

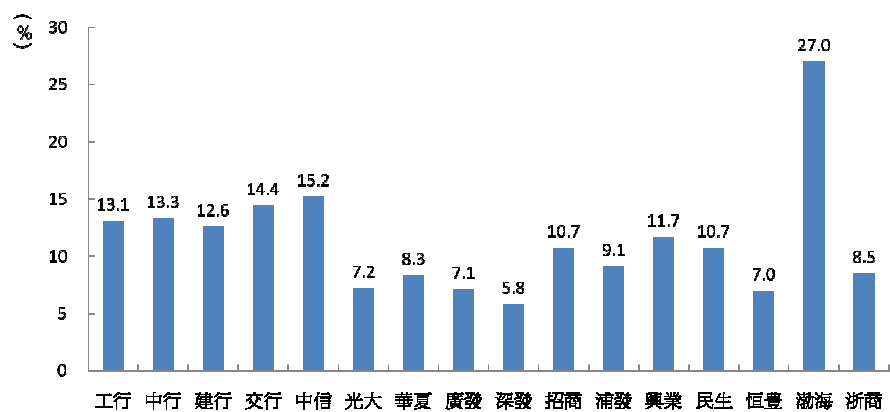
大綱

- 大陸銀行業競爭概況.....1
- 個人貸款業務市場定位與策略.....25
- 按揭及物權法的基本概念.....42
- 個人住房按揭-首付款及利率執行政策講解.....60
- 特殊的不動產產權及抵押設定制度.....71
- 個貸業務風險控管.....77
- 個人房屋按揭貸款案例講解.....111

0

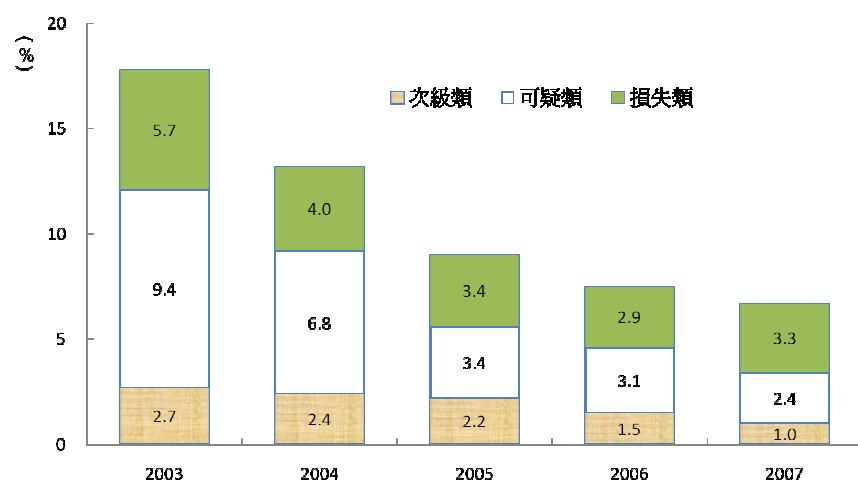
大陸銀行業競爭概況 (全國性商業銀行核心競爭力評價)

1



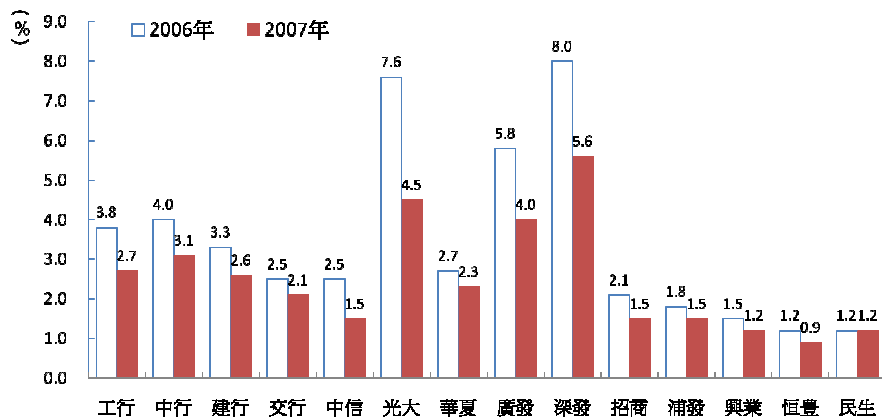
2007中國商業銀行資本充足率

2



2003-2007中國全國商業銀行不良貸款率

3



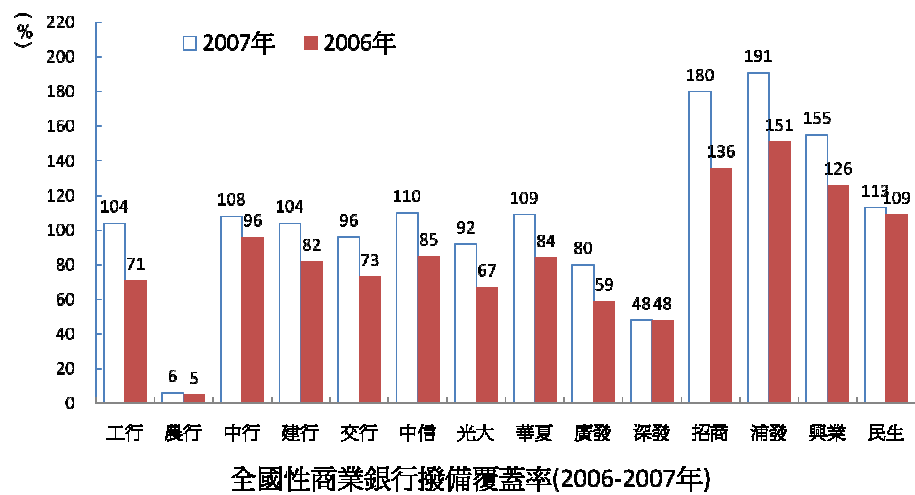
各全國性商業銀行不良貸款率(2006-2007年)

4

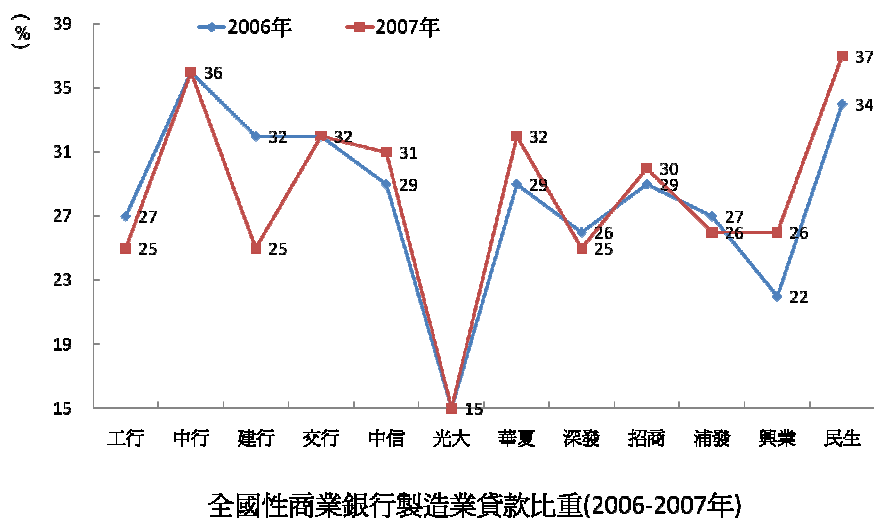
近年全國性商業銀行補充資本情況

銀行	時間	方式	金額	近期補充計畫
中國工商銀行	2006年1月	引入戰略投資者(高盛、安聯、運通)	27.8億美元、8.25億歐元	—
	2006年6月	引入戰略投資者(社保)	180億元	—
	2006年10月	A股、H股同日IPO	1732億元	—
中國農業銀行	—	—	—	國家注資、引入戰略投資者
中國銀行	2006年6月	A股、H股IPO	200億元	—
中國建設銀行	2005年6月	引進戰略投資者(美洲銀行)	25億元	—
	2005年10月	H股IPO	622億元	—
	2007年9月	A股IPO	580億元	—
交通銀行	2007年5月	A股IPO	252億元	—
中信銀行	2006年6月	發行次級債	60億元	—
	2006年6月	集團注資	74億元	
	2006年11月	引進戰略投資者(BBVA)	48.85億元	
	2007年4月	A股、H股同日IPO	410億元	
中國光大銀行	2007年12月	匯金注資	200億元等值美元	—
華夏銀行	2008年4月	發行次級債	60億元	—
	2006年4月	引入德銀等三家戰略投資者	26.4億元	—
	2006年11月	發行次級債	20億元	
廣東發展銀行	2007年6月	發行混合資本債	60億元	
	2006年11月	重組引進戰略投資者(花旗財團)	242億元	—
深圳發展銀行	2007年6月	通過股改，發行認股權證	40億元	—
	2008年3月	發行次級債	45億元	—
招商銀行	2006年9月	H股IPO	227.6億港元	—
浦發銀行	2006年6月	發行次級債	26億元	在A股市場增發不超過8股股票
	2006年11月	增發	59.1億元	
興業銀行	2006年9月	發行混合資本債	40億元	擬發行不超過500億元金融債
	2007年2月	A股IPO	160億元	
中國民生銀行	2005年12月	發行次級債	14億元	擬發行總額不超過150億元的分高交易的可轉債
	2006年12月	發行混合資本債	43億元	
	2007年2月	定向增發	181.6億元	
恒豐銀行	2006年12月	發行次級債	6億元	—
浙商銀行	2006年9月	發行次級債	9億元	—
渤海銀行	—	—	—	—

