

2024 年银行从业资格考试

初级《个人贷款》

考点精析

第一章 个人贷款概述

考点一：个人贷款的特征

- 一、贷款品种多、用途广
- 二、贷款便利
- 三、还款方式灵活
- 四、低资本消耗

考点二：个人贷款的发展历程

我国个人贷款业务的发展经历了业务起步、迅速壮大和日趋规范以及创新发展等阶段。

- (一) 住房制度的改革和中国城镇化进程促进了个人住房贷款的产生和发展。
- (二) 国内消费和创业需求的增长推动了个人信贷的蓬勃发展。
- (三) 商业银行股份制改革推动了个人贷款业务的规范发展。
- (四) 金融科技推动了个人贷款业务的创新发展。

考点三：贷款分类——按产品用途分类

一、个人消费类贷款

(一) 个人住房贷款

银行向自然人发放的用于购买、建造和大修理各类型住房的贷款。包括：

- 1) 自营性个人住房贷款
- 2) 公积金个人住房贷款
- 3) 个人住房组合贷款

(二) 个人汽车贷款

银行向自然人发放的用于购买汽车的贷款。

根据所购车辆的用途不同，个人汽车贷款产品可以分为：

- 1) 自用车贷款：银行向自然人发放的用于购买不以营利为目的的汽车的贷款；
- 2) 营运车贷款：银行向自然人发放的用于购买以营利为目的的汽车的贷款。

个人汽车贷款所购车辆按注册登记情况可划分为新车和二手车。

二手车是指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。

(三) 个人教育贷款：

根据贷款性质的不同分为：

1) **国家助学贷款**：由政府主导、财政贴息、财政和高校共同给予银行一定风险补偿金，银行、教育行政部门与高校共同操作的，帮助高校家庭经济困难学生支付在校学习期间所需的学费、住宿费和**日常生活费**的银行贷款。

2) **商业助学贷款**：银行按商业原则自主向自然人发放的用于支持境内高等院校学生学费、住宿费和就读期间基本生活费的商业贷款。商业助学贷款实行“部分自筹、有效担保、专款专用和按期偿还”的原则。

3) **个人留学贷款**：银行向个人发送的用于留学所需学杂费、生活费或留学保证金的个人贷款。

个人留学贷款不但可以满足留学人员在留学签证过程中所需要的一切资金需求，还可以为留学人员解决在境外求学所需的各种学杂费用。

(四) 其他消费类贷款：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、个人医疗服务贷款。

二、个人经营类贷款

1、个人经营贷款：用于借款人合法经营活动的贷款。

2、个人商用房贷款：贷款人向借款人发放的用于购买商业用房的贷款。

3、农户贷款：银行业金融机构向符合条件的农户发放的用于生产经营、生活消费等用途的贷款。

农户：长期居住在乡镇和城关镇所辖行政村的**住户**、**国有农场的职工**和**农村个体工商户**。

考点四：贷款分类——按有无担保分类

一、个人抵押贷款

二、个人质押贷款

三、个人保证贷款

四、个人信用贷款

考点五：贷款分类——按贷款是否可循环分类

一、个人单笔贷款

二、个人不可循环授信额度

三、个人可循环授信额度

考点六：贷款对象

个人贷款的对象仅限于**自然人**，而不包括法人。

银行一般要求个人贷款客户至少满足以下基本条件：

- 1、具有完全民事行为能力的自然人；
- 2、具有合法有效的身份证明（居民身份证、户口簿或其他有效身份证明）及婚姻状况证明等；
- 3、遵纪守法，没有违法行为，具有良好的信用状况；
- 4、具有稳定的收入来源和按时足额偿还贷款本息的能力；
- 5、具有还款意愿；
- 6、贷款具有真实合法的使用用途等。

考点七：贷款利率

利率是一定时期内利息额与本金的比率，公式表示为： $\text{利率} = \text{利息额} / \text{本金}$

根据资金借贷性质、借贷期限长短等，可把利率划分为不同种类：法定利率和市场利率、短期利率和中长期利率、固定利率和浮动利率、名义利率和实际利率。

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【中心利率】**：中央银行发布给商业银行的贷款指导性利率，是央行用于调节社会经济和金融体系运转的货币政策之一，是各国利率体系的核心。

如果中央银行改变基准利率，直接会影响商业银行借款成本的高低，从而对信贷起着限制或鼓励的作用，并同时影响其他金融市场的利率水平。

3) **浮动利率**：银行等金融机构规定的以基准利率为中心，在一定幅度内上下浮动的利率，包括：

- ①利率上浮：高于基准利率而低于最高幅度（含最高幅度）；
- ②利率下浮：低于基准利率而高于最低幅度（含最低幅度）。

考点八：贷款期限

贷款期限：从具体贷款产品发放到约定的最后还款或清偿的期限。不同的个人贷款产品的贷款期限也各不相同。如个人住房贷款的期限最长可达 30 年，而个人经营类贷款中，个别贷款的期限仅为 6 个月。贷款银行应根据借款人实际还款能力科学、合理地确定贷款期限。

经贷款人同意，个人贷款可以展期：

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；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。

考点九：还款方式

- 1、到期一次还本付息法

- 2、等额本息还款法
- 3、等额本金还款法
- 4、等比累进还款法
- 5、等额累进还款法
- 6、组合还款法
- 7、按月还息、到期一次性还本还款法

考点十：贷款额度

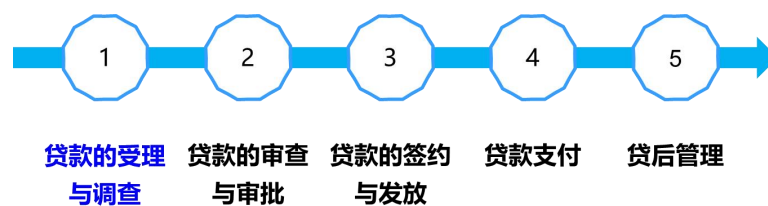
贷款额度：银行向借款人提供的以货币计量的贷款数额。除了人民银行、**国务院银行业监督管理部门**或国家其他有关部门有明确规定外，个人贷款的额度可根据申请人所购财产价值、所提供的抵押担保、质押担保和保证担保的额度以及资信等情况确定。

第二章 个人贷款管理

考点一：个人贷款管理原则

- 1.全流程管理原则
- 2.诚信申贷原则
- 3.协议承诺原则
- 4.审贷分离原则
- 5.实贷实付原则
- 6.重视贷后管理原则

考点二：个人贷款流程



考点三：贷款的受理与调查

一、贷款的受理

(一) 贷前咨询

银行通过现场咨询、门户网站、手机银行、电话银行、网上银行、业务宣传手册等渠道和方式，向拟申请个人贷款的个人提供有关信息咨询服务。

贷前咨询的主要内容：个人贷款品种介绍；申请个人贷款应具备的条件；申请个人贷款需提供的资料；办理个人贷款的程序；个人借款合同中的主要条款，如贷款利率、还款方式和还款额等；获取个人贷款申请书、申请表格及有关信息的渠道；个人贷款经办机构的地址及联系电话；其他相关内容。

（二）贷款的受理程序

1、接受申请

2、初审

二、贷前调查

（一）调查的方式和要求

贷款调查应以实地调查为主、间接调查为辅，采取现场核实、电话查问以及信息咨询等途径和方法。

（二）贷款调查包括但不限于以下内容：

- 材料一致性
- 借款人基本情况
- 借款人信用情况
- 借款人收入情况
- 担保情况
- 借款用途

考点四：贷款的审查与审批

一、贷款审查

具体审查内容包括：

- ①借款人资格和条件是否具备；
- ②借款用途是否符合银行规定；
- ③申请借款的金额、期限、担保等是否符合有关贷款办法和规定；
- ④借款人提供的材料是否完整、合法、有效；
- ⑤贷前调查人的调查意见、对借款人资信状况的评价分析以及提出的贷款建议是否准确、合理；
- ⑥对报批贷款的主要风险点及其风险防范措施是否合规有效；
- ⑦其他需要审查的事项。

二、贷款审批

个人贷款的审批流程：



考点五：贷款的签约与发放

一、贷款的签约

贷款的签约流程：

01 填写合同

02 审核合同

03 签订合同

二、贷款的发放

（一）落实贷款发放条件

- 1) 需要办理保险、公证等手续的，有关手续已办理完毕；
- 2) 对采取委托扣划还款方式的借款人，要确认其已在银行开立还本付息账户用于归还贷款；
- 3) 对采取抵（质）押的贷款，要落实贷款抵（质）押手续；
- 4) 对保证人是自然人的，应明确并落实履行保证责任的具体操作程序；对保证人有保证金要求的，应要求保证人在银行存入一定期限的还本付息额的保证金。

（二）贷款发放的具体流程：

- 1、出账前审核：业务部门在接到放款通知书后，对其真实性、合法性和完整性进行审核；
- 2、开户放款：
 - 1) 一次性开户放款：根据合同约定的划款方式，一次性将全部贷款发放到有关账户中；
 - 2) 分次放款：根据贷款的用途和使用要求，在合同中约定将贷款按照建立的分次放款计划分多次将贷款发放到有关账户中，各分次放款金额合计应与合同总金额一致。
- 3、放款通知：当开户放款完成后，银行应将放款通知书、个人贷款信息卡等一并交借款人作回单。

