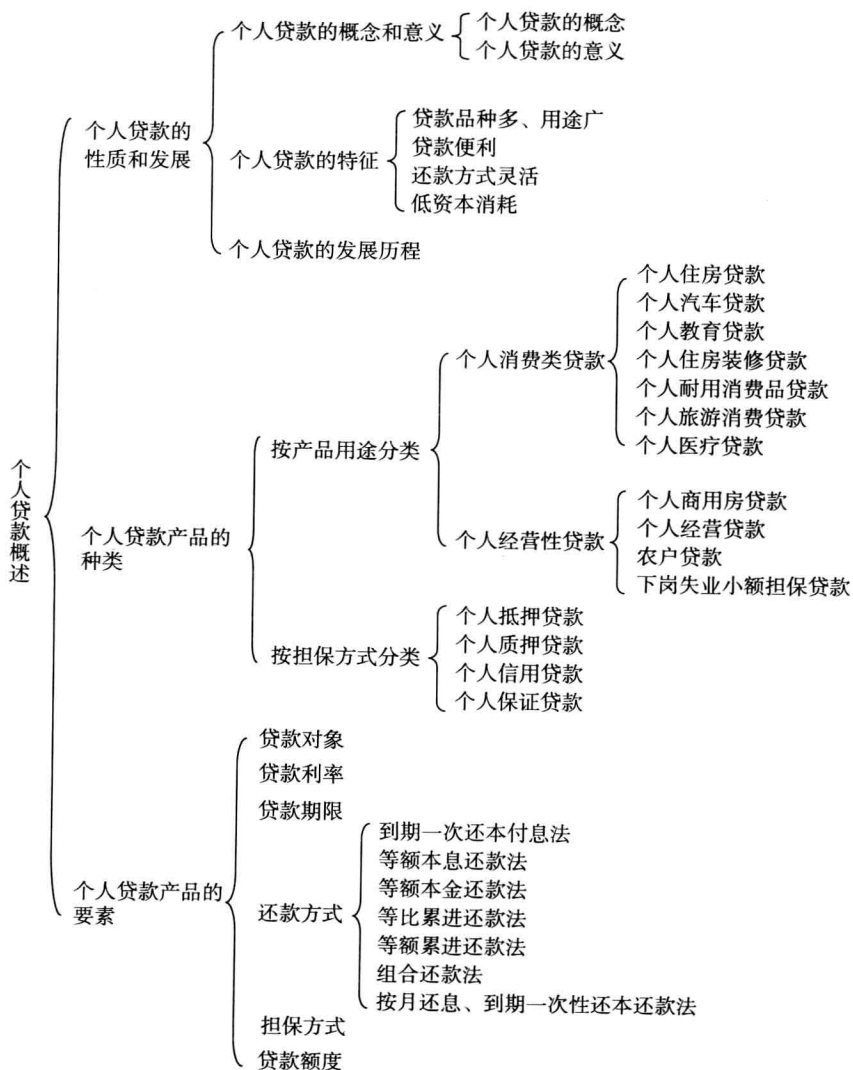
诚迅金融培训公司
2013 年 5 月

目 录

第1章 个人贷款概述	1
1.1 个人贷款的性质和发展	2
1.2 个人贷款产品的种类	3
1.3 个人贷款产品的要素	6
第2章 个人贷款营销	10
2.1 个人贷款目标市场分析	12
2.2 个人贷款客户定位	17
2.3 个人贷款营销渠道	18
2.4 个人贷款营销组织	20
2.5 个人贷款营销方法	22
第3章 个人贷款管理	25
3.1 个人贷款管理原则与贷款流程	26
3.2 个人贷款业务风险管理	41
3.3 个人贷款业务共性风险及控制措施	49
第4章 个人住房贷款	52
4.1 基础知识	54
4.2 贷款流程	57
4.3 风险管理	61
4.4 公积金个人住房贷款	69
第5章 个人消费贷款	76
5.1 个人汽车贷款	77