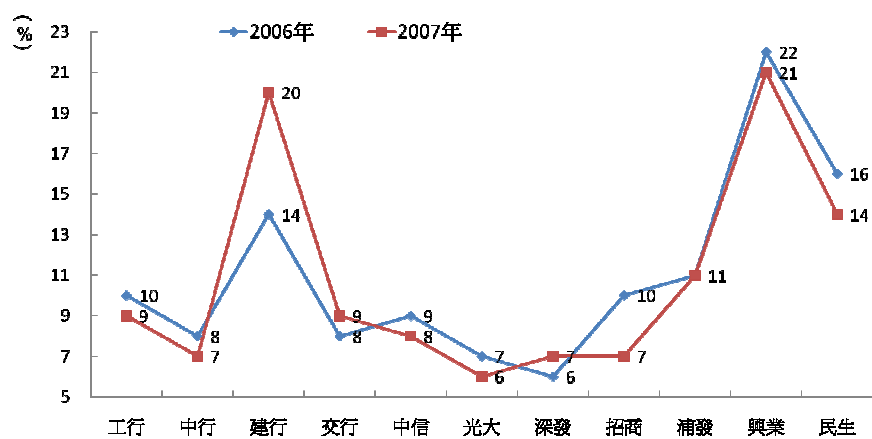
5



6

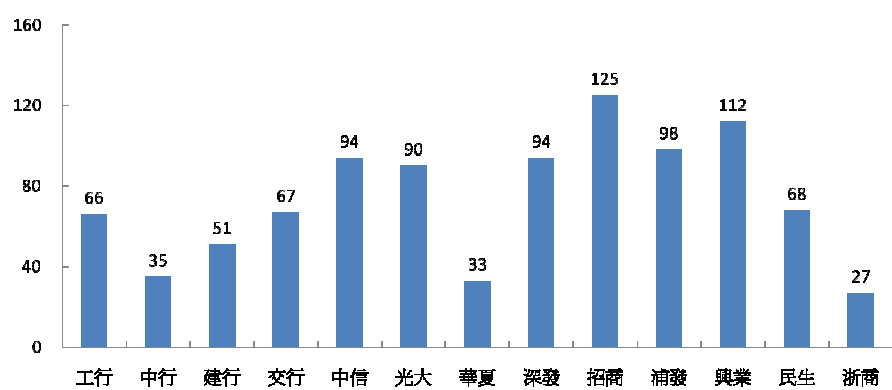


7



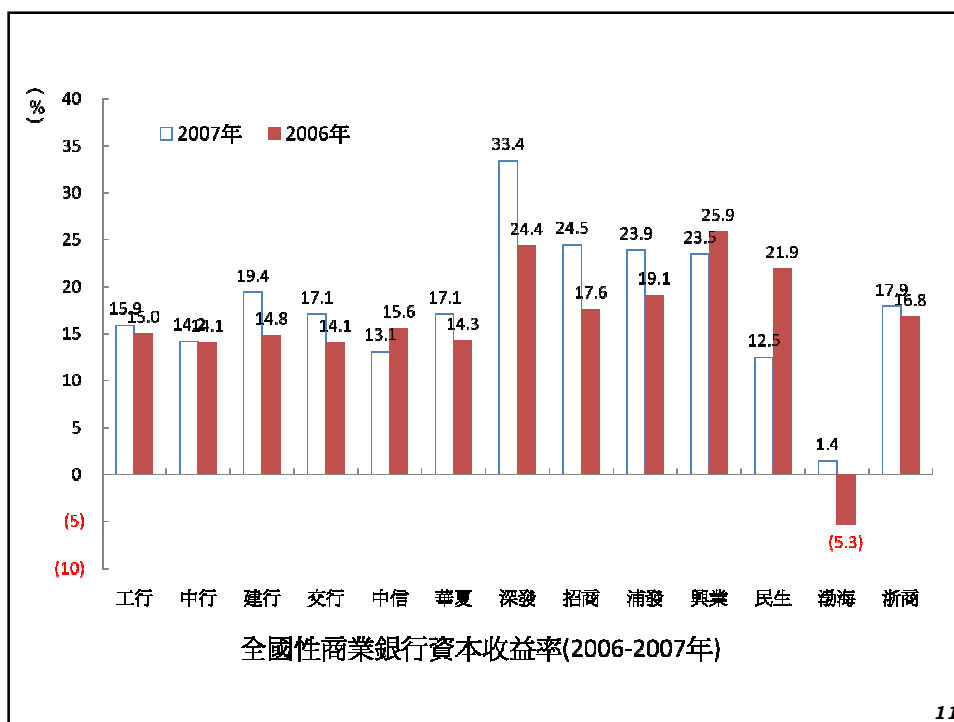
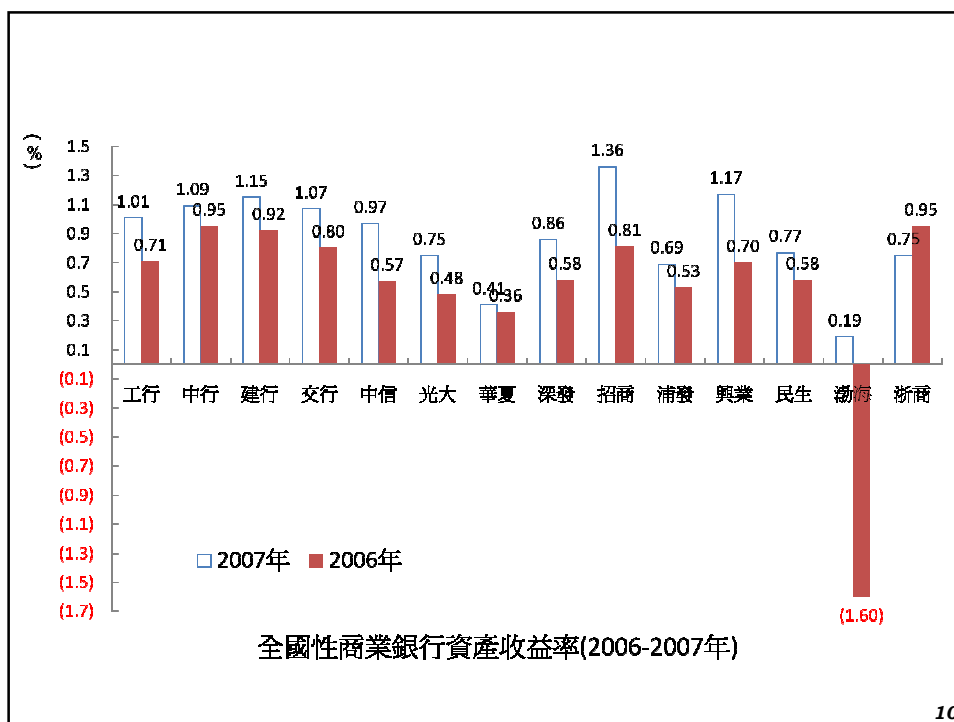
全國性商業銀行房地產行業貸款比重

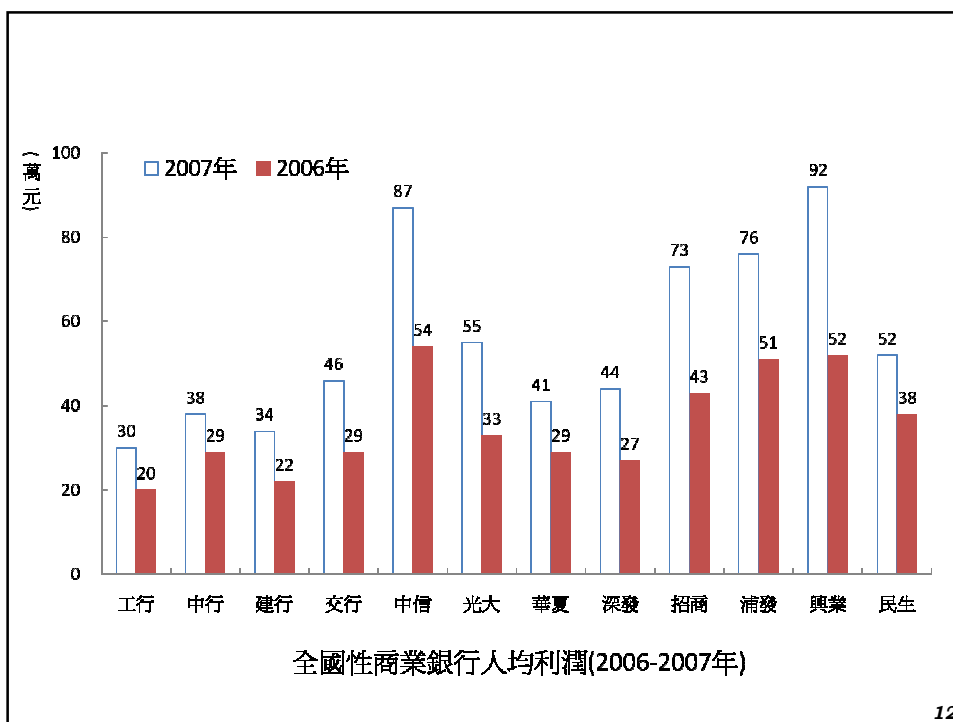
8



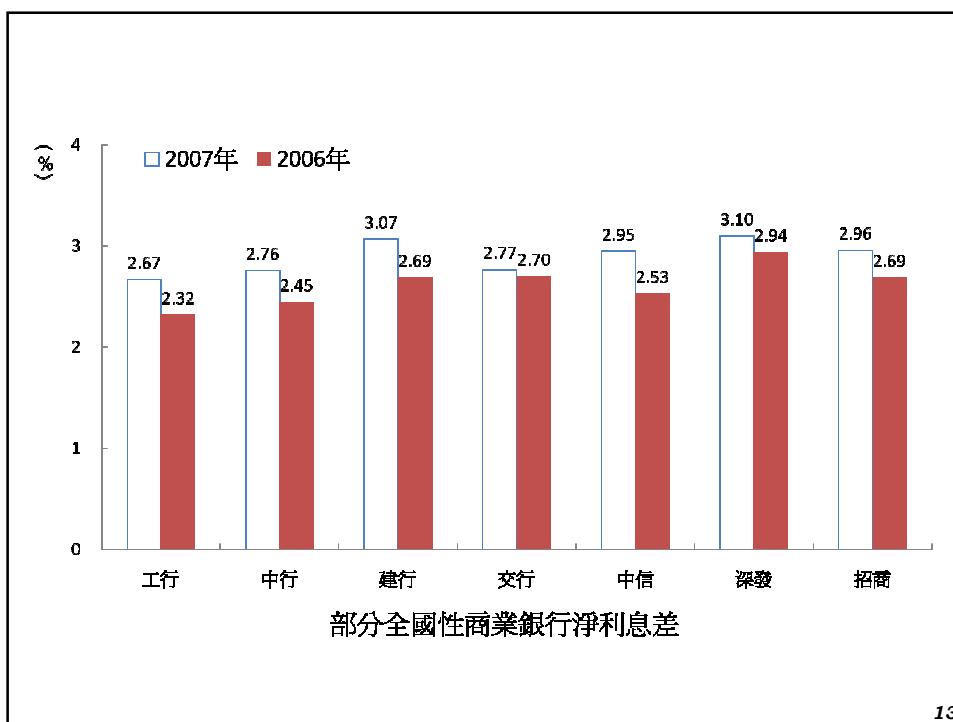
全國性商業銀行淨利潤增長率(2007年相對於2006年)