考点六：贷款支付

一、受托支付

采用贷款人受托支付的，银行应明确受托支付的条件，规范受托支付的审核要件，贷款人应要求借款人在使用贷款时提出支付申请，并授权贷款人按合同约定方式支付贷款资金。

贷款人应在贷款资金发放前审核借款人相关交易资料和凭证是否符合合同约定条件，支付后做好有关细节的认定记录。

贷款人受托支付完成后，应详细记录资金流向，归集保存相关凭证。

二、自主支付

采用借款人自主支付的，贷款人应与借款人在借款合同中事先约定，要求借款人定期报告或告知贷款人贷款资金支付情况。

贷款人应当通过账户分析、凭证查验或现场调查等方式，核查贷款支付是否符合约定用途。

个人贷款原则上应当采用贷款人受托支付的方式向借款人交易对象支付；属于下列情形之一的个人贷款，经贷款人同意可以采取借款人自主支付方式：

- ①借款人无法事先确定具体交易对象且金额不超过 30 万元人民币的；
- ②借款人交易对象不具备条件有效使用非现金结算方式的；
- ③贷款资金用于生产经营且金额不超过 50 万元人民币的；
- ④法律法规规定的其他情形。

考点七：贷后管理

个人贷款的贷后与档案管理：贷款发放后到合同终止期间对有关事宜的管理，包括贷后检查、合同变更、本息回收、贷款的风险分类与不良贷款管理以及贷款档案管理工作。

一、贷后检查

(一) 对借款人的检查

(二) 对担保情况的检查

《民法典》规定：

设立抵押权的财产抵押期间，抵押人可以转让抵押财产，并新增了设定居住权的相关规定，将对银行抵押物管理能力提出更高要求。

抵押物抵押期间，抵押人可以转让抵押财产，虽然相关法条明确转让财产不影响银行抵押权，但在实际执行中，会使得银行处分抵押物更为复杂、难度加大；居住权将会逐步在实践中出现，以住房为抵押的贷款必将面临如何处理居住权的问题，若借款人逾期还款，银行通过法院诉讼对房屋进行拍卖、变卖以收回贷款时，如房屋设定了居住权，将会增加银行处置抵押房产的难度。

二、合同变更

(一) 基本规定

1) 合同履行期间，有关合同内容需要变更的，必须经当事人各方协商同意，并签订相应变更协议。

2) 合同变更事宜应由合同当事人（包括借款人、担保人等）亲自持本人身份证件办理或委托代理人代办。

委托代理人代办的，应要求代理人持经公证的授权委托书和本人身份证件办理，并将委托书原件和代理人身份证件复印件留存。

（二）合同主体变更

在合同履行期间、须变更借款合同主体的，借款人或财产继承人持有效法律文件，向贷款银行提出书面申请。

经办人应对变更后的借款人主体资格、资信情况进行调查，核实担保人是否同意继续提供担保等，形成书面调查报告后，按贷款审批程序进行审批。

经审批同意变更借款合同主体后，贷款银行与变更后的借款人、担保人重新签订有关合同文本。

（三）借款期限调整

期限调整：借款人因某种特殊原因，向贷款银行申请变更贷款还款期限，包括延长期限、缩短期限等。

借款人需要调整借款期限，应向银行提交期限调整申请书，并必须具备以下前提条件：

贷款未到期；无欠息；无拖欠本金，本期本金已归还。

期限调整后，银行将重新为借款人计算分期还款额。

1、延长期限：借款人申请在原来借款期限的基础上延长一定的期限，借款合同到期日则相应延长。

2、缩短期限：借款人申请在原来借款的基础上缩短一定的借款期限，借款合同到期日则相应提前。

（四）分期还款额的调整

提前还款：借款人具有一定偿还能力时，主动向贷款银行提出部分或全部提前偿还贷款的行为。

银行对提前还款的基本约定：

- 1) 借款人应向银行提交提前还款申请书；
- 2) 借款人的贷款账户未拖欠本息及其他费用；
- 3) 提前还款属于借款人违约，银行将按规定计收违约金；
- 4) 借款人在提前还款前应归还当期的贷款本息。

银行应允许借款人在合同履行期间申请调整分期还款额，并分清原因，分别处理。

1、借款人提前部分还款后，对于希望保持原贷款期限不变，仅调整分期还款额的申请，银行应在办理完提前部分还款手续后，按贷款余额、剩余贷款期限重新计算分期还款额。

2、借款人提前部分还款后，如需要调整贷款期限并相应调整分期还款额的，经办人应要求借款人按调整贷款期限提出申请，并按借款期限调整的规定办理。

（五）还款方式变更

借款人若要变更还款方式，需要满足的条件：

- 1) 向银行提交还款方式变更申请书；
- 2) 借款人的贷款账户中没有拖欠本息及其他费用；
- 3) 借款人在变更还款方式前应归还当期的贷款本息。

(六) 担保变更

在合同履行期间，借款人申请变更保证人或抵（质）物的，须向银行提出变更贷款担保申请。

经办人应审查新的保证人或抵（质）押物是否符合担保要求。该笔贷款是否有拖欠贷款本息及相关费用的情况，提出审查意见，按贷款审批程序进行审批。

以房产作为新的抵押物的，必须由银行认可的评估机构对房产进行评估。

变更担保后，贷款余额与新的抵（质）押物评估价值之比不得高于规定的抵（质）押率，新的保证人必须有足够的保证能力。

对经审批同意变更担保的，贷款银行应与借款人、担保人签订变更担保协议或重新签订担保合同，办理抵（质）押登记变更等有关手续。

三、贷款的回收

(1) 贷款支付方式

贷款的支付方式有委托扣款和柜面还款两种方式。

借款人可在合同中约定其中一种方式，也可以根据情况在贷款期间进行变更。

(2) 还款方式

贷款回收的原则是先收息、后收本，全部到期、利随本清。

一般来讲，**短期贷款到期 1 周之前、中长期贷款到期 1 个月之前**，贷后管理人员应向借款人发送还本付息通知单以督促借款人筹备资金按时足额还本付息。

四、贷款风险分类和不良贷款的管理

(一) 贷款风险分类

商业银行一般将贷款划分为**正常、关注、次级、可疑和损失**五类，并及时根据其风险变化情况调整分类结果，准确反映贷款质量状况。

正常类：债务人能够履行合同，没有客观证据表明贷款本金、利息或收益不能按时足额偿付；

关注类：虽然存在一些可能对履行合同产生不利影响的因素，但债务人目前有能力偿付贷款本金、利息或收益；

次级类：债务人无法足额偿付贷款本金、利息或收益，或贷款已经发生信用减值；

可疑类：债务人已经无法足额偿付贷款本金、利息或收益，贷款已发生显著信用减值。

损失类：在采取所有可能的措施后，只能收回极少部分贷款本金，或损失全部贷款本金。

(二) 不良贷款的认定

按照五级分类方式，**不良个人贷款**包括五级分类中的后三类贷款，即**次级、可疑和损失类贷款**。

银行应按照银行监管部门的规定定期对不良个人贷款进行认定。银行要适时对不良贷款进行分析，建立不良个人贷款台账，落实不良贷款清收责任人，实时监测不良贷款回收情况。

五、贷款档案管理

（一）贷款档案的内容

1、借款人的相关资料：借款人身份证件（居民身份证、户口本或其他有效证件）；贷款银行认可部门出具的借款人经济收入和偿债能力证明；抵押物或质物清单、权属证明、有处分权人同意抵押或质押的证明及有权部门出具的抵押物估价证明；保证人资信证明及同意提供担保的文件；个人贷款申请审批表；借款合同；抵押合同（质押合同、保证合同）；保险合同、保险单据；贷款凭证；委托转账付款授权书。

2、贷后管理的相关资料：贷后检查记录和检查报告；逾期贷款催收通知书；贷款制裁通知书；法律仲裁文件；依法处理抵押物、质物等形成的文件；贷款核销文件。

（二）档案的收集整理和归档登记

- 1、银行贷款经办人根据个人贷款归档要求，在贷款发放后，收集整理需要归档的个人贷款资料，并交档案管理人员进行登记。
- 2、银行可根据业务需要和人员配置情况，决定是否设立专门或兼职的个人贷款档案管理人员，档案管理人员应具备一定的档案专业知识和个人贷款业务知识，负责个人贷款档案资料的登记和管理工作。
- 3、银行可根据业务需要和所具备的条件，确定个人贷款档案是独立保管还是与银行其他档案共用保管场所。
- 4、档案管理员收到贷款经办人移交的个人贷款档案资料后，对归档档案资料的完整性和合规性进行必要的审查，并按照立卷原则对归档资料进行整理和归档登记。归档登记可以根据银行具备的条件利用计算机或其他媒介进行。

考点八：个人贷款定价原则

1、成本收益原则：个人贷款的收益要与资金成本相匹配，保持一定的利差。个人贷款的资金来源主要是中长期存款，贷款利率在相当程度上取决于存款利率。

2、风险定价原则：为尽量降低个人贷款风险所带来的潜在损失，保护银行资金的安全，银行应该甄别个人信贷风险，利用风险定价技术，使贷款价格充分反映和弥补信贷风险，把风险控制在可接受的范围之内。

3、参照市场价格原则：个人贷款市场竞争激烈，银行在确定贷款价格时，需要考虑其他融资渠道以及竞争对手的利率水平，定价不仅要公平、合理，而且还要有市场竞争力。

4、组合定价原则：为了鼓励客户更多地购买银行的产品，银行可以对综合贡献度较高的个人客户，在个人贷款定价上给予一定的优惠。一方面，客户所需的金融服务不限于个人信贷，还需要银行提供其他金融服务；另一方面，个人贷款的资金来源 不限于存款，还有其他成本不同的资金来源。因此，银行在组合资金来源以及组合信贷产品销售的情况下，可综合测算组合成本与组合收益，使两者相互匹配，并在确保适度利润的前提下定价。