5.2 个人教育贷款	86
5.3 其他个人消费贷款	96
第6章 个人经营性贷款	100
6.1 个人商用房贷款	101
6.2 个人经营贷款	108
6.3 农户贷款	114
6.4 下岗失业小额担保贷款	117
第7章 其他个人贷款	119
7.1 个人抵押授信贷款	120
7.2 个人质押贷款	124
7.3 个人信用贷款	127
第8章 个人征信系统	130
8.1 概述	131
8.2 个人征信系统的管理及应用	134
附录 中国银行业从业人员资格认证考试个人贷款科目考试大纲	141

第1章 个人贷款概述



1.1 个人贷款的性质和发展

1.1.1 个人贷款的概念和意义

个人贷款的概念

- 定义：向符合条件的自然人发放的用于个人消费、生产经营等用途的本外币贷款；
- 是以主体特征为标准进行贷款分类的结果，一方是银行，另一方是自然人。

个人贷款的意义

- 对于金融机构的意义
 - ① 新的收入来源；
 - ② 帮助银行分散风险。
- 对于宏观经济的积极意义
 - ① 为实现城乡居民的消费需求、满足消费者的购买欲望起到融资作用；
 - ② 催化促进消费市场的发展；
 - ③ 对扩大内需，支持国民经济快速稳定发展起到了积极作用；
 - ④ 促进商业银行调整信贷结构、提高信贷资产质量、增加经营效益以及繁荣金融业。

1.1.2 个人贷款的特征

- 贷款品种多、用途广：消费类/经营性；自营性/委托性；单一性/组合性。
- 贷款便利：可在营业网点、个人贷款服务中心、金融超市、网上银行等办理。
- 还款方式灵活：可采用等额本息还款法、等额本金还款法、等比累进还款法、等额累进还款法及组合还款法等。
- 低资本消耗：银监会 2012 年 6 月 8 日颁布《商业银行资本管理办法（试行）》已于 2013 年 1 月 1 日生效实施。对个人贷款风险权重由100%下调至75%，住房抵押贷款的一套房风险权重为45%、二套房风险权重为60%。

1.1.3 个人贷款的发展历程

- 个人贷款业务的发展经历了起步、发展和规范三个阶段。
 - ① 住房制度的改革促进了个人住房贷款的产生和发展。20 世纪 80 年代中期，中国建设银行率先在国内开办了个人住房贷款业务。
 - ② 国内消费需求的增长推动了个人消费信贷的蓬勃发展。1999 年 2 月，中国人民银行颁布了《关于开展个人消费信贷的指导意见》。
 - ③ 商业银行股份制改革推动了个人贷款业务的规范发展。2010 年 2 月 12 日，中国银行业监督管理委员会颁布了《个人贷款管理暂行办法》。

1.2 个人贷款产品的种类

- 个人贷款产品品种较多，具体如表 1-1 所示。

表 1-1 个人贷款产品种类

按产品用途划分	个人消费类贷款	个人住房贷款
		个人汽车贷款
		个人教育贷款
		个人住房装修贷款
		个人耐用消费品贷款
		个人旅游消费贷款
		个人医疗贷款
	个人经营性	个人商用房贷款
		个人经营贷款
		农户贷款
		下岗失业小额担保贷款
按担保方式划分	个人抵押贷款	
	个人质押贷款	
	个人信用贷款	
	个人保证贷款	

1.2.1 按产品用途分类

- 个人贷款按产品用途分为个人消费类贷款和个人经营性贷款等。

个人消费类贷款

- 定义：向个人客户发放的有指定消费用途的人民币贷款。
- 分类：包括个人住房贷款、个人汽车贷款、个人教育贷款、个人住房装修贷款、个人耐用消费品贷款、个人旅游消费贷款和个人医疗贷款等。

① 个人住房贷款

- ✓ 用于购买、建造和大修理各类型住房；
- ✓ 分为（1）自营性个人住房贷款（也称商业性个人住房贷款）、（2）公积金个人住房贷款和（3）个人住房组合贷款。

② 个人汽车贷款

- ✓ 向自然人发放的购买汽车的贷款；
- ✓ 按用途分为自用车和商用车；
- ✓ 按注册登记情况分为新车和二手车（从办理完机动车注册登记手续到规定报废年限一年之前进行所有权变更并依法办理过户手续的汽车）。