9

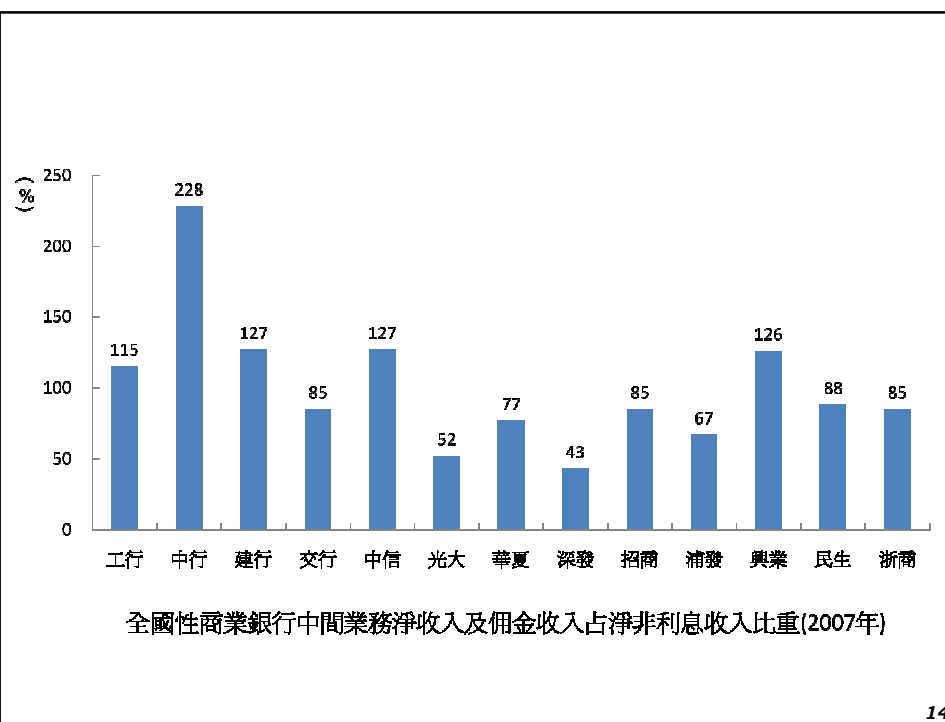




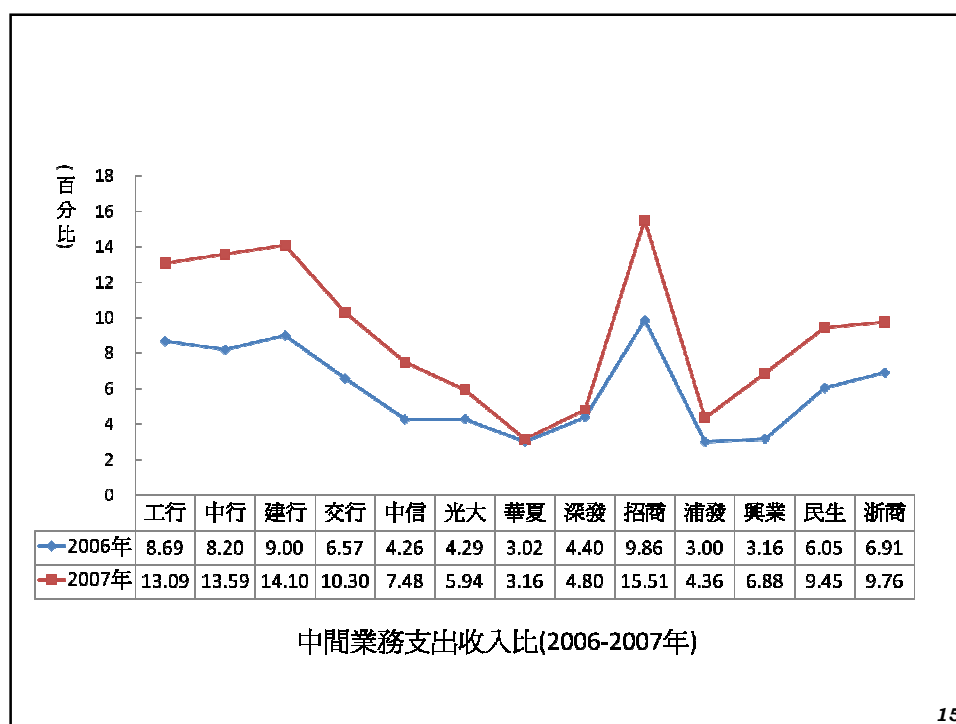
12



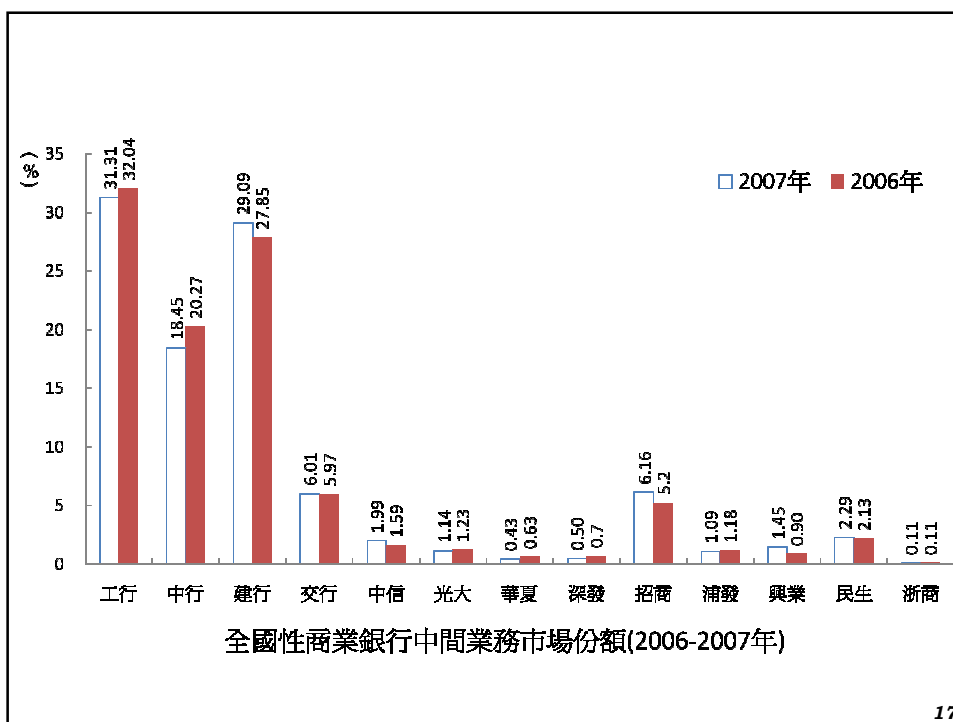
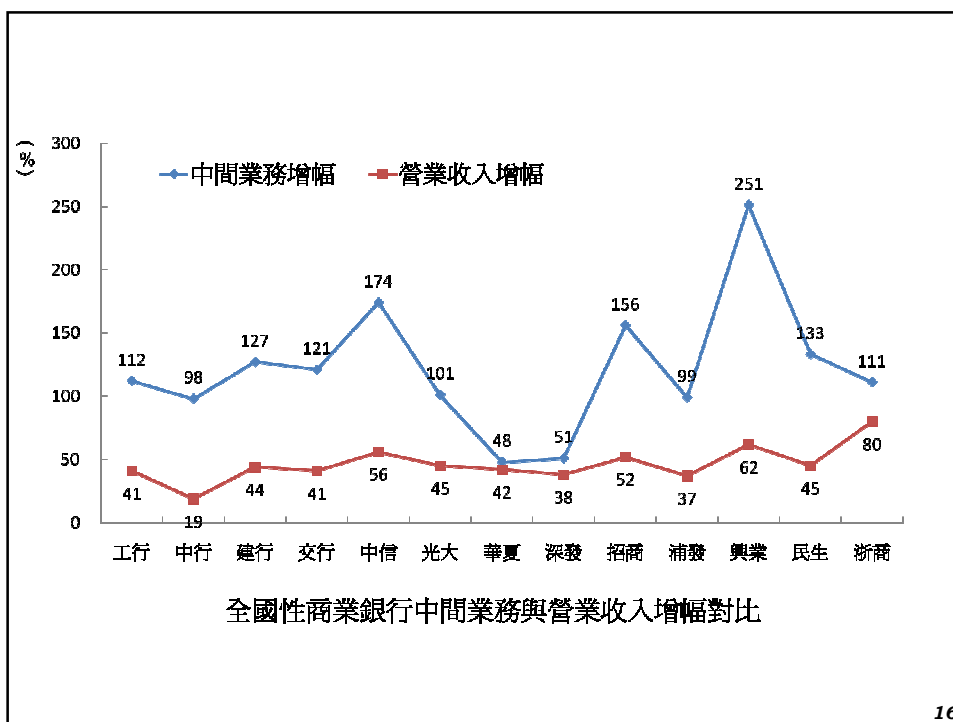
13