5、与宏观经济政策一致原则：银行个人贷款定价对经济周期和宏观经济政策比较敏感，具有顺经济周期特性。当宏观经济趋热时，提高个人贷款价格；反之，降低个人贷款价格。

考点九：商业银行个贷业务风险的主要类别

1、信用风险

债务人或交易对手未能履行合同规定的义务或信用质量发生变化，影响金融产品价值，从而给债权人或金融产品持有人造成经济损失的风险。

传统上，信用风险是债务人未能如期偿还债务而给经济主体造成损失的风险，因此又被称为违约风险。

2、操作风险

由不完善或有问题的内部程序、员工、信息科技系统以及外部事件所造成损失的风险，包括法律风险，但不包括声誉风险和战略风险。

操作风险的诱因可分为四大类别：

人员因素、内部流程、系统缺陷和外部事件。

3、市场风险

金融资产价格和商品价格的波动给商业银行表内头寸、表外头寸造成损失的风险。

市场风险包括：

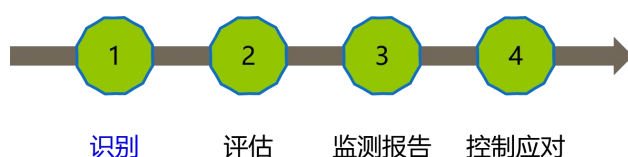
利率风险、汇率风险、股票风险和商品风险。

4、其他风险：声誉风险、新产品/新业务风险、合规与反洗钱风险、国别风险

考点十：信用风险管理

就潜在损失的程度而言，信用风险是**首要的银行风险**，少数重要客户的违约可能会给银行带来巨大损失，甚至导致支付危机。因此，现代商业银行必须加强信用风险管理。

（一）信用风险管理的流程



（二）个人客户信用风险识别

1、客户的还款能力

客户还款能力受其当前收入、家庭财产状况、负债状况、未来收入稳定性等多方面影响，而不仅仅由当期收入高低决定。

- 1) 要分析客户是否具备还款能力，主要是看收入还贷比是否在银行规定的范围内。
- 2) 要分析客户还款能力是否有足够保障。

2、客户的还款意愿

借款人的道德品质是决定借款人还款意愿的首要因素。

由于信息不对称，银行难以在短时间内全面了解借款人的个人品质。这就需要银行多途径了解客户信息，从而判断其还款意愿。

（三）信用风险的评估

1.专家判断法：专家判断法是一种最古老的信用风险分析方法，它是商业银行在长期信贷活动中所形成的一种行之有效的信贷风险分析和管理制度。

“5C”要素分析法：

- 1) 借款人的道德品质
- 2) 借款人的能力
- 3) 资本
- 4) 担保
- 5) 环境

2.模型分析法

信用评分模型运用先进的数据挖掘技术和统计分析方法，通过对消费者的人口特征、信用历史记录、行为记录、交易记录等大量数据进行系统分析，挖掘数据中蕴含的行为模式、信用特征，捕捉历史信息和未来信用表现之间的关系，发展出预测性的模型，以一个信用评分来综合评估消费者未来的某种信用表现。

常见的风险评分种类：

（四）信用风险的监测报告

监测报告可以帮助各级管理人员了解个贷业务资产组合在不同时点的表现和质量，对风险管理策略适时进行修正和调整，从而能够实现整个风险管理体系的逐步完善。

1.信用风险监测

①客户风险监测

②资产组合风险监测

资产组合的风险监测关键风险指标有四类：

A.不良资产率指标： $\text{不良资产率} = \frac{\text{不良资产}}{\text{信贷资产总额}}$

不良资产： $\text{次级类贷款} + \text{可疑类贷款} + \text{损失类贷款}$

B.贷款迁徙率指标：正常及关注类贷款迁徙率=（期初正常贷款中转为不良贷款的余额+关注类贷款转为不良贷款的余额）/（期初正常类贷款余额+关注类贷款余额）

C.不良贷款拨备覆盖率指标:不良贷款拨备覆盖率=准备金 / 不良贷款余额

D.风险运营效率指标：为了对信用风险管理策略的执行情况进行监控，需要统计分析风险管理运营效率指标，主要包括审批处理量变动、审批通过率变动、催收成功率变动等。

2.信用风险报告：商业银行应建立一整套信用风险内部报告体系，确保董事会、高级管理层、信用风险主管部门能够监测资产组合信用风险变化情况；根据信息重要性、类别及报告层级的不同，商业银行应明确内部报告的频度和内容。

（五）信用风险的控制应对

（一）授信限额管理

（二）利用客户群特征优选客户

（三）利用信用评分工具优选客户

（四）关键业务流程控制

（五）有效的担保缓释措施

（六）违约贷款清收与处置

（七）贷款核销

（八）不良贷款证券化

（九）不良贷款批量转让

考点十一：操作风险管理

一、操作风险分类

巴塞尔协议根据操作风险损失事件类型将操作风险分为：

（一）内部欺诈事件

（二）外部欺诈事件

（三）就业制度和工作场所安全事件

（四）客户、产品和业务活动事件

（五）实物资产的损坏

（六）信息科技系统事件

（七）执行、交割和流程管理事件

二、操作风险管理工具

（一）损失数据收集

（二）风险与控制自我评估

（三）关键风险指标监测

（四）情景分析

三、个贷业务操作风险控制

- 1) 加强个贷业务集约化管理
- 2) 健全规章制度体系和工作机制
- 3) 推进操作风险管理工具应用
- 4) 动态优化信息系统
- 5) 责任追究，明晰奖惩
- 6) 重视内外部审计检查发现问题整改
- 7) 提高从业人员专业水平和职业道德

第三章 个人住房贷款

考点一：基础知识

一、分类

1、按照资金来源划分，个人住房贷款包括：

- 1) 自营性个人住房贷款
- 2) 公积金个人住房贷款
- 3) 个人住房组合贷款

2、按照住房交易形态划分，个人住房贷款可分为：

- 1) 新建房个人住房贷款
- 2) 个人二手房住房贷款

3、按照贷款利率的确定方式划分，个人住房贷款可分为：

- 1) 固定利率贷款
- 2) 浮动利率贷款

二、个人住房贷款的特征

- 1、贷款期限长
- 2、大多以抵押为前提建立借贷关系
- 3、风险具有系统性特点

三、个人住房贷款的要素

(一) 贷款对象：个人住房贷款的对象应是具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民或符合国家有关规定的境外自然人。

(二) 贷款利率：商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。加点数值应符合全国和当地住房信贷政策要求，体现贷款风险状况，合同期限内固定不变。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。

2022年5月15日，中国人民银行、中国银保监会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》，对贷款购买普通自住房的居民家庭，**将首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。**

2022年9月29日，中国人民银行、中国银保监会发布《关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知》，要求因城施策用足用好政策工具箱，更好支持刚性住房需求，在2022年底前，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限，对部分符合条件的城市，城市政府可根据当地房地产市场形势变化及调控要求，自主决定阶段性维持、下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

2022年12月30日，中国人民银行、中国银保监会发布《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》，对新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩、动态调整，有利于支持城市政府科学评估当地商品住宅销售价格变化情况，”因城施策“用足用好政策工具箱，更好地支持刚性住房需求，形成支持房地产市场平稳健康运行的长效机制。

个人住房贷款的计息、结息和重定价方式，由借贷双方协商确定。

采用浮动利率的商业性个人住房贷款，利率重定价周期**最短为1年。**

利率重定价日，定价基准调整为最近一个月相应期限的贷款市场报价利率。

(三) 贷款期限

各银行根据自身情况规定有所差异。部分行有以下要求：

- 1) 个人一手房贷款和二手房贷款的期限由银行根据实际情况合理确定，**最长期限都为30年。**其中个人二手房贷款的期限不能超过所购住房的土地使用权剩余期限。
- 2) **一般男性自然人的还款期限不超过65岁，女性自然人的还款年限不超过60岁。符合相关条件的，男性可放宽至70岁，女性可放宽至65岁。**

对于借款人已离退休或即将离退休的（目前法定退休年龄为男60岁，女55岁），贷款期限不宜过长。

(四) 还款方式：个人住房贷款可采取多种还款方式进行还款。以等额本息还款法和等额本金还款法最为常用。

贷款期限在1年以内（含1年）的，借款人可采取一次还本付息法，即在贷款到期日前一次性还清贷款本息。

贷款期限在1年以上的，可采用等额本息还款法和等额本金还款法等。

借款人可以根据需要选择还款方法，但**一笔借款合同只能选择一种还款方法**，贷款合同签订后，未经贷款银行同意，不得更改还款方式。

(五) 担保方式：在个人住房贷款业务中，采取的担保方式以抵押担保为主，在未实现抵押登记前，普遍采取抵押加阶段性保证的方式。

阶段性保证人通常是借款人所购住房的开发商或售房单位，且与银行签订了商品房销售贷款合作协议书。

在一手房贷款中，在房屋办妥抵押登记前，一般由开发商承担阶段性保证责任；

在二手房贷款中，一般由中介机构或担保机构承担阶段性保证责任。

借款人、抵押人、保证人应同时与贷款银行签订抵押加阶段性保证借款合同。

在所抵押的住房取得房屋所有权证并办妥抵押登记后，根据合同约定，保证人不再承担保证责任。

采用抵押担保方式的，抵押的财产必须符合《民法典》的法定条件。

抵押物的价值按照抵押物的市场成交价或评估价格确定。银行通常要求借款人以所购住房作抵押，往往规定其贷款额度不得超过抵押物价值的一定比例。

少数情况下，个人住房贷款可采用质押、保证的担保方式。采用质押担保的，质物须符合《民法典》的法定条件。

采用保证担保的，保证人应与贷款银行签订**保证合同**。

保证人为借款人提供的贷款担保为全额连带责任保证，借款人之间、借款人与保证人之间不得相互提供保证。

在贷款期间，经贷款银行同意，借款人可根据实际情况变更贷款担保方式。

抵押物、质押权利、保证人发生变更的，应与贷款银行重新签订相应的担保合同。

(六) 贷款额度：个人住房贷款额度根据借款人的还款能力和差别化住房信贷政策规定的贷款成数上限综合确定。**借款人还款能力要求将借款人住房贷款的月房产支出与收入比控制在 50%以下(含 50%)，月所有债务支出与收入比控制在 55%以下(含 55%)。个人住房贷款贷款成数最高不超过 80%，即最低首付款比例为 20%。**