③ 个人教育贷款

- ✓ 用于满足学生就学资金需求的贷款；
- ✓ 分为国家助学贷款和商业助学贷款。

④ 个人住房装修贷款

- ✓ 向自然人发放的、用于装修自用住房的人民币担保贷款。

⑤ 个人耐用消费品贷款

- ✓ 向自然人发放的，用于购买大额耐用消费品的人民币担保贷款。

⑥ 个人旅游消费贷款

- ✓ 银行向自然人发放的、用于参加银行认可的各类旅行社（公司）组织的国内外旅游所需费用的贷款。

⑦ 个人医疗贷款

- ✓ 用于解决借款人及其配偶或直系亲属伤病就医时资金短缺问题的贷款；
- ✓ 一般由贷款银行和保险公司联合当地特定合作医院办理。

个人经营性贷款

- 定义：向从事合法生产经营的自然人发放的用于定向购买商用房，及用于满足个人控制企业（包括个体工商户）生产经营流动资金需求和其他合理

资金需求的贷款。

- 范围：包括个人商用房贷款、个人经营贷款、农户贷款和下岗失业小额担保贷款。

① 个人商用房贷款

✓ 用于购买商业用房的贷款。

② 个人经营贷款

✓ 用于合法经营活动的人民币贷款。

③ 农户贷款

✓ 向符合条件的农户发放的用于生产经营、生活消费等用途的本外币贷款。

④ 下岗失业小额担保贷款

✓ 银行在政府指定的贷款担保机构提供担保的前提下，向中华人民共和国境内（不含港、澳、台地区）的下岗失业人员发放的人民币贷款。

1.2.2 按担保方式分类

- 个人贷款按担保方式分为个人抵押、个人质押、个人信用和个人保证贷款。

个人抵押贷款

- 贷款银行以借款人或第三人提供的、经贷款银行认可的、符合规定条件的财产作为抵押物而向自然人发放的贷款。抵押物范围如表1-2所示。

表1-2 抵（质）押物范围

可抵押物	可质押物
➢ 抵押人所有的房屋和其他地上定着物 ➢ 抵押人所有的机器、交通运输工具和其他财产 ➢ 抵押人依法有权处分的国有的土地使用权、房屋和其他地上定着物 ➢ 抵押人依法有权处分的国有的机器、交通运输工具以及其他财产 ➢ 抵押人依法承包并经发包方同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用权 ➢ 依法可以抵押的其他财产	➢ 汇票、支票、本票 ➢ 债券、存款单；仓单、提单 ➢ 可以转让的基金份额、股权 ➢ 可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权 ➢ 应收账款 ➢ 法律、行政法规规定可以出质的其他财产权利

个人质押贷款

- 自然人以合法有效、符合银行规定条件的质物出质，向银行申请取得的一定金额的贷款。质押物范围如表 1-2 所示。

个人信用贷款

- 无须提供任何担保的贷款。

个人保证贷款

- 以银行认可的，具有代位清偿债务能力的法人、其他经济组织或自然人作为保证人而向自然人发放的贷款。

1.3 个人贷款产品的要素

贷款对象

- 具有完全民事行为能力的自然人，不包括法人。

贷款利率

- 公式：利率 = 利息额 / 本金。
- 利率通常分为年利率、月利率和日利率，分别用百分比、千分比、万分比表示。
- 利率种类：法定利率 / 市场利率、短期利率 / 中长期利率、固定利率 / 浮动利率、名义利率 / 实际利率。

① 固定利率：存贷款利率在贷款合同存续期间或存单存期内，执行的固定不变的利率，不依市场利率的变化而调整。

② 基准利率

- ✓ 带动和影响其他利率的利率，也叫中心利率；
- ✓ 是货币政策的主要手段之一，是各国利率体系的核心。

③ 浮动利率

- ✓ 以基准利率为中心在一定幅度内上下浮动的利率；
- ✓ 遇法定利率调整，一般地，贷款期限在1 年以内（含）的不分段计息，执行原合同利率；贷款期限在 1 年以上的，可由借贷双方按商业原则确定，可按月、按季、按年调整，也可采用固定利率的确定