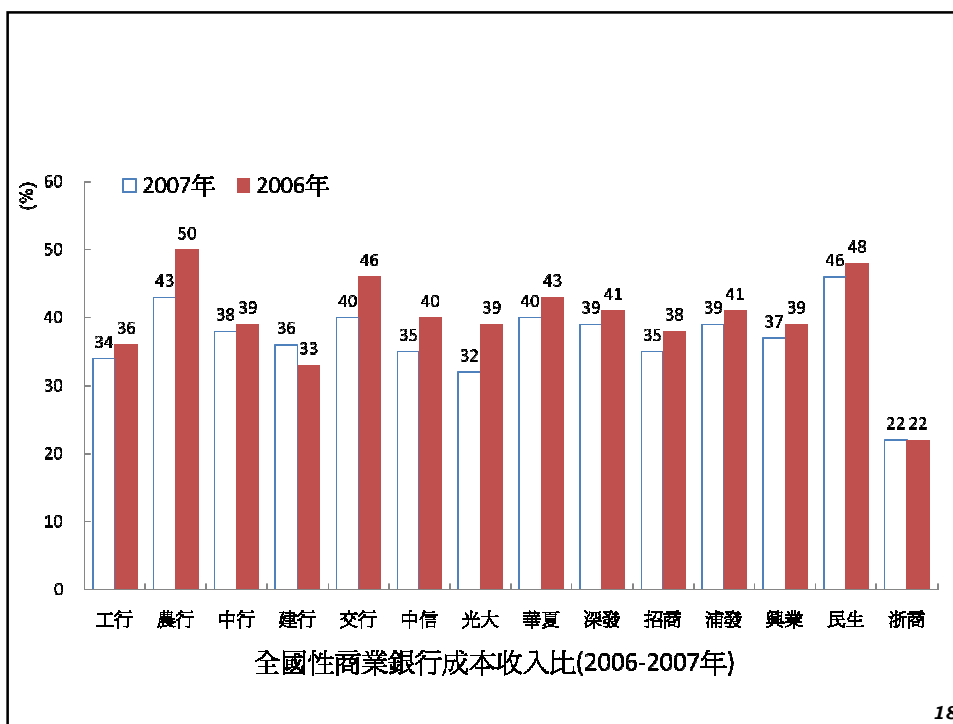


14

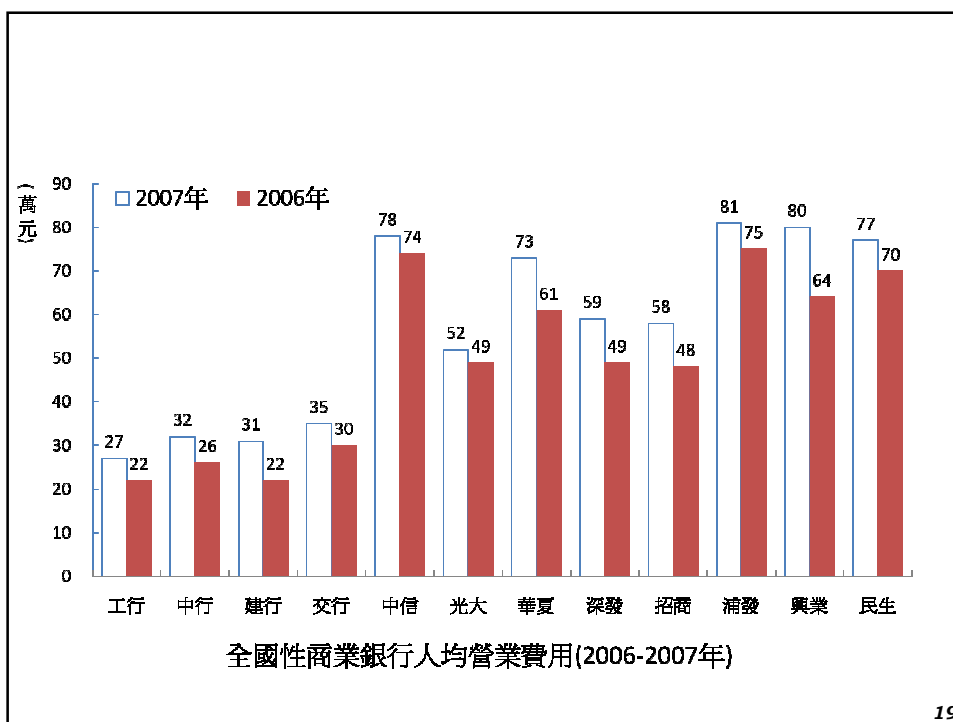


15

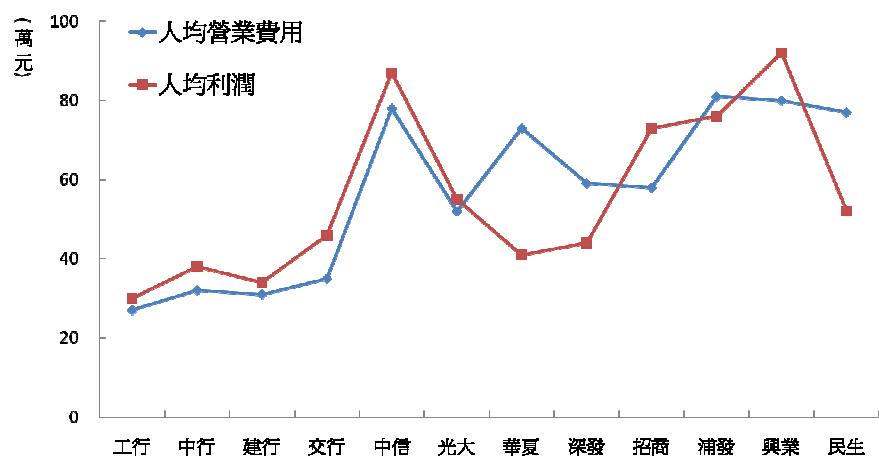




18

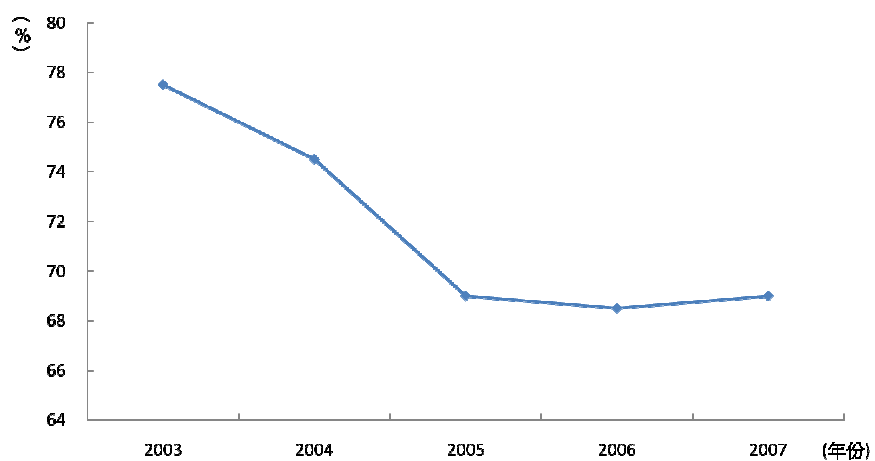


19



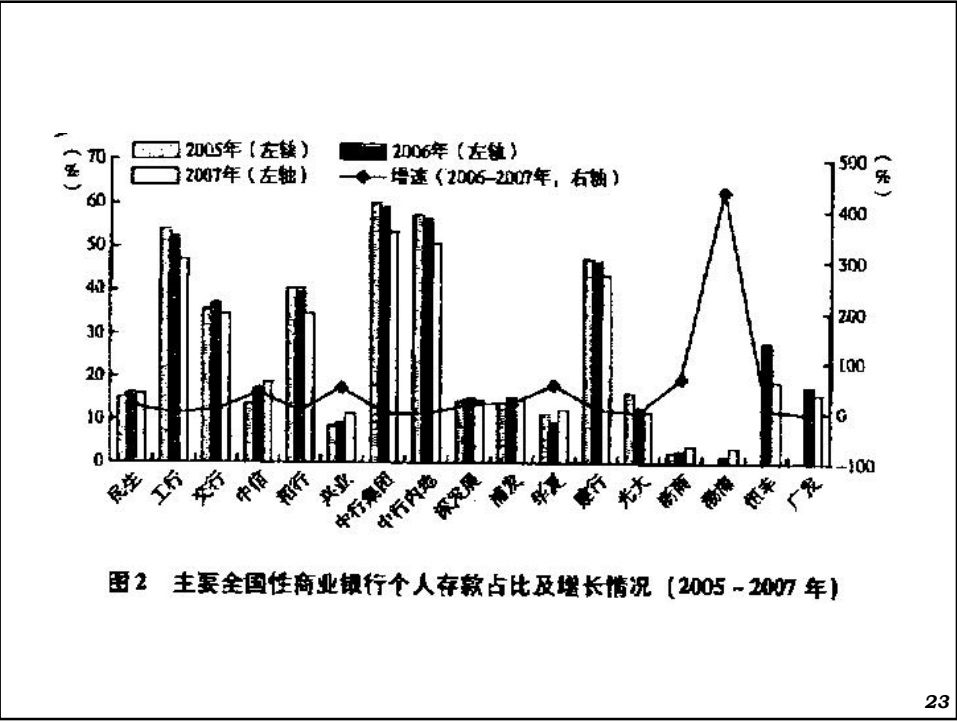
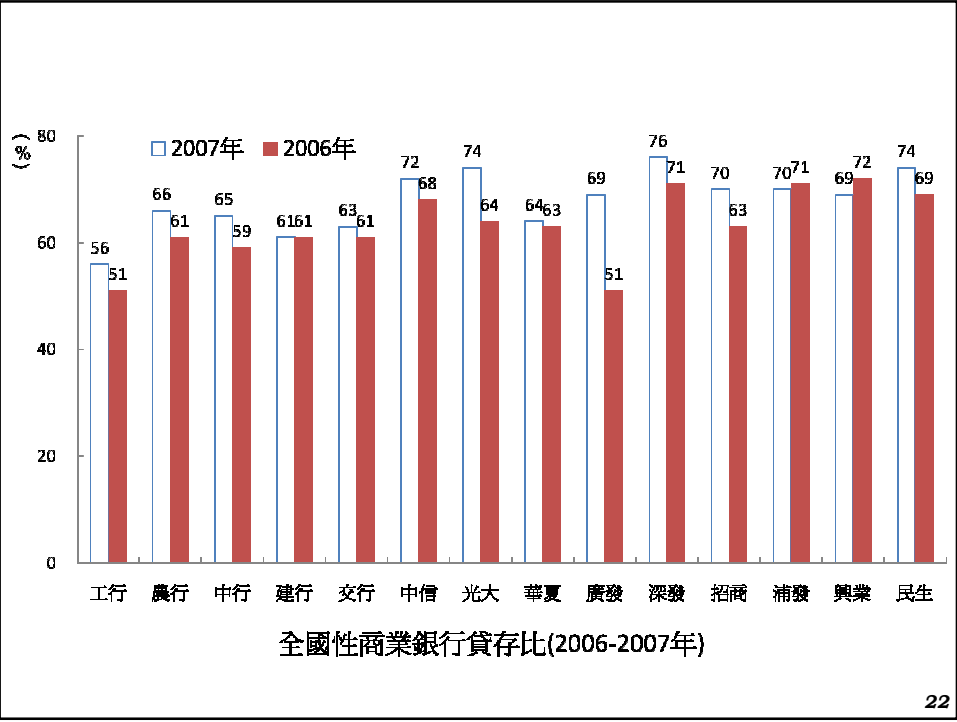
全國性商業銀行人均費用與人均利潤對比(2007年)

20



銀行業金融機構貸存比(2003-2007年)