具体规定如下：

1) 在不实施“限购”措施的城市：

居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，**原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5%；**

对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，执行首套房贷款政策；

对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，**最低首付款比例为不低于 30%；**

对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例。

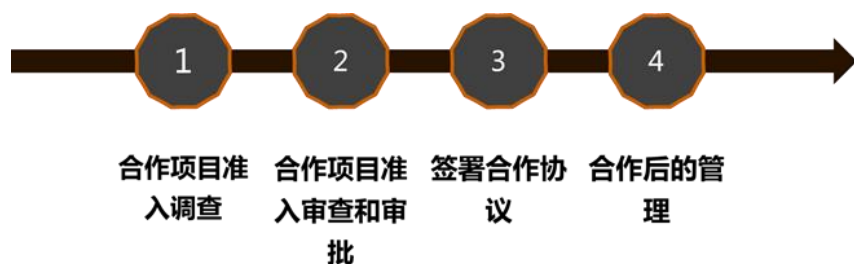
2) 在实施“限购”措施的城市：

居民购买首套普通自住房的家庭，**贷款最低首付款比例为 30%；**

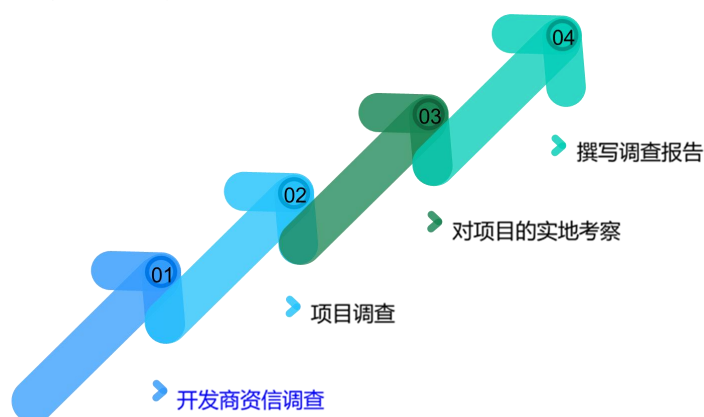
对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭, 为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房的, 执行首套房贷款政策;

对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭, 为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房, **最低首付款比例为不低于 40%**, 具体首付款比例由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。

考点二：合作项目准入流程



一、合作项目准入调查



二、合作项目准入审查和审批

1、准入审查：审查人员审查内容主要包括：

- 1) 开发商及住房楼盘项目资料的完整性、有效性和合规性；
- 2) 开发商及住房楼盘项目是否符合准入条件；
- 3) 项目开发进度是否正常，项目到位资金是否充足；
- 4) 项目销售价格是否合理；
- 5) 项目销售前景是否良好；
- 6) 是否存在影响后续个人住房贷款安全性的不利因素；
- 7) 调查报告内容和结论是否合理。

审查人员提出准入审查意见，并根据实际情况提出合作的限制性条件。

2、准入审批：

审批人员主要对开发商及住房楼盘项目的合法性、可行性，销售价格的合理性，项目市场前景，以及后续贷款合作的安全性等进行综合判断后，进行准入审批。

三、签署合作协议

合作项目经审批同意准入的，银行与开发商签署商品房销售贷款合作协议，约定双方合作事宜、权利和义务，明确贷款阶段性保证担保、后续权证办理等重要内容。

合作项目签署合作协议后，可正式开展按揭合作，办理单笔个人住房贷款。

四、合作后的管理

- 1) 及时了解开发商的工程进度，防止“烂尾”工程；
- 2) 及时了解开发商的经营及财务状况是否正常，担保责任的履行能力能否保证；
- 3) 借款人的入住情况及对住房的使用情况等；
- 4) 借款人早期发生违约行为后，及时通知开发商履行担保责任；
- 5) 密切注意和掌握房地产市场的动态等。

考点三：单笔贷款流程

一、贷款的受理

个人住房贷款的申请材料清单如下：

- 1) 合法有效的身份证件，包括居民身份证、户口本、军官证、警官证、文职干部证、港澳台居民还乡证、居留证件或其他有效身份证件及婚姻状况证明；
- 2) 借款人还款能力证明材料，包括收入证明材料和有关资产证明等；
- 3) 合法有效的购房合同；
- 4) 涉及抵押担保的，需提供抵押物的权属证明文件以及有处分权人同意抵押的书面证明，一般操作模式下，**财产共有人在借款（抵押）合同上直接签字，可无书面声明**；
- 5) 涉及保证担保的，需保证人出具同意提供担保的书面承诺，并提供能证明保证人保证能力的证明材料；
- 6) 购房首付款证明材料，包括借款人首付款交款单据（如发票、收据、银行进账单、现金交款单等），首付款尚未支付或者首付款未达到规定比例的，要提供用于购买住房的自筹资金的有关证明；
- 7) 银行规定的其他文件和资料。

二、贷前调查

（一）调查的方式和要求

1、审核借款申请材料

贷前调查人通过审核借款申请材料了解借款申请人的基本情况、借款所购（建）房屋情况、贷款担保情况等；

2、面谈借款申请人

贷前调查人应通过面谈了解借款申请人的基本情况、借款所购（建）房屋情况以及贷前调查人认为应调查的其他内容，判断购房人及购房行为的真实性。

（二）调查的内容

个人住房贷款还应重点调查以下内容：

1、首付款证明

个人一手住房贷款的首付款证明材料：**开发商开出的发票或收据、借款人支付首付款的银行进账单**等，如果不能提供开发商开具的发票，须同时提供开发商开具的首付款收据及银行 POS 机单据，在对以上材料查验确认真实、有效后，可视为首付款证明材料齐备。

贷前调查人应查验发票是否为税务局核发的商品房专用发票；

首付款证明是否由售房单位开具并加盖售房单位的财务专用章；首付款证明原件与复印件是否一致、首付款金额是否达到贷款条件要求、交款单据上列明的所购房产是否与购房合同或协议一致。

个人二手住房贷款的首付款证明材料包括：**借款人支付首付款的转账凭证，售房人签字确认的首付款收据**等。

2、借款人还款能力

银行应着重考核借款人还款能力，将借款人住房贷款的月房产支出与收入比控制在 50%以下（含 50%），**月所有债务支出与收入比控制在 55%以下（含 55%）**。

收入应该是指申请人自身的可支配收入，即单一申请的为申请人本人可支配收入，共同申请的为主申请人和共同申请人的可支配收入。

对于单一申请的贷款，如银行考虑将申请人配偶的收入计算在内，则应该先予以调查核实，同时对于已将配偶收入计算在内的贷款也应相应地把配偶的债务一并计入。

3、购房合同或协议

一手住房贷款贷前调查人应查验：借款人提交的商品房销售合同或协议上的房屋坐落与房地产开发商的商品房销售许可证或售房单位的房地产权证是否一致，审核购房合同的销售登记备案手续是否办妥；查验合同签署日期是否明确，所购住房是现房还是期房，交房日期是否明确；所购住房面积、售价是否明确、合理等；核对商品房买卖合同中的卖方是否是该房产的所有人，签字人是否为有权签字人或其授权代理人，所盖公章是否真实有效；商品房买卖合同中的买方是否与借款人姓名一致等。

二手住房贷款贷前调查人应核存量房买卖合同上的房屋坐落与售房人房地产权证是否一致，合同中的买方是否与借款人姓名一致，成交价格是否合理等。

4、担保材料

对开发商提供阶段性保证担保的，要对开发商的经营情况、信用情况（主要包括履行担保责任情况、履约情况等）、财务状况、高级领导层变动情况、是否卷入纠纷、与

银行合作情况（主要包括是否在银行有房地产开发贷款、过往合作是否顺利等）等进行调查；

对住房置业担保公司提供保证担保的，要对住房置业担保公司的营业期限、实有资本、经营状况、或有负债和是否按贷款银行要求存入足额保证金等进行全面调查，核实其担保能力。

5、贷款真实性

贷前调查人应调查借款人家庭拥有住房情况是否符合规定，借款申请人购房行为的真实性，对存在虚假购房行为套贷的，不予贷款。

贷前调查完成后，贷前调查人应对调查结果进行整理、分析，填写个人住房贷款调查审批表，提出是否同意贷款的明确意见及贷款额度、贷款期限、贷款利率、担保方式、还款方式、划款方式等方面的建议，并形成对借款申请人还款能力、还款意愿、担保情况以及其他情况等方面的调查意见，连同申请资料等一并送交贷款审查人员进行贷款审查。

三、审查与审批

（一）贷款审查

贷款审查人负责对借款申请人提交的材料进行合规性审查，对贷前调查人提交的个人住房贷款调查审批表、面谈记录以及贷前调查的内容是否完整进行审查。

贷款审查人认为需要补充材料和完善调查内容的，可要求贷前调查人进一步落实。

贷款审查人对贷前调查人提交的材料和调查内容的真实性有疑问的，可以进行重新调查。

贷款审查人审查完毕后，应对贷前调查人提出的调查意见和贷款建议是否合理、合规等，在个人住房贷款调查审查表上签署审查意见，连同申请材料、面谈记录等一并送交贷款审批人进行审批。