方式;

✓ 2012年7月, 中国人民银行进一步扩大了利率浮动区间, 贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的0.7倍

④ 合同利率: 在借款合同中载明的某一笔具体贷款的利率。

贷款期限

- 个人住房贷款期限最长为30年。
- 经贷款人同意, 个人贷款可以展期。
 - ① 1年以内(含)的个人贷款展期期限累计不得超过原贷款期限;
 - ② 1年以上的个人贷款, 展期期限累计与原贷款期限相加, 不得超过该贷款品种规定的最长贷款期限。

【例】某人申请30万元贷款用于购买一手自用车, 原贷款期限为4年, 一手自用车的贷款年限最长为5年。若该借款人申请展期, 展期期限加原贷款期限4年应不超过5年, 即展期期限最长为1年。

还款方式

- 到期一次还本付息法(期末清偿法)
 - ① 到期日还清贷款本息, 利随本清;
 - ② 适用于期限在1年以内(含)的贷款。
- 等额本息还款法: 每月以相等的额度平均偿还贷款本息。利息逐月递减, 本金逐月递增。

$$\text{每月还款额} = \frac{\text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{还款期数}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{还款期数}} - 1} \times \text{贷款本金}$$

- 等额本金还款法: 每月等额偿还贷款本金, 贷款利息随本金逐月递减。

$$\text{每月还款额} = \frac{\text{贷款本金}}{\text{还款期数}} + (\text{贷款本金} - \text{已归还贷款本金累计额}) \times \text{月利率}$$

背景知识: 等额本息还款法和等额本金还款法

在还款初期, 等额本金还款法每月还款额高于等额本息还款法。如果贷款人经济尚未稳定, 可考虑采用等额本息还款法, 将还款压力往后推延。

- 等比累进还款法：每个时间段上以一定比例累进的金额（分期还款额，包括该阶段的利息和本金）偿还贷款。分为等比递增还款法和等比递减还款法。
- 等额累进还款法：每个时间段上以一定额度累进的金额偿还贷款。分为等额递增还款法和等额递减还款法。
- 组合还款法：每个阶段约定偿还的本金在规定的年限中按等额本息的方式计算每月偿还额，未归还的本金部分按月计息，两部分相加即形成每月的还款金额。
- 按月还息、到期一次性还本还款法。
 - ① 在贷款期限内每月只还贷款利息，贷款到期时一次性归还贷款本金；
 - ② 一般适用于期限在1 年以内（含）的贷款。

担保方式

- 个人贷款可采用有担保方式（抵押、质押、保证）和无担保方式（信用）。
- 抵押担保：借款人或第三人不转移对法定财产的占有，将该财产作为贷款的担保。
- 质押担保：借款人或第三人转移对法定财产的占有，将该财产作为贷款的担保。分为动产质押和权利质押。
 - ① 动产质押：以借款人或第三人的动产为贷款担保。
 - ② 权利质押：以权利凭证作为贷款担保。
- 保证担保：保证人和贷款银行约定，当借款人不履行还款义务时，由保证人按照约定履行或承担还款责任。
 - ① 保证人是指具有代位清偿债务能力的法人、其他经济组织或自然人。
 - ② 《担保法》规定下列单位或组织不能担任保证人：
 - ✓ 国家机关；
 - ✓ 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体；
 - ✓ 企业法人的分支机构、职能部门，但如果有法人授权的，其分支机构可以在授权的范围内提供保证。
- 信用贷款：以借款人的信誉发放的贷款，风险较大。

贷款额度

- 除监管机构明确规定外，贷款人可结合借款人的担保及资信状况等确定贷款额度；
- 贷款人应按区域、品种、客户群等维度建立个人贷款风险限额（银行业金融机构在特定领域所愿意承担风险的最大限额）管理制度。