21



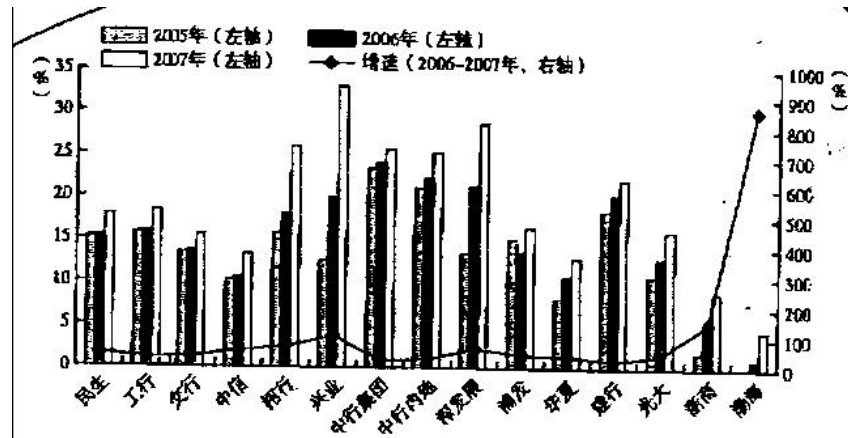


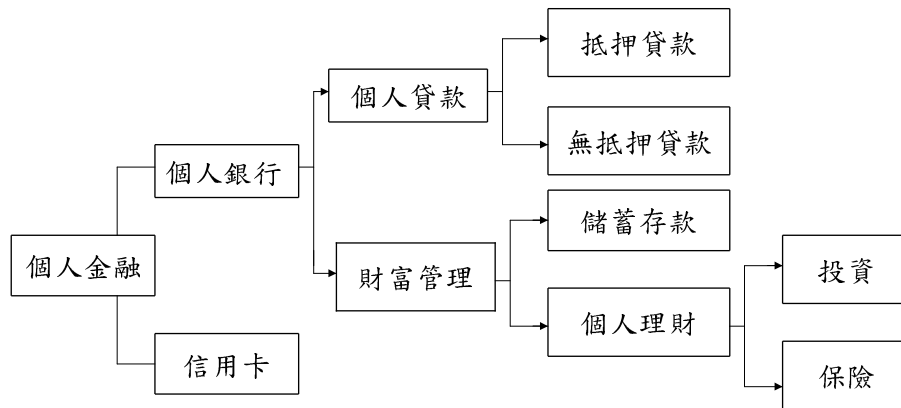
图3 主要全国性商业银行个人贷款占比及增长情况 (2005 - 2007 年)

24

個人貸款業務市場定位與策略
(廣大的市場誘人，但差異性也大)

25

個人金融的定義



26

為何要積極拓展個人金融業務

- 低資本金佔用率
- 產品收益率高
- 穩定的資金來源(企業存款的波動性比儲蓄存款劇烈)
- 貸款集中度風險低(客戶多，每筆金額小，風險分散)
- 市場發展潛力大

27

低資本金佔用率

- 個人理財業務占用資本:○
- 個貸業務大部分還是住宅按揭
其風險權重係數低
- 近來各商業銀行積極發展中間業務

28

產品收益率高

- 公司戶貸款基準利率(0.5-1年) 5.31% p.a
(1-3年) 5.40% p.a
(近來許多有實力的公司戶已朝向資本市場籌資，取得更低的利率)
- 個人按揭基準利率(0.5-1年) 5.31% p.a
(1-3年) 5.40% p.a
(3-5年) 5.76% p.a
(5年以上) 5.94% p.a
*(按揭通常會採上浮或下浮利率)
- 個人無擔保貸款(利率+手續費) 11% - 22% p.a
- 信用卡透支利率 18% p.a

29

市場發展潛力大(一)

1. 2009年，中國城市人口佔全國總人口達47%，相當於6.3億的中國人口都住在城市中。
2. 根據“高盛投資銀行”統計，近10年中國每年增加2,000萬城市人口。
3. 都市化將大幅拉動醫療、教育、住房消費、公共建設的需求，同時也為民間消費的崛起，提供最好的舞台。
4. 城市化，讓中國消費力從沿海一線都是逐步往內陸中小城市梯形移轉，內地中小型都市爆發出火熱的消費力

30

市場發展潛力大(二)

5. 人均GDP達到4,000美元後，經濟體發生的明顯變化是“中產階層迅速擴大”
6. 研究指出，中國中產階層佔全體社會群體約30%，近4億人口。
(美國、日本、歐盟國家，中產階層約70%)
7. 中國社科院預估2010年底，接近人均GDP US\$4,000。

31

個人貸款業務拓展策略(一)

- 總部負責研發新產品，分行負責營銷
- 信貸策略的制定
- 研製個人無擔保放款產品
(學生貸款、優質自然人貸款等)
- 中小企業個人化產品
(如特定商集市場批量貸款等，需注意風險的掌控)

32

個人貸款業務拓展策略(二)

- 人員配置：大多數銀行現況前台約25%，中後台約75%，應將從中後台人員往前台移動
- 崗位設置：客戶服務、分析人員等
- 尋找專業優秀的人才
- 人才的標準 / 吸引人才的措施(KPI、Incentive)
- 系統化的培訓
- 強調網點(營銷點)的優化
 - 提高網點貢獻(人均收入/費用比率)
 - 大/小 網點設置
 - 設立新網點的因素為何

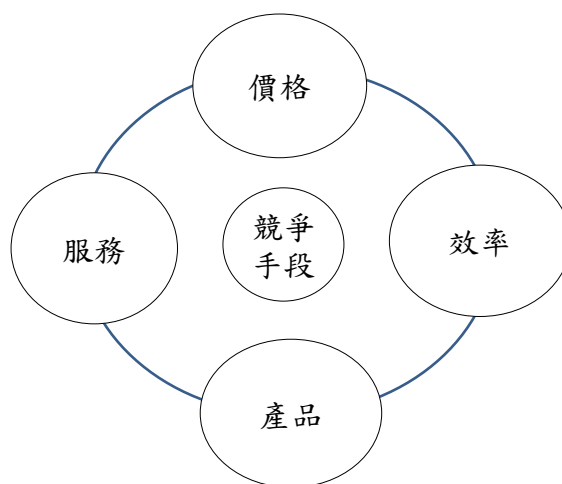
33

提高個貸業務綜合收益

- 對於綜合收益突出的客戶，適當加大利率優惠力度
 - 大額存款
 - 理財產品
- 交叉行銷
- 優質服務，深化客戶關係
- 政策引導，非強制性規定，保持靈活性

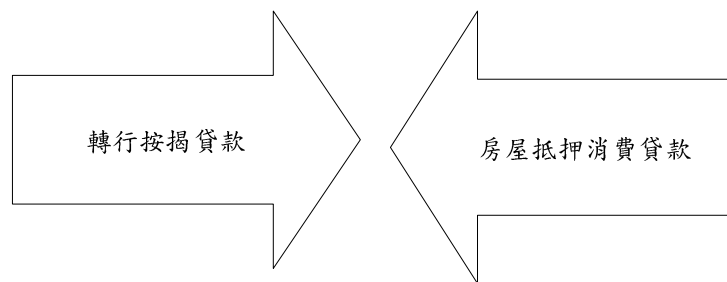
34

競爭手段



35

新的利潤增長點



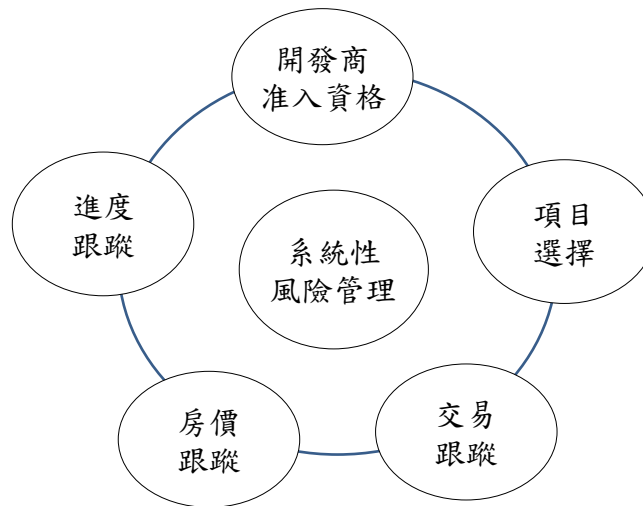
36

面臨挑戰

- 競爭激烈
- 公基金貸款
- 他行商業貸款—直客化、氣球貸等
- 監管政策執行標準

37

重點風險防控措施



38

房地產開發商的選擇

- 順天通集團
- 國澳公司
- 萬年花城
- SOHO中國
- 遠洋地產

39

房地產開發商的選擇

誰能掌握好的便宜的土地

誰能承受龐大的資金壓力

誰能經營得更好

誰能開發更好的產品

誰能有更強勢的品牌效應

土地獲取

融資能力

管理水平

產品開發

企業標識

短期

中期

長期

40

樓盤選擇

- 樓盤品質 — 地理位置、戶型、配套設施等
- 性價比 — 合理的抵押率
- 流通性 — 變現能力

41

按揭及物權法的基本概念 (入境問俗,您不可不知道的知識)

42

目錄

- “按揭”及物權法的幾個基本概念
- 房屋按揭貸款涉及到的房屋登記制度
- 在建工程抵押與預售商品房抵押的關係
- 房屋抵押與保證擔保並存對擔保權的影響

43

一、“按揭”及物權法的幾個基本概念

- (一)按揭
- 英美法上的按揭:
- “按揭”一詞是英美法中的“mortgage”，在香港的粵音譯法，英美法上的按揭是指為了擔保特定的債務的履行而進行的土地或動產權利的轉移和讓渡，在按揭人進行清償前按揭物的所有權屬於債權人，按揭人可以佔有、使用和收益，但不能為法律處分。
- 英美法上的按揭的特點:
- 特定財產所有權轉移而佔有不轉移，債權人在債務人不履行債務時確定地取得所有權，債務人則享有通過履行債務而贖回擔保物的權利。
- 中國內地的按揭觀念:
- 中國內地按揭與英美法的不同:(1)按揭期，銀行不取得標的物的所有權，所有權仍歸按揭人所有。(2)按揭房屋所有權不會因按揭人不清償債務而當然轉移於銀行手中。

44

一、“按揭”及物權法的幾個基本概念

- (二)物權法的幾個基本概念
- 1.物權:
- 物權的涵義:物權是指權利人依法對特定的物享有直接支配並排除他人干涉的權利，包括四項權能:佔有、使用、收益、支配。
- 物權的類別:所有權、用益物權和擔保物權。
- 物權與債權的主要區別:
- (1)物權是直接支配物的權利，是一種“絕對權”或“對世權”
- (2)債權的權利義務僅限於當事人之間，是一種“相對權”或“對人權”
- (3)物權遵循“物權法定”原則，只能由物權法等作出規定，債權則可以由當事人之間約定，由合同法等法律支配。

45

一、“按揭”及物權法的幾個基本概念

- (二)物權法的幾個基本概念
- 2.物權公示原則:
- <物權法>第六條:不動產物權的設立、變更、轉讓和消滅，應當按照法律規定登記。不動產物權的設立和轉讓，應當依照法律規定交付。
- 物權公示的方法:
- (1)不動產物權:經“登記”發生效力。
- (2)動產物權:經“交付”發生效力。

46

二、房屋按揭貸款涉及到的房屋登記制度

- (一)預告登記
- 預告登記涵義:為保全一項請求權而進行的不動產登記，該項請求權所要達到的目的，是在將來發生不動產物權的變動。
- <物權法>第二十條第一款:“當事人簽訂買賣房屋或者其他不動產物權的協議，為保障將來實現物權，按照約定可以向登記機構申請預告登記，預告登記後，未經預告登記的權利人同意，處分該不動產的，不發生物權效力。
- 預告登記類別:
- (1)預購商品房預告登記
- (2)預購商品房抵押預告登記
- (3)現房買賣預告登記
- (4)現房抵押預告登記