（二）贷款审批

报批材料具体包括：

- 个人信贷业务报批材料清单
- 个人住房贷款调查审批表
- 个人住房贷款借款申请书
- 个人住房贷款管理制度规定需提供的材料

四、支付管理

个人住房贷款应采用贷款人受托支付方式，银行直接将贷款支付给售房人。

银行应明确受托支付的条件，规范受托支付的审核要件，要求借款人在使用贷款时提出支付申请，并授权贷款人按合同约定方式支付贷款资金。

银行应在贷款资金发放前审核借款人相关交易资料和凭证是否符合合同约定条件，支付后做好有关细节的认定工作。

贷款人受托支付完成后，应详细记录资金流向，归集保存相关凭证。

五、贷后管理

（一）贷后检查

一手房贷款贷后检查的要点：

- 1) 开发商的经营状况及账务状况；
- 2) 开发商涉诉情况；
- 3) 项目资金到位及使用情况；
- 4) 项目工程形象进度；
- 5) 项目销售情况及资金回笼情况；
- 6) 产权证办理的情况；
- 7) 履行担保责任的情况；
- 8) 开发商履行商品房销售贷款合作协议的情况。

其他合作机构还应检查：

- 1) 合作机构的资信情况、经营情况及财务情况等；
- 2) 其他可能影响借款人按时、足额还贷的因素。

（二）合同变更

经审批同意变更借款合同主体后，贷款银行与**变更后的借款人、担保人**重新签订有关合同文本。

在抵（质）押登记变更等有关手续办妥后，经办人填写个人住房借款合同主体变更通知书，连同一份借款合同交会计部门办理有关借款主体变更事宜。

新合同借款利率按原合同利率约定执行。

个人住房贷款一般采用分期还款方式。这类方式中又有几种不同的还款方式，借款人在借款时采用何种还款方式，应根据个人住房贷款的贷款品种、贷款期限等条件，按借款人和银行双方协商结果在借款合同中予以明确。

一种还款方式能否变更为另一种还款方式需要根据银行的有关规定执行。

（三）贷款的回收

银行根据借款合同的约定进行贷款的回收。借款人与银行应在借款合同中约定借款人归还借款采取的支付方式、还款方式和还款计划等。借款人按借款合同约定偿还贷款本息，银行则将还款情况定期告知借款人。

贷款的还款方式有委托扣款和柜面还款两种方式。借款人可在合同中约定其中一种方式，也可以根据情况在贷款期间进行变更。借款人要按照借款合同中规定的还款方式进行还款。

常用的个人住房贷款还款方式包括等额本息还款法和等额本金还款法两种。

(四) 贷款风险分类和不良贷款的管理

(五) 贷款档案管理

贷款档案中的借款人的相关资料包括：借款人身份证件（居民身份证、户口本或其他有效证件）；贷款银行认可部门出具的借款人经济收入和偿债能力证明；符合规定的购买住房意向书、合同书或其他有效文件；购房交易收件收据；所购住房的估价证明；抵押物或质物清单、权属证明、有处分权人同意抵押或质押的证明及有权部门出具的抵押物估价证明；保证人资信证明及同意提供担保的文件；房屋他项权利证明书；个人住房贷款借款合同、调查审批表；借款合同；抵押合同（质押合同、保证合同）；保险合同、保险单据；个人住房贷款凭证；委托转账付款授权书。

一般档案材料需要退还借款人的，档案管理员将材料复印后退还借款人或委托人，复印件归档进行有关信息登记。

考点四：假个贷

“假个贷”：借款人并不具有真实的购房目的，采取各种手段套取银行个人住房贷款资金的行为。

“假个贷”的“假”：

- 1) 不具有真实的购房目的；
- 2) 虚构购房行为使其具有“真实”的表象；
- 3) 捏造借款人资料或者其他相关资料等。

“假个贷”的主要成因：

- 1) 开发商利用“个贷”恶意套取银行资金进行诈骗；
- 2) 开发商为缓解楼盘销售窘境而通过“假个贷”获取资金；
- 3) 开发商为获得优惠贷款而实施“假个贷”；
- 4) 银行的管理漏洞给“假个贷”以可乘之机。

“假个贷”行为的共性特征：

- 1) 没有特殊原因，滞销楼盘突然热销；
- 2) 没有特殊原因，楼盘售价与周围楼盘相比明显偏高；
- 3) 开发企业员工或关联方集中购买同一楼盘，或一人购买多套；
- 4) 借款人收入证明与年龄、职业明显不相称，在一段时间内集中申请办理贷款；
- 5) 借款人对所购房屋位置、朝向、楼层、户型、交房时间等与所购房屋密切相关的信息不甚了解；
- 6) 借款人首付款非自己交付或实际没有交付；

- 7) 多名借款人还款账户内存款很少，还款日前由同一人或同一单位进行转账或现金支付来还款；
- 8) 开发商或中介机构代借款人统一还款；
- 9) 借款人集体中断还款等。

考点五：信用风险管理

一、信用风险表现形式

1、还款能力风险

个人住房贷款属于中长期贷款，其还款期限通常要持续在 20-30 年，在这段时间里，个人资信状况面临着巨大的不确定性，个人支付能力下降的情况很容易发生，这往往就可能转化为银行的贷款风险。同时，我国目前个人住房贷款中的浮动利率制度，使借款人承担了相当大比率的利率风险，这就导致了借款人在利率上升周期中出现贷款违约的可能性加大。

2、还款意愿风险：还款意愿是指借款人对偿还银行贷款的态度。

二、信用风险防范措施

(一) 加强对借款人还款能力的甄别

(二) 深入了解客户还款意愿

考点六：操作风险管理

一、贷款流程中的风险

(一) 贷款受理和调查中的风险

1、贷款受理中的风险

2、贷前调查中的风险

(二) 贷款审查和审批中的风险

贷款审批环节主要业务风险控制点为：

- 1) 未按独立公正原则审批；
- 2) 不按权限审批贷款，使得贷款超授权发放；
- 3) 审批人员对应审查的内容审查不严，导致向不符合条件的借款人发放贷款。

(三) 贷款签约和发放中的风险

1) 合同签订的风险

①未签订合同或是签订无效合同：

②合同文本中的不规范行为：

【例】数字的书写不规范、签字（签章）不齐全、签字（签章）使用不规范简体等。

③未对合同签署人及签字（签章）进行核实：

2) 贷款发放的风险

- ①个人信贷信息录入是否准确；贷款发放程序是否合规。
- ②贷款担保手续是否齐备、有效；抵（质）押物是否办理抵（质）押登记手续。
- ③在发放条件不齐全的情况下放款，例如贷款未经审批或是审批手续不全，各级签字（签章）不全；借款人未在借款凭证上签字（签章）；未按规定办妥相关评估、公证等事宜；担保未落实等。
- ④在资金划拨中的风险点包括会计凭证填制不合要求；未对会计凭证进行审查。
- ⑤未按规定的贷款金额、贷款期限、贷款的担保方式、贴息等发放贷款，导致贷款错误核算，发放金额、期限与审批表不一致，造成错误发放贷款。

（四）贷款支付管理中的风险

- 1) 贷款资金发放前，未审核借款人相关交易资料和凭证；
- 2) 未按规定将贷款发放至相应账户；
- 3) 在未接到借款人支付申请、支付委托的情况下，直接将贷款资金支付出去；
- 4) 未详细记录资金流向和归集保存相关凭证。

（五）贷后管理中的风险

贷后管理的风险，主要包括：

未建立贷后监控检查制度，未对重点贷款使用情况进行跟踪检查；房屋他项权证办理不及时；抵押人擅自对抵押物作出转让、再抵押、设定居住权或其他任何方式的处分；逾期贷款催收不及时，不良贷款处置不力，造成贷款损失；未按规定保管借款合同、担保合同等重要贷款档案资料，造成合同损毁，他项权利证书未按规定进行保管，造成他项权证遗失，他项权利灭失；只关注借款人按月还款情况，在还款正常的情况下，未对其经营情况及抵押物价值、用途等变动情况进行持续跟踪监测。

档案管理中的风险，主要包括：

是否按照要求收集整理贷款档案资料，是否按要求立卷归档；

是否对每笔贷款设立专卷，是否按贷款种类、业务发生时间编序，是否核对“个人贷款档案清单”；

重要单证保管是否及时移交会计部门专管，档案资料使用是否实施借阅审批登记制度。

二、法律和政策风险

（一）借款人主体资格风险

- 1、未成年人能否申请个人住房贷款的问题
- 2、外籍自然人能否办理住房贷款的问题

（二）合同有效性风险

- 1、格式条款无效的风险

- 2、未履行法定提示义务的风险
- 3、格式条款解释风险
- 4、格式条款与非格式条款不一致的风险

(三) 担保风险

1、抵押担保的法律风险

- 1) 抵押物的合法有效性。
- 2) 约定抵押物禁止转让的局限性：
- 3) 抵押登记存在瑕疵，使得抵押担保处于抵押不生效的风险中。

2、质押担保的法律风险

3、保证担保的法律风险

- ①未明确连带责任保证，按照《民法典》第 686 条的规定，当事人在保证合同中对保证方式没有约定或者约定不明确的，按照一般保证承担保证责任，是对担保责任的重大修订，如果在保证合同约定不明，将导致追索的难度大；
- ②未明确保证期间或保证期间不明；
- ③保证人保证资格有瑕疵或缺乏保证能力；
- ④借款人互相提供保证无异于发放信用贷款。

(四) 诉讼时效风险

在个人住房贷款实践中，由于经办人员法律知识的缺陷或工作责任心问题，未能及时中断诉讼时效或虽有中断诉讼时效行为但没有及时保留中断诉讼时效证据，导致诉讼中处于不利或被动的地位。