47

二、房屋按揭貸款涉及到的房屋登記制度

- (一)預告登記
- 預告登記的法律效力:被登記的請求權經過了預告登記程序，始知可以對抗後來發生的與該項請求權內容相同的請求權，這種可以對抗第三人的特質使得被登記的請求權具備了物權的特徵，預告登記後，未經權利人同意，處分該不動產的，不發生物權效力。而沒有經過預告登記的請求權則只能是普通的債權，不能對抗第三人。
- 預告登記的有效期:
- <物權法>第二十條第二款:”預告登記後，債權消滅或者自能夠進行不動產登記之日起三個月內未申請登記的，預告登記失效。

48

二、房屋按揭貸款涉及到的房屋登記制度

- (二)商品房預售合同登記備案、預購商品房預告登記和預購商品房抵押權預告登記
- 商品房預售合同備案與預購商品房預告登記的區別
- (1)性質和效力不同
- (2)申請主體不同
- (3)適用範圍的不同
- 商品房預售合同備案和預告登記也有關聯的一面
- 預售合同備案是辦理預告登記的前置程序
- 預購商品房預告登記和預購商品房抵押權預告登記
- 預購商品房預告登記是辦理預購商品房抵押權預告登記的前置程序

49

二、房屋按揭貸款涉及到的房屋登記制度

- (二)商品房預售合同登記備案、預購商品房預告登記和預購商品房抵押權預告登記
- 需要注意的問題：
- (1)銀行與借款人(購房人)之間需要對進行抵押權預告登記做出約定。
- (2)進行抵押權預告登記前，房屋買賣雙方已進行了房屋買賣的預告登記。

50

二、房屋按揭貸款涉及到的房屋登記制度

- (三)預購商品房抵押權預告登記與預售商品房抵押備案
- 相同：
- 備案登記和預告登記都能使債權人取得一種請求權，即要求抵押人在辦好房產證後重新辦理正式的抵押登記證明的權利。
- 區別：
- 1.法律沒有明確規定抵押備案登記可以使被登記的請求權獲得對抗第三人的效力。
- 2.法律沒有對備案登記規定像預告登記那樣的三個月期限

51

二、房屋按揭貸款涉及到的房屋登記制度

- (四)抵押預告登記能否使銀行取得優先受償權？
- 抵押預告登記可以確保一旦辦理正式房產證明就能辦理抵押權登記
- 抵押預告登記具有準物權的效力，儘管沒有辦理了正式抵押登記，但是可以對抗普通債權。

52

三、在建工程抵押與預售商品房抵押

- (一) 在建工程抵押在前，預售在後
- 從銀行角度：如果出現重複抵押，銀行對預售商品房的抵押權能否得到保障？
- (1)一般情況下，不會出現重複抵押問題。
- (2)如果出現重複抵押，在建工程抵押優先於銀行對預售商品房的抵押權。
- 從買受人角度：根據物權優於債權的基本原則，該抵押權可以對抗買受人，即使買受人支付了部分或者全部購屋款也不例外。
- 買受人可以採取的救濟：
- (1)根據〈擔保法〉宣佈合同無效
- (2)根據最高院關於商品房買賣合同糾紛的司法解釋要求開發商賠償

53

三、在建工程抵押與預售商品房抵押

- （二）預售在前，在建工程抵押在後
- 如果按揭銀行和買受人規範操作，及時辦理了預告登記和抵押權預告登記，根據物權法第二十條的規定，商品房買賣預告登記後，未經買受人同意，開發商將在建工程抵押，涉及買受人已購房屋部分不發生抵押效力，在這種情況下，買受人和按揭銀行的權利均不受侵害。
- 如果沒有及時辦理預告登記，根據物權優於債權的原則，在建工程抵押有效，此時按揭銀行無法辦理相應的抵押登記手續，買受人則可以根據最高院的司法解釋，要求開發商償還購房款本息，並可要求一倍以下的賠償款。

54

四、房屋抵押與保證擔保並存可能對擔保權的影響

- 關於“人保”和“物保”之間的關係，1995年的〈擔保法〉到2000年最高人民法院關於適用〈擔保法〉若干問題的解釋，再到2007年10月1日開始施行的〈物權法〉，大致經歷了三種不同的階段。
- 第一階段：1995年〈擔保法〉
- 第二階段：2000年最高人民法院關於適用〈擔保法〉若干問題的解釋
- 第三階段：2007年10月1日施行的〈物權法〉

55

四、房屋抵押與保證擔保並存可能對擔保權的影響

- 第一階段：1995年〈擔保法〉
- 〈擔保法〉第二十八條第一款：同一債權既有保證又有物的擔保的，保證人對物的擔保以外的債權承擔保證責任。
- 第二階段：2000年最高人民法院關於適用〈擔保法〉若干問題的解釋
- 第三十八條：同一債權既有保證又有第三人提供物的擔保的，債權人可以請求保證人或者物的擔保人承擔擔保責任。當事人對保證擔保的範圍或者物的擔保範圍沒有約定或者約定不明的，承擔了擔保責任的擔保人，可以向債務人追償，也可以要求其他擔保人清償其應當分擔的份額。

56

四、房屋抵押與保證擔保並存可能對擔保權的影響

- 第三階段：2007年10月1日施行的〈物權法〉
- 〈物權法〉第一百七十六條：
- 被擔保的債權既有物的擔保又有人的擔保的，債務人不履行到期債務或者發生當事人約定的實現擔保物權的情形，債權人應當按約定實現債權；沒有約定或者約定不明確，債務人自己提供物的擔保的，債權人應當先就該物的擔保實現債權；第三人提供物的擔保的，債權人可以就物的擔保實現債權，也可以要求保證人承擔保證責任。提供擔保的第三人承擔擔保責任後，有權向債務人追償。

57

四、房屋抵押與保證擔保並存可能對擔保權的影響

- 二手房買賣案例：
- 某購房人甲向賣房人乙購買了一套住房，在銀行申請一筆房屋按揭貸款，以所購房屋作為抵押，當時銀行考慮到該房屋位置較差，房屋結構也不好，處置起來難度會比較大，因此追加了一個實力很強的擔保公司為該筆貸款提供保證，後購屋人違約，沒有能力償還銀行貸款。
- 在上述情況下，根據〈擔保法〉和〈物權法〉，銀行可以採取的追償方式是不同的。

58

四、房屋抵押與保證擔保並存可能對擔保權的影響

- 僅僅根據〈擔保法〉和最高院關於〈擔保法〉司法解釋：銀行想通過行使擔保權來追回貸款，就必須先行使擔保物權，即必須先處置抵押的房產，擔保公司只對房屋價值以外的部份承擔補充責任。
- 根據〈物權法〉：如果銀行在合同中約定，在“人保”和“物保”並存情況下，銀行有權選擇向任何一個擔保方追索，就能解決上述問題。
- 例如：我行格式合同在擔保條款中一般有如下約定：
- “在本合同項下債權既有物的擔保又有人的擔保的情形下，如發生乙方不履行到期債務或發生本合同約定的行使擔保權的情形，甲方有權選擇就物的擔保實現債權或要求保證人承擔保證責任。

59

個人住房按揭 首付款及利率執行政策講解

60

首套自住房定義及適用範圍

- (一)人行、銀監規定
- 1.住房貸款合同中如實填寫所貸款項用於購買第幾套住房的相關信息；
- 2.以借款人家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)為單位認定房貸次數；
- 3.對於已利用銀行貸款購買首套自住房的家庭，如其人均住房面積低於當地平均水平，再次向商業銀行申請住房貸款的，可比照首套住房貸款政策執行；但借款人應提供當地房地產管理部門依據房屋登記信息系統出具的家庭住房總面積查詢結果。
- <中國人民銀行 中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知> (銀發[2007]452號) 2007-12-5
- <中國人民銀行 中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的通知> (銀發[2007]359號) 2007-9-27

61

首套自住房定義及適用範圍

- (二)我行規定
- 1.在住房按揭貸款合同“備註”檔如實填寫所貸款項用於購買第幾套住房的相關信息；
- 2.以借款人家庭為單位認定，個人信用報告中均無個人住房貸款紀錄的，其申請的個人住房按揭貸款所購住房屬於“首套住房”；
- 3.對於已利用銀行貸款購買首套自住房的家庭，如其人均住房面積低於當地平均水平，再次向我行申請個人住房按揭貸款的，可比照首套自住房貸款政策執行，但借款人應當提供當地房地產管理部門依據房屋登記信息系統出具的家庭住房總面積查詢結果。
- <關於落實商業性房地產信貸政策、調整和補充個人房屋按揭貸款管理要求的通知>
- <關於執行擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關事項實施細則的補充通知>

62

首套自住房貸款首付款及利率執行標準

- (一)首套普通自住房
- (二)首套非普通自住房
- (三)已發放的首套自住房

63

首套自住房貸款首付款及利率執行標準

- (一)首套普通自住房
- 首付款比例不得低於20%，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的0.7倍。
- <關於執行擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關事項實施細則的通知>
- <關於執行擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關事項實施細則的補充通知>

64

首套自住房貸款首付款及利率執行標準

- (二)首套非普通自住房
- 貸款首付款比例不得低於30%，其中別墅類貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率在同期同檔次基準利率0.7倍以上適當予以提高，並根據相關原則自主確定。
- <關於執行擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關事項實施細則的補充通知>

65

首套自住房貸款首付款及利率執行標準

- (三)已發放的首套自住房
- 已發放的個人住房按揭貸款尚未償還部分的利率水平，各分行應依據文件規定原則，並針對借款人不同狀況，如客戶類型、信用紀錄、綜合貢獻度、貸款質量、貸款餘額等情況，在下線(基準利率的0.7倍)以上區別確定。
- 首付款比例按原貸款合同執行。
- <中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知>
- <關於執行擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關事項實施細則的補充通知>

66

二套房貸款首付款及利率執行標準

- 借款人向我行申請個人住房按揭貸款時，尚有一筆未結清住房按揭貸款的，所申請貸款首付款比例不得低於40%
- 對其他貸款購買第二套及以上住房的，貸款利率等由商業銀行在基準利率基礎上按風險合理確定。(此政策暫定執行至2009年12月31日)
- <關於落實商業性房地產信貸政策、調整和補充個人房屋按揭貸款管理要求的通知>
- <關於轉發<國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見>的通知>

67

三套及以上房貸款首付款及利率執行標準

- 借款人向我行申請個人住房按揭貸款時，尚有兩筆未結清住房按揭貸款的，所申請貸款首付款比例不得低於45%
- 對其他貸款購買第二套及以上住房的，貸款利率等由商業銀行在基準利率基礎上按風險合理確定。(此政策暫定執行至2009年12月31日)
- <關於落實商業性房地產信貸政策、調整和補充個人房屋按揭貸款管理要求的通知>
- <關於轉發<國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見>的通知>

D-9

68

按揭貸款管理要求

- 只能辦理主體結構已封頂駐防的個人住房按揭貸款。
- 對商業用途的期房不得辦理按揭貸款。利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收的房屋。
- 關於轉發中國人民銀行<關於近一步加強房地產信貸業務管理的通知>的通知>
- <中國人民銀行 中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的通知>

69

- 案例：
- 王先生為自營公司老闆，在廣州暫居住在一套面積80平方公尺的住房裡。打拼多年、事業有成且近期喜得貴子，決定在廣州番禺買一套別墅，面積300平方公尺，總價800萬，現象我行申請個人住房按揭貸款。
- 經我行調查：廣州市上年度人均住房面積為29.19平方公尺；王先生當前個人信用報告中有未結清的個人住房按揭貸款一筆，還款紀錄良好；王太太個人信用報告中無任何貸款紀錄，其名下也無任何房產；王先生當前還款能力完全能夠滿足此次貸款要求。
- 問題討論：
- 王先生此次申請的按揭貸款至少首付幾成、貸款利率最低能下浮多少？
- 若王先生當前居住的住房面積為100平方公尺，則此次申請的按揭貸款利率最低又如何確定？

70

特殊的不動產產權及抵押設定制度

71

認識專用術語

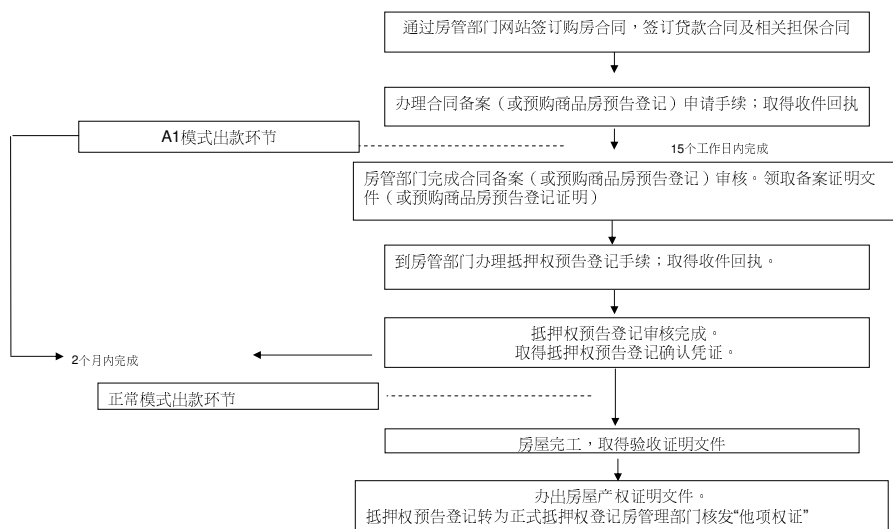
- 期房
- 現房
- 大產權證(確權證書)
- 小產權證
- 預告證明書
- 預售許可證(證明書)
- 預抵
- 樓盤封頂
- 竣工驗收

72

- 網簽合同 / 擔保合同
- 放款前移
- 備案回執
- 國土証 / 房產証
- 開發商擔保
- 他項權證
- 房管局 / 國土局
- 國土使用年限

73

一手期房凭备案回执放款，适用全行

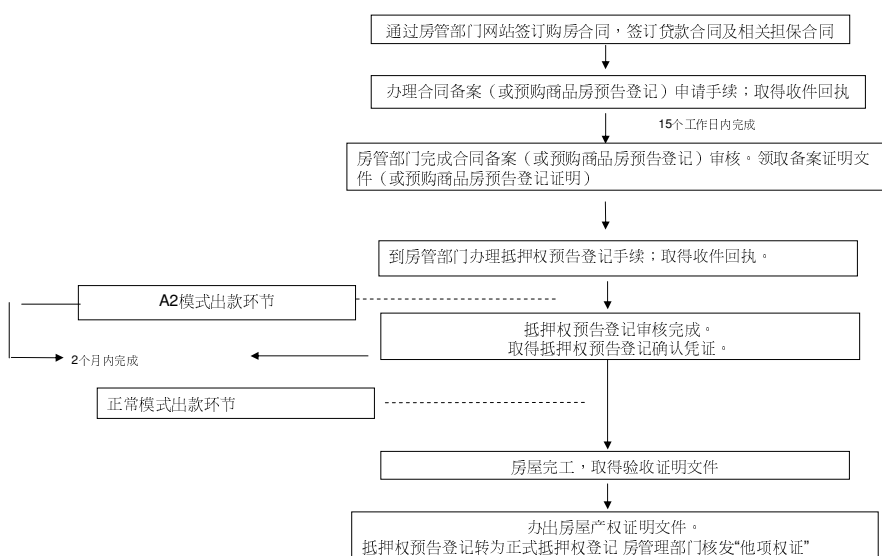


备注：

A1模式：单笔一手期房按揭贷款出款环节可前移至领取购房合同备案（或预购商品房预告登记）收件回执后。
正常模式：单笔一手期房按揭贷款在办妥预购商品房抵押权预告登记手续，领取预购商品房抵押权预告登记证明后出款。

74

一手期房凭抵押回执放款，适用全行

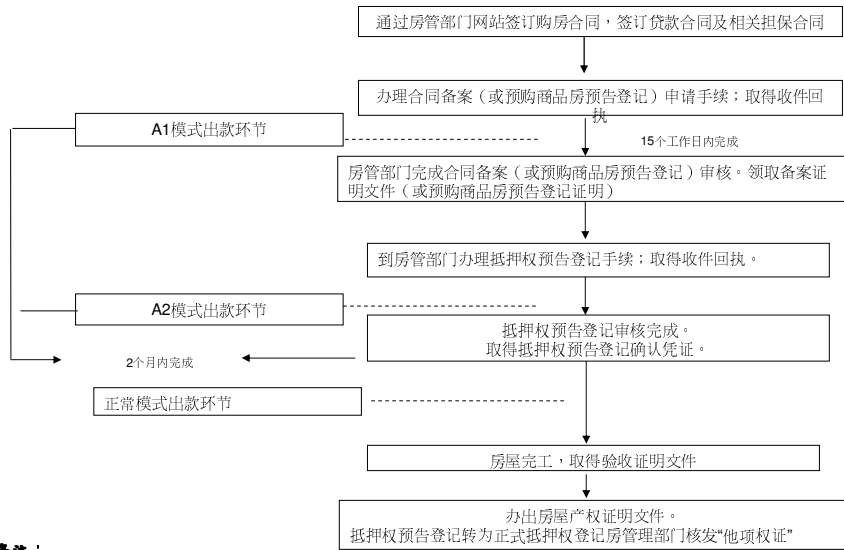


备注：

A2模式：单笔一手期房按揭贷款出款环节可前移至领取预购商品房抵押权预告登记收件回执后。
正常模式：单笔一手期房按揭贷款在办妥预购商品房抵押权预告登记手续，领取预购商品房抵押权预告登记证明后出款。

75

表2：一手期房按揭贷款业务流程图



個貸業務風險控管
(中台作業與後台維護是首要)

内容提要

- 個貸風險重點因素
- 個貸信用風險管理
- 個貸操作風險管理
- 組合風險管理

78

1.1 個貸重點風險因素

- “三假”:假首付、假房價、假按揭—房地產資金緊張
- 借款人財產性收入波動風險—資本、房地產市場不確定
- 投資型借貸人還款意願及抵押物貶值風險—房地產價格不利變化
- 個人商用性貸款風險加大—國際國內經濟影響相關業務
- 房屋交易及抵押登記操作流程變化引起的風險

79

1.2相應基本政策之一

- 確保“四真實”:身分、交易、用途、還款能力
- 適度提高客戶准入門檻，培育和開發優質個人客戶
- 提高貸前調查、貸時審查、貸後管理質量，加強出帳前審核管理，嚴格操作流程和擔保物管理

80

1.2相應基本政策之二

- 積極利用PMS，提高風險管理有效性
- 及時組織調研、分析市場
- 關注顯性和隱性風險，加強信息溝通

81

2.各貸信用風險管理重點

- 強化借款人的資信及還款能力的審核
- 重視對個人授信總金額的控制
- 加強重點業務品種准入風險管理

82

2.1各貸信用風險管理重點

- 強化借款人的資信及還款能力審核
- ◎防範收入虛高、證明造假，多方面結合審核個人收入證明的真實性、可靠性、穩定性；審慎核定租賃收入、經營收入作為還款來源，資產預期變賣收入不應作為主要還款來源；
- ◎嚴格貸款金額與還款能力的匹配，借貸人住房按揭貸款的月房產支出與收入比應控制在50%及以下。不應借新還舊或展期掩蓋風險。
- ◎堅持以客戶資信良好做為貸款基本准入條件，重視借款人歷史信用紀錄的審核；審慎受理有逾期紀錄客戶

83

2.2各貸信用風險管理重點

- 重視對個人授信總金額的控制：
 - ◎防範對個人過度授信風險，嚴格控制個人所有授信合同敞口金額
 - ◎審慎受理已在我行或他行有多筆為結清個人貸款、且貸款餘額較大的借款人的授信申請，也是貸後檢查重點。
- 投資?投機?