(五) 政策风险

政策风险是指政府的金融政策或相关法律、法规发生重大变化或是有重要的举措出台，引起市场波动，从而给商业银行带来的风险。

三、操作风险的防范措施

- 1、提高贷款经办人员职业操守和敬业精神
- 2、掌握并严格遵守个人住房贷款相关的规章制度和法律法规
- 3、严格落实贷前调查和贷后检查

考点七：公积金个人住房贷款

一、公积金个人住房贷款的特点

- 1、互助性；
- 2、普遍性；
- 3、利率低；

4、期限长：目前，公积金个人住房贷款最长期限为 30 年，且贷款到期日不超过借款申请人(含共同申请人)法定退休时间后 5 年。

二、公积金个人住房贷款的要素

(一) 贷款对象：公积金个人住房贷款是缴存公积金的职工才享有的一种贷款权利，只要是公积金缴存的职工，均可申请公积金个人住房贷款。

(二) 贷款利率：公积金个人住房贷款的利率按中国人民银行规定的公积金个人住房贷款利率执行。

(三) 贷款期限：公积金个人住房贷款的期限最长为 30 年，如当地公积金管理中心有特殊规定，按当地住房公积金信贷政策执行。

(四) 还款方式

贷款期限在 1 年以内（含 1 年）的实行到期一次还本付息；

贷款期限在 1 年以上的，借款人从发放贷款的次月起偿还贷款本息一般采取等额本息还款法或等额本金还款法。

(五) 担保方式：目前，公积金个人住房贷款担保方式一般有抵押、质押和保证三种。

(六) 贷款额度：目前，个人住房公积金贷款最低首付款比例为 20%，实施限购限贷政策的城市，按当地住房公积金信贷政策执行。

考点八：公积金个人住房贷款流程

一、贷款的受理与调查

银行要先和公积金管理中心签订《住房公积金贷款业务委托协议书》，取得公积金个人住房贷款业务的承办权之后，才能接受委托办理公积金个人住房贷款业务。

根据委托协议及公积金管理中心的具体要求，承办银行接受当地公积金管理中心委托，受托办理公积金借款咨询和申请，经办人员会告知借款人必须符合当地公积金管理中心规定的住房公积金贷款条件。

二、贷款的审查与审批

(一) 贷前审查

管理中心收到申请材料后，先由业务部门经办人员对借款人的资信状况进行考察、测算、核实，签署意见，经业务部门负责人审查后，报管理中心分管负责人批准。

(二) 贷款审批

1、登记台账

2、贷款审批

3、核对或登记台账

三、贷款的签约与放

(一) 贷款签约

借款人的申请通过公积金管理中心审批后，公积金管理中心向受委托主办银行出具委托贷款通知书，明确贷款的对象、金额、期限、利率等内容，同时将委托贷款基金划入银行的住房委托贷款基金账户。

（二）贷款发放

承办银行必须在收到公积金管理中心拨付的住房委托贷款基金，办妥所购房屋抵押登记（备案）手续，审核放款资料齐全性、真实性和有效性后发放贷款。

四、贷款支付

除当地公积金管理中心有特殊规定外，公积金个人住房贷款必须采用委托支付的支付方式，即贷款资金必须由贷款银行以转账的方式划入售房人账户，不得由借款人提取现金。发放完贷款，承办银行向客户提供回单，并将有关放款资料报送公积金管理中心。

五、贷后管理

按照公积金管理中心委托要求，承办银行定期（按日）将有关公积金管理中心的账户记账回单、公积金贷款回收、逾期及结清等资料移交和报送公积金管理中心，定期与公积金管理中心核对公积金个人住房贷款账务，协助催收贷款，及时结算住房委托贷款手续费。

第四章 个人消费类贷款

考点一：个人汽车贷款

一、个人汽车贷款的原则

- 1、设定担保：借款人申请个人汽车贷款需提供所购汽车抵押或其他有效担保；
- 2、分类管理：按照贷款所购车辆种类和用途的不同，对个人汽车贷款设定不同的贷款条件；
- 3、特定用途：个人汽车贷款专项用于借款人购买汽车，不允许挪作他用。

二、个人汽车贷款的特征

- 1、作为汽车金融服务领域的主要内容之一，在汽车产业和汽车市场发展中占有一席之地；
- 2、与汽车市场的多种行业机构具有密切关系；
- 3、风险管理难度相对较大。

三、个人汽车贷款的要素

（一）**贷款对象**：个人汽车贷款的对象应该是具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民或符合国家有关规定的境外自然人。

（二）**贷款利率**：银行会根据客户的风险进行差异化定价，个人汽车贷款利率根据对应期限档次的贷款市场报价利率（LPR）、客户的风险状况等综合确定。

（三）贷款期限

个人汽车贷款的贷款期限（含展期）不得超过 5 年；

二手车贷款的贷款期限（含展期）不得超过 3 年。

（四）还款方式：个人汽车贷款的还款方式包括等额本息还款法、等额本金还款法、一次还本付息法、按月还息任意还本法等多种还款方式，具体方式根据各商业银行的规定来执行。

（五）担保方式

申请个人汽车贷款，借款人应提供一定的担保措施，包括以贷款所购车辆作抵押、质押、房地产抵押和第三方保证等，还可采取购买个人汽车贷款履约保证保险的方式。

经银行审查、评估后，确认借款人信用良好，确能偿还贷款的，可以不提供担保。

在实际操作中，各商业银行通常会根据具体情况对各种担保方式做进一步的细化规定。

（六）贷款额度

所购车辆为自用传统动力汽车的，贷款额度不得超过 80%；

所购车辆为商用传统动力汽车的，贷款额度不得超过 70%；

所购车辆为自用新能源汽车的，贷款额度不得超过 85%；

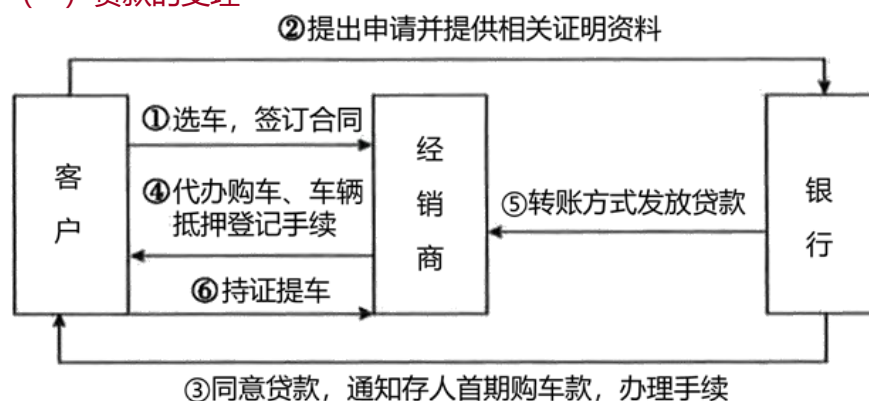
所购车辆为商用新能源汽车的，贷款额度不得超过 75%；

所购车辆为二手车的，贷款额度不得超过 70%。

考点二：个人汽车贷款贷款流程

一、贷款的受理与调查

（一）贷款的受理



（二）贷款调查

1、调查方式：贷前调查应以实地调查为主、间接调查为辅，贷前调查可以采取审查借款申请材料、面谈借款申请人、查询个人征信、实地调查和电话调查及委托第三方调查等多种方式进行。

2、调查内容：

重点调查以下内容：

贷前调查人应通过借款申请人对所购汽车的了解程度、所购买汽车价格与本地区价格是否差异很大和二手车的交易双方是否有关联关系等判断借款申请人购车行为的真实性、了解借款申请人购车动机是否正常、额度是否合理。

通过与借款人的交谈、电话查询、审查借款人提供的收入材料等方式，核实借款人收入情况，判断借款人支出情况，了解借款人正常的月均消费支出，除购车贷款以外的债务支出情况等，了解和评估借款人实际还款能力。

通过与经销商、保险公司的沟通，登录车管所查询所购车辆抵押情况等，了解车辆权属是否清晰、明确。

商用车还应查阅了解该车辆是否具备营运资格证、借款人经营企业和车辆年检情况等，二手车还应综合评估考虑折旧情况等。

二、贷款的审查与审批【参照第2章个人贷款流程部分】

三、贷款的签约与发放

（一）贷款的签约

对经审批同意的贷款，应及时通知借款申请人以及其他相关人（包括抵押人和出质人等），确认签约的时间，签署个人汽车贷款借款合同和相关担保合同。

（二）贷款的发放

1、落实贷款发放条件

2、贷款发放

四、支付管理

个人汽车贷款的支付包括划款至经销商在贷款银行开立的存款账户和直接转入借款人在贷款银行开的存款账户两种方式，即通过贷款人受托支付或借款人自主支付的方式发放贷款资金。

贷款银行须与借款人以合同或协议的形式对资金的使用与提取等内容作书面约定，保证贷款使用符合合同要求。

五、贷后管理

考点三：个人教育贷款基础

一、个人教育贷款的特征

- 1) 具有社会公益性，政策参与程度较高。
- 2) 多为信用类贷款，风险度相对较高。

二、个人教育贷款含义及要素

（一）国家助学贷款

1、基本含义：由政府主导、财政贴息、财政和高校共同给予银行一定风险补偿金，银行、教育行政部门与高校共同操作的，帮助高校家庭经济困难学生支付在校学习期间所需的学费、住宿费的银行贷款。

国家助学贷款分为两种：1) 生源地国家助学贷款。2) 校园地国家助学贷款

2、业务原则

国家助学贷款采取“**借款人一次申请、贷款银行一次审批、单户核算、分次发放**”的方式，实行“**财政贴息、风险补偿、信用发放、专款专用和按期偿还**”的原则。

3、贷款要素

(1) 贷款对象：国家助学贷款的贷款对象是中华人民共和国境内的（不含香港特别行政区和澳门特别行政区、台湾地区）普通高等学校中经济困难的全日制本专科生（含高职生）、研究生和第二学士学位学生。