84

2.3各貸信用風險管理

- 加強重點業務品種准入風險管理：
 - ◎房屋按揭貸款:不得受理”五證”不齊、未封頂樓盤、無法辦理抵押手續的貸款；審慎辦理房地產開發商內部員工房屋按揭貸款和發展商承諾收益率或返租形式銷售的；
 - ◎汽車消費貸款:側重選擇優質自然人
 - ◎個人商用性貸款:借款人良好從業紀錄、資信、從業經驗；審慎受理已有企業授信的；審慎受理同一企業多個投資者的貸款

85

3.操作風險管理要求

- 加強貸款流程管理，規範與合作機構的業務操作流程
- 嚴格審查貸款條件，加強資金用途管理
- 優化房產抵押物的選擇，確保正式抵押登記手續及時辦妥
- 加強貸後管理，提高風險認識和化解能力

86

銀監會規定

- 《中國銀監會關於進一步加強房地產行業授信風險管理的通知》
銀監發[2008]42號
 - 堅持向優質、有還款能力個人放貸以穩定收入來源為基礎確定貸款額度，收入償債比測算須知貸款期限相一致
 - 切實落實面談、面簽制度，防範“三假”
 - 堅持真實放貸、嚴控向有多次房貸借款人放貸
 - 定期對房產抵押物進行價值重估和動態監測

87

3.1 各貸操作風險管理重點

- 加強流程管理、規範與合作機構業務操作：
 - ◎關注由房地產開發商、汽車經銷商、中介機構推薦客戶的操作風險，嚴禁合作機構參與我行信貸風險控制環節的運作
 - ◎嚴格房屋按揭貸款、汽車貸款有關房產和汽車交易真實性的審核，重點三查內部員工貸款、貸款批量、還款批量、違約批量等貸款，防範“假按揭”
 - ◎不應採取調整貸款基本操作流程、簡化貸款條件、降低貸款標準等不規範操作方式拓展業務

88

3.2 各貸操作風險管理重點

- 嚴格審查貸款條件，加強資金用途管理：
 - ◎執行人行、銀監最新房貸政策及我行房貸管理要求:符合“首套住房”標準、利率
 - ◎個人商用性信貸業務繼續列入對公信貸審查部門審查，應結合指引有關對公風險提示
 - ◎貸款用途的貸前貸時審核和貸後監控

89

3.3各貸操作風險管理重點

- 優化房產抵押物的選擇，確保正式抵押登記手續即時有效辦妥：
 - ◎應考慮交通、配套、用途、價值持續、未來變現可行性等因素；
 - ◎審慎選擇工業廠房、集體土地蓋房屋；
 - ◎限制竣工年限超15年的住宅
 - ◎加強對正式抵押登記手續辦理的管理，分行應加強核實，控制未辦妥正式抵押登記的貸款餘額

90

3.4各貸操作風險管理重點

- 加強貸後管理，提高風險認識和化解能力
 - ◎個人商用性貸款—分行應協助經辦行結合企業經營、結算特點實施貸後管理，關注外貿型或勞動密集型企業經營及資金週轉變化的
 - ◎逾期貸款—加強管理、貸款風險分類及實質風險狀況的反映，關注合作機構相關貸款

91

4.小結

- 關注國家政策變化，發展機會同時關注風險
- 根據本地的經濟發展狀況和法律環境、信用環境，區別消費性、商業性業務，結合各市、縣、鎮的消費、投資特點、合理新增業務量及調配業務結構
- 重點支持以住房按揭貸款為主信貸消費業務，風險管理能力較強的機構適度發展風險可控的個人商用信貸業務；
- 嚴格控制受不利影響的行業個人助業貸款；
- 逐步壓縮以集體土地及地上建築物作抵押物的貸款

92

風險高發點

- 1.假按揭-假交易、假成交價、假流水
- 2.投機客戶-有別於投資客戶，動機需要實力
- 3.低違約成本客戶-綜合考慮資金與非資金形式的成本

93

風險緩釋措施

- 人-動機、習慣與違約成本
- 抵押物-細分區域，流動性和價格波動性控制
- 標準化-減少溝通障礙，建立溝通平台-評分表

94

風險緩釋措施

- 人-從購房者的角度去識別
- 違約成本
- 1.婚姻
- 2.職業
- 3.資產
- 4.年齡
- 5.流動性

95

風險緩釋措施

- 人-從習慣去識別
- 1.徵信紀錄(逾期、信用卡數量、單位)
- 2.信用卡(消費場所、消費頻率)
- 3.資產結構(保險、定期存款、股票基金)

96

風險緩釋措施

- 人-從購房交易合理性去識別
- 1.工作地點與購房的合理性
- 2.原居住點欲購房的合同性
- 3.收入階層與購房的相關性
- 4.職業與購房的合理性(房產業高關聯度人員)

97

風險緩釋措施

- 房-從房屋區域去識別
- 一類區域包括:天河區天河北區域、天河路區域、天河公園區域、華工、華師、華農、暨南、中山大學內住宅、珠江新城區域、越秀區原東山區域、海珠區濱江東區域、二沙島區域、荔灣區中山七路區域。 +5%
- 二類區域包括:天河區東圃區域、海珠區江南大道區域、新港路、赤崗區域較成熟地帶、番禺區市橋鎮中心城區、華南板塊大型樓盤、白雲區白雲大道大型樓盤、南湖板塊大型樓盤、番禺區洛溪板塊大型樓盤。 +0%
- 三類區域包括:白雲區、芳村區、蘿崗區、荔灣區除一、二類以外的其他區域，增城、從化、花都、南沙區以及僅限優質自然人購買當地優質大型樓盤一手樓住房按揭貸款。 -8%

98

風險緩釋措施

- 房-從具體賣點去識別
- 1.地段-商圈?概念?
- 2.教育-省一級學校
- 3.醫療
- 4.交通-地鐵口
- 5.社會地位-人以群分
- 6.發展商-房產證的辦理、物業管理糾紛

99

風險緩釋工具

- 評分表
- 1.結合人、抵押物、收入判斷
- 2.數字化風險點
- 3.標準前置，建立溝通平台
- 4.即時更新

100

風險緩釋工具

- 訪談紀錄
- 控制虛假信息
- 1.貸款成數
- 2.公司信息
- 3.存折流水信息
- 3.中介信息

101

風險緩釋工具

- 前中後台獨立
- 1.客戶經理負責客戶開拓，重點考核貸款額
- 2.中台跟進客戶資料見證、整理，重點考核服務質量與資料質量
- 3.後台主控風險，重點考核通過率與不良率

102

風險控制難點

- 效率與質量平衡點
- 競爭優勢的困惑
- 市場與風險的平衡點

103

人員及機構管理

- 全面推行個貸從業人員資格認定制度
- 實施個貸風險管理全面考核
- ◎ 貸前調查、出帳審核、貸後管理、抵押登記辦理情況、檔案管理、統計等

104

貸前風險管理

- 出台《個貸業務貸前風險管理盡職標準》
- 強化系統性風險管理
- 嚴格開發商的準入管理
- 跟蹤房價走勢，判斷抵押房產價格的合理性
- 實施貸款成數差異化管理
- 強化操作風險管理
- 貸款出帳前完善抵押登記所需資料
- 大幅精簡申貸文件，提申業務受理效率

105

貸後風險管理

- 出台《個貸業務貸後管理盡職標準》
- 差異化管理
- 開發商及其他專業擔保機構
- 未辦妥抵押登記的貸款、用於生產經營的貸款、關注類貸款即未涉訴不良貸款
- 出現預警信息的貸款
- 精簡貸後管理文件，提升管理效率
- 大額貸款貸後檢查——表格化

106

貸款風險定價

- 引導優良的信用行為
- 推動抵押登記速度
- 提高個貸業務綜合收益
- 適應銀行同業競爭

107

引導優良的信用行為

- 根據信用紀錄及判斷，實施靈活的差別訂價；
- 簽訂補充條款，隨信用狀況的變化，保留調整利率的權利。

108

推動抵押登記進度

- 存量貸款
- 暫緩抵押登記異常客戶的利率優惠。
- 新增貸款
- 簽訂補充協議，暫停抵押登記異常客戶的利率優惠
- 充分運用利率槓桿，推動抵押登記完成比例的提高。

109

提高個貸業務綜合收益

- 對於綜合收益突出的客戶，適當加大利率優惠力度。
- 大額存款；
- 理財產品。
- 政策引導，分強制性規定，保持靈活性。

110

個人房屋按揭貸款案例講解

111

主要内容

- 一、案例背景資料介紹
- 二、案例提問
- 三、案例分析
- 四、案例引起的思考

112

一、案例背景資料(1)

- 開發商:A市某房地產開發有限公司，本地的單一項目公司，具有暫定開發資質。
- 開發項目情況:
 - 2004年從A市某物業管理有限公司手上收購了其在A市C縣投資的一安居工程——“烏龍院”項目，規劃共有370套住房，全為單家獨院式住宅。
 - 項目建設持有《建設用地許可證》《建設用地規劃許可證》《建設工程施工許可證》《建設工程許可證》等，證件復印件均註明“與原件核對一致”。
 - 開發商在當地有較強的社會關係，項目在當地知名度較高，工程按計畫順利開工

113

一、案例背景資料(2)

- 2004年底開始有住宅陸續封頂開出由房管局房屋交易中心簽發的《商品房預售許可證》，開始進入銷售階段，售價比周邊同檔次、同類型的樓盤至少高出30%
- 該銀行採用各種關係才取得項目的獨家按揭權，與開發商簽訂了按揭合作協議，於2005年8月開始陸續發放按揭貸款。
- 項目銷售情況一般，購房者主要為項目附近同一村落的居民。

114

一、案例背景資料(3)

- 項目遠離市區，銀行最近網點離項目有50公里，開發商主動提出指派公司專人替銀行辦理抵押登記，銀行欣然接受。
- 在樓盤銷售和按揭過程中，開發商承辦了購房合同簽訂、商品房銷售合同備案、抵押登記等手續，與銀行配合良好，在貸款出帳前均能按時間向銀行提供《商品房買賣合同》、《商品房買賣(預購)登記證明書》(銷售合同備案後的憑證)和《期房抵押備案證明》，由於資料齊全銀行順利通過出帳前審核開發放貸款。
- 按揭貸款的發放於2007年1月結束，項目總計開發案揭貸款2000萬元。

115

一、案例背景資料

- 從2007年1月開始，該樓盤借款人出現了大量斷供現象，直至集體斷貨達10期以上，才引起了銀行高度關注。該銀行至今仍未對該項目按揭貸款借款人及其擔保人採取法律措施。
- 後查實：目前該項目《國有土地使用權證》依然未能辦理，銀行認為《建設用地許可證》可替代該證，此外開發商提供的《商品房預售許可證》及單筆貸款的《商品房買賣(預購)登記證明書》(銷售合同備案後的憑證)和《期房抵押備案證明》均屬偽造，當地國土規劃及防管部門沒有相關的登記記錄。
- 目前該項目仍有一部分未建成，以建成的住宅均未能辦理房地產證。

116

一、案例背景資料(5)

- 銀行向斷供的借款人催收，斷供客戶稱該貸款是代別人買房，自己對斷供現象並不知情。
- 據了解，由於該項目位於離市區較遠的新區，購房群體多為當地村民，離銀行還款網點較遠，開發商主動為還貸客戶提供方便，代收還款，再統一由開發商到銀行將款項逐一轉入每個借貸人還款帳戶，該項目借款人在項目按揭貸款發放期間，還款情況全部正常，因而前期未引起銀行注意。
- 目前該項目所有按揭貸款從正常類直接下調為損失類。

117

二、案例提問

銀行在該項目按揭操作中存在哪些問題？

118

三、案例分析

- 將從以下四個方面進行分析：

- 1.存在的問題
- 2.具體的表現
- 3.文件相關規定
- 4.風險管理提示

119