(2) 贷款利率：国家助学贷款利率按照**同期同档次贷款市场报价利率（LPR）减 30 个基点**执行。

如遇贷款利率政策调整，按照国家有关部门相关规定执行。

(3) 贷款期限：**学制加 15 年，最长不超过 22 年。**

(4) 还款方式：包括等额本金还款法、等额本息还款法两种。

学生在校期间的贷款利息全部由财政补贴，贷款本金由学生本人在毕业后自行偿还。

学生毕业后与经办银行确认还款计划时，可以选择使用还本宽限期。还本宽限期内学生只偿还贷款利息，不偿还贷款本金。**还本宽限期最长 5 年。**

(5) 担保方式：**信用贷款**的方式。

(6) 贷款额度：全日制本专科生(含第二学士学位学生、高职学生，下同) 每人每年申请贷款额度**不超过 12000 元**。全日制研究生每人每年申请贷款额度**不超过 16000 元**。学生申请的国家助学贷款应优先用于支付在校期间学费和住宿费，超出部分可用于弥补日常生活费。

(二) 商业助学贷款

1、基本含义：银行按商业原则自主向借款人或其直系亲属、法定监护人发放的用于满足其就学资金需求的商业贷款。

商业助学贷款实行“**部分自筹、有效担保、专款专用和按期偿还**”的原则。

商业助学贷款财政不贴息，各商业银行、城市信用社和农村信用社等金融机构均可开办。

2、贷款要素：

(1) 贷款对象

(2) 贷款利率

- (3) 贷款期限
- (4) 还款方式
- (5) 担保方式
- (6) 贷款额度

考点四：贷款流程

一、国家助学贷款流程

- (一) 受理与调查
- (二) 审查与审批

1、贷款的审查：经办行在收到学校提交的信息表和申请材料后，由贷款审查人负责对学校提交的信息表和申请材料进行合规性、真实性和完整性审查。贷款审查人认为有差错或遗漏的，可要求学校进行更正或补充。贷款审查人审查完毕后，在“国家助学贷款申请审批表”上签署审核意见，连同申请材料等一并送交贷款审批人进行审批。

2、贷款的审批：贷款人应根据审慎性原则，完善授权管理制度，规范审批操作流程，明确贷款审批权限，实行审贷分离和授权审批，确保贷款审批人按照授权独立审批贷款。

- (三) 签约与发放

1、贷款的签约

对经审批同意的贷款，高校会收到经办银行的“国家助学贷款学生审查合格名册”。贷款发放人根据贷款审批意见确定应使用的合同文本并填写合同，在填写或打印有关合同文本过程中，借款合同应符合《民法典》合同编的规定，明确约定各方当事人的诚信承诺和贷款资金的用途、支付对象（范围）支付金额、支付条件、支付方式等，应做到贷款额度、贷款期限、贷款利率和还款方式等有关条款要与贷款最终审批意见一致。

2、贷款的发放

贷款发放要遵循审贷与放贷分离的原则，由独立的放款管理部门或岗位负责落实放款条件、发放满足约定条件的贷款。

借款合同生效后，贷款发放人应按合同约定及时发放贷款。

放款部门在放贷前要确定有关审核无误，然后进行开户放款。国家助学贷款实行借款人一次申请、贷款银行一次审批、单户核算、分次发放的方式。学费和住宿费贷款按学年（期）发放，直接划入借款人所在学校在贷款银行开立的账户上。

贷款发放后，业务部门应依据借款人相关信息建立“贷款台账”，并随时更新台账数据。

- (四) 贷款支付

对国家助学贷款而言，学费和住宿费贷款，银行应当采用贷款人受托支付方式向借款人交易对象（借款人所在学校）支付，按学年（期）发放，直接划入借款人所在学校在贷款银行开立的账户上。

（五）贷后管理

考点五：风险管理

一、信用风险管理

（一）信用风险的内容

- 1、借款人的还款能力风险
- 2、借款人的还款意愿风险
- 3、借款人的欺诈风险

（二）信用风险的防控措施

- 1、加强对借款人的贷前审查：有助于从源头上控制个人教育贷款的信用风险。
- 2、建立和完善防范信用风险的预警机制：科学的风险预警机制是防范信用风险的**关键**。
- 3、完善银行个人教育贷款的催收管理系统

借款学生毕业后，经办银行要实施严格的贷后风险监测，一旦发现借款学生不及时还款或不与银行联系，银行贷款清收部门应立刻与学生所在单位联系和交涉，督促其还款。

所在单位不详或不知去向者，银行贷款清收部门应立即与学生所在家庭联系，由其父母提供学生的联系方式并督促学生还款，必要时由其父母替其归还。

- 4、建立有效的信息披露机制。

二、操作风险管理

（一）操作风险的内容

- 1、贷款受理与调查中的风险
 - 1) 未深入调查借款申请人的主体资格是否符合银行个人教育贷款的相关规定。
 - 2) 未深入调查借款申请人所提交材料的真实性，包括借款人的身份是否真实、贫困证明是否真实有效、成绩是否优秀等。
 - 3) 未深入调查借款申请人的担保措施是否足额、有效。
 - 4) 未按规定建立、执行贷款面谈、借款合同面签制度。
 - 5) 将贷款调查的全部事项委托第三方完成。
- 2、贷款审查与审批中的风险
 - ①贷款审查、审批未尽职；
 - ②业务不合规，业务风险与效益不匹配；
 - ③不按权限审批贷款，使得贷款超越授权发放；

④审批人对应审查的内容审查不严，导致向不具备贷款发放条件的借款人发放贷款，如向关系人发放信用贷款或向关系人发放担保贷款的条件优于其他借款人。

3、贷款签约与发放中的风险

- ①合同凭证预签无效、合同制作不合格、合同填写不规范、未对合同签署人及签字（签章）进行核实；
- ②在发放条件不齐全的情况下发放贷款，如贷款未经审批或是审批手续不全，各级签字（签章）不全；
- ③未按规定办妥相关评估、公证等事宜；
- ④未按规定的贷款额度、贷款期限、贷款的担保方式、结息方式、计息方式、还款方式、适用利率、利率调整方式和发放方式等发放贷款，导致错误发放贷款和贷款错误核算；
- ⑤借款合同采用格式条款未公示。

4、支付管理中的风险

- 1) 未落实受托支付要求，将学费和住宿费的贷款资金全额发放至借款人账户；
- 2) 未详细记录资金流向和归集保存相关凭证，造成凭证遗失；
- 3) 未通过账户分析、凭证查验或现场调查等方式，核查贷款支付是否符合约定用途。

5、贷后管理中的风险

- 1) 未对贷款使用情况进行跟踪检查，逾期贷款催收、处置不力，造成贷款损失；
- 2) 未按规定保管借款合同、担保合同等重要贷款档案资料，造成合同损毁；
- 3) 他项权利证书未按规定进行保管，造成他项权证遗失，他项权利灭失；
- 4) 对借款人违背借款合同约定的行为应发现而未发现，或虽发现但未采取有效措施的。

（二）操作风险的防控措施

- 1、规范操作流程，提高操作能力
- 2、完善银行、高校及政府在贷款管理方面的职责界定

第五章 个人经营类贷款

考点一：个人经营类基础

一、个人经营贷款的贷款要素

（一）**贷款对象**：个人经营贷款的对象应该是具有合法经营资格的个体工商户和小微企业主。

（二）**贷款用途**：个人经营贷款的用途为借款人或其经营实体合法的经营活动，且符合工商行政管理部门许可的经营范围。

（三）**贷款利率**：个人贷款利率需同时符合中国人民银行和各银行总行对相关产品的风险定价政策，并符合各行总行利率授权管理规定，在同期同档次 LPR 利率的基础上上下浮动。

(四) 贷款期限：个人经营贷款期限一般不超过 5 年，采用保证担保方式的不得超过 1 年。

(五) 还款方式：可采用按月等额本息还款法、按月等额本金还款法、按周还本付息还款法。

(六) 担保方式：借款人需提供一定的担保措施，包括抵押、质押和保证等方式。

(七) 贷款额度：个人经营贷款的额度由各商业银行根据贷款风险管理相关原则确定，通常各家银行会根据不同的抵（质）押物制定相应的抵（质）押率，有关抵（质）押将决定贷款的额度。

考点二：贷款流程

一、贷款的受理与调查

(一) 贷款的受理

贷款受理人应要求个人经营贷款申请人填写借款申请书，以书面形式提出个人贷款申请，并按银行要求提交相关申请材料。

(二) 贷款调查

1、调查方式

贷前调查应以实地调查为主、间接调查为辅，采取现场核实、电话查问以及信息咨询等途径和方法。贷款人应建立并严格执行贷款面谈制度。

2、调查内容

(1) 借款申请人所提供的资料是否真实、合法和有效，通过面谈了解借款人申请是否自愿、属实，贷款用途是否真实合理，是否符合银行规定。

(2) 借款人收入来源是否稳定，是否具备按时足额偿还贷款本息的能力。

(3) 通过查询银行客户信息系统、人民银行个人信息基础数据库，判断借款人资信状况是否良好，是否具有较好的还款意愿。

(4) 借款人及其经营实体信誉是否良好，经营是否正常。是否涉及法律纠纷、诉讼，或纳入失信人员黑名单等。

(5) 对借款人拟提供的贷款抵押房产进行双人现场核实，调查抵押房产权属证书记载事项与登记机关不动产登记簿相关内容是否一致，房产是否设定了居住权，银行抵押物清单记载的财产范围与登记机关不动产登记簿相关内容是否一致，并将核实情况记录在调查审查审批表中或其他信贷档案中。

对于有共有人的抵押房产，还应审查共有人是否出具了同意抵押的书面证明。以第三人房产提供抵押的，房产所有人是否出具了同意抵押的书面证明。

(6) 贷款采用保证担保方式的，保证人是否符合银行相关规定，保证人交存的保证金是否与银行贷款余额相匹配。

(7) 贷款申请额度、期限、成数、利率与还款方式是否符合规定。

二、贷款的审查与审批

银行的审查部门负责在调查人提供的调查资料基础上，对贷款业务进行审查。

贷款审查人应对贷前调查人提交的个人经营贷款调查审查审批表、贷款调查内容的合法性、合理性、准确性进行全面审查，重点关注调查人的尽职情况和借款人的偿还能力、诚信状况、担保情况、抵（质）押比率等，分析贷款风险因素和风险程度，调查意见是否客观，并签署审查意见。

三、贷款的签约与发放

【参照第 2 章个人贷款流程部分】

四、贷款支付

《个人贷款管理暂行办法》规定：

对于借款人无法事先确定具体交易对象且金额不超过 30 万元人民币的个人贷款和贷款资金用于生产经营且金额不超过 50 万元人民币的个人贷款，经贷款人同意可以采取借款人自主支付方式。

个人经营贷款资金应按借款合同约定用途向借款人的交易对象支付。

如借款人交易对象不具备条件有效使用非现金结算方式的，经审批同意，贷款资金可向借款人发放，由借款人向其交易对象支付。贷款人支付贷款资金，应对相关凭证进行审核，确保支付符合借款合同约定的条件。

五、贷后管理

个人经营贷款贷后管理相关工作由贷款经办行负责，管理内容包括客户关系维护、贷后检查、押品管理及违约贷款催收等工作。信贷管理部门负责贷后监测、检查及对贷款经办行贷后管理工作的组织和督导。

贷款发放后，贷款人要按照主动、动态、持续的原则要求进行贷后检查，通过实地现场检查和非现场监测方式，对借款人有关情况真实性、收入变化情况，以及其他影响个人经营贷款资产质量的因素进行持续跟踪调查、分析，并采取相应补救措施。

考点三：风险管理

一、行业风险管理

(一) 严格准入行业标准

(二) 加强行业限额管理

二、合作机构风险管理

(一) 严格专业担保机构的准入

(二) 严格执行回访制度

三、信用风险管理

（一）信用风险的主要内容

- 1、借款人还款能力发生变化
- 2、借款人还款意愿下降
- 3、保证人担保能力发生变化
- 4、抵押物价值发生变化

（二）信用风险的防控措施

- 1、加强对借款人还款能力的调查和分析
- 2、加强对借款人所控制企业经营情况的调查和分析
- 3、加强对保证人担保能力的调查和分析
- 4、加强对抵押物的调查和分析

四、操作风险管理

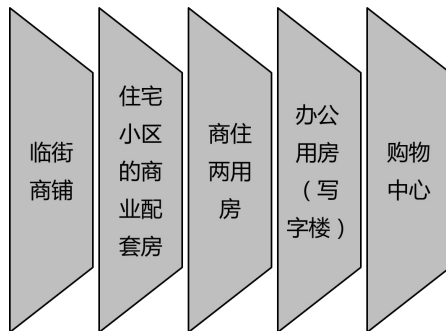
操作风险的防控措施：

- 1、在贷款发放后，银行应保持与借款人的联络，对借款期间发生的突发事件及时反应，比如建立与借款人的定期回访制度，在贷款期限内，银行工作人员定期拜访，与借款人保持经常性联系，及时了解借款人收入和企业财务的变动情况，以便银行在第一时间作出反应；在还款日前一定时间内，银行以书面或其他方式通知借款人做好资金调度，安排好还款资金等。
- 2、借款人以自有或第三人的财产进行抵押，抵押物须产权明晰、价值稳定、变现能力强、易于处置。

考点四：个人商用房贷款基础知识

一、个人商用房贷款要素

（一）贷款对象



（二）贷款利率：个人商用房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）+60BP。

（三）贷款期限：最长不超过 10 年。

（四）还款方式：可采用按月等额本息还款法、按月等额本金还款法等多种还款法。

(五) 担保方式：原则上以所购商用房设定抵押。部分商业银行也允许采用其他方式抵押、质押和保证等担保方式。

(六) 贷款额度：贷款额度不得超过所购商用房价值的 50% ，所购商用房为商住两用房的，贷款额度不得超过所购商用房价值的 55%。

考点五：贷款流程

一、贷款的受理与调查

(一) 贷款受理

贷款受理人应要求商用房贷款申请人以书面形式提出贷款申请，填写借款申请表，并按银行要求提交相关申请材料。

(二) 贷前调查

1、对开发商及楼盘项目的调查

2、对借款人的调查

二、贷款的审查与审批

1、贷款的审查

贷款审查应对贷款调查内容的合法性、合理性、准确性进行全面审查，重点关注调查人的尽职情况和借款人的偿还能力、诚信状况、担保情况、抵（质）押比率、贷款风险因素等。

贷款审查完成后，应形成书面审查意见，连同申请材料一并送交贷款审批人进行审批。

2、贷款的审批

贷款人应根据审慎性原则，完善授权管理制度，规范审批操作流程，明确贷款审批权限，实行审贷分离和授权审批，确保贷款审批人按照授权审批贷款。

三、贷款的签约与发放

对审批同意的贷款，借款人及保证人对借款合同和借据载明的要素核对一致后，签署个人购房借款/担保合同，银行按规定要求办理贷款发放手续。

在贷款资金发放前，银行应该审核借款人相关交易资料和凭证，例如与开发商签订的购买合同或协议，是否符合合同约定条件。贷款资金支付后要做好有关细节的认定记录。

银行应当通过账户分析、凭证查验或现场调查等方式，核查贷款支付是否符合约定用途。

四、贷款支付

个人商用房贷款须采取受托支付的方式，银行须将贷款资金划转至开发商账户。

五、贷后管理

个人商用房贷款贷后管理相关工作由贷款经办行及信贷管理部门共同负责。

考点六：农户贷款

一、农户贷款的含义

农户贷款：银行业金融机构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。

农户：长期居住在乡镇和城关镇所辖行政村的住户、国有农场的职工和农村个体工商户。

二、农户贷款要素

（一）贷款对象

- 1、农户贷款以户为单位申请发放，并明确一名家庭成员为借款人，借款人应当为具有完全民事行为能力的中华人民共和国公民；
- 2、户籍所在地、固定住所或固定经营场所在农村金融机构服务辖区内；
- 3、贷款用途明确合法；
- 4、贷款申请数额、期限和币种合理；
- 5、借款人具备还款意愿和还款能力；
- 6、借款人无重大信用不良记录；
- 7、在农村金融机构开立结算账户；
- 8、农村金融机构要求的其他条件。

（二）贷款利率：金融机构应当综合考虑农户贷款资金及管理成本、贷款方式、风险水平、合理回报等要素以及农户生产经营利润率和支农惠农要求，合理确定利率水平。

（三）贷款期限：金融机构应当根据贷款项目生产周期、销售周期和综合还款能力等因素合理确定贷款期限。：

（四）还款方式：农户贷款还款方式根据贷款种类、期限及借款人现金流情况，可以采用分期还本付息、分期还息到期还本等方式。原则上一年期以上贷款不得采用到期利随本清方式。

（五）担保方式：按信用形式分类，农户贷款分为信用贷款、保证贷款、抵押贷款、质押贷款，以及组合担保方式贷款。

（六）贷款额度：金融机构应当根据借款人生产经营状况、偿债能力、贷款真实需求、信用状况、担保方式、机构自身资金状况和当地农村经济发展水平等因素，合理确定农户贷款额度。

第六章 信用卡业务

考点一：信用卡的分类

- 1、按是否享受免息还款期分为：1) 贷记卡。2) 准贷记卡。
- 2、按照发行对象不同分为：1) 单位卡。2) 个人卡。
- 3、按照是否联名/认同分为：1) 联名/认同卡。2) 非联名/认同卡
- 4、按照品牌可分为：银联卡、威士卡、万事达卡、运通卡、 JCB 卡、大来卡和其他品牌卡。
- 5、按照账户币种分为：人民币卡、外币卡。
- 6、按照信息载体分为：磁条卡、芯片卡和磁条芯片复合卡。
- 7、按照卡片规格分为：标准卡和异型卡。
- 8、按照是否有实体介质分为：实体卡和数字信用卡。

第七章 个人贷款新趋势（初级不考核）

第八章 个人征信系统

考点一：基础知识

一、个人征信系统的内容

- 1) 个人基本信息：个人身份、配偶身份、居住信息、职业信息；
 - 2) 贷款信息：银行贷款汇总信息、准贷记卡汇总信息、贷记卡汇总信息、贷款汇总信息、为他人贷款担保汇总信息、信用明细信息以及查询机构查询信息主体信用报告形成的查询时间、查询原因、查询人等查询记录等信息；
 - 3) 非银行信息：个人社保缴费信息、住房公积金缴存信息、电信用户缴费等。
- 个人信用报告内容包括：个人基本信息、信贷概要、信贷交易信息明细、非信贷信息明细、公共信息明细、本人声明、异议标注、机构说明、征信中心说明和查询记录。
- 百行征信有限公司以“最低、适用”原则采集个人信用信息，主要包括个人互联网借贷数据，个人身份识别信息以及失信被执行人信息等。

考点二：个人征信系统的主要功能和意义

一、个人征信系统的主要功能

- 1、**社会功能**：随着该系统建设和完善，通过对公民个人重要经济活动的影响和规范，逐步形成诚实守信、遵纪守法、重合同、讲信用的社会风气，推动社会信用体系建设，提高社会诚信水平，促进和谐社会建设。
- 2、**经济功能**：帮助商业银行等金融机构控制信用风险，维护金融稳定，扩大信用交易，提高经济运行效率，促进经济可持续发展。

二、建立个人征信系统的意义

- 1、使商业银行在贷款审批中对个人信用情况的查询变得更为便利和精准，审批效率得以提升，查询个人征信报告作为必要制度确立下来较为有效地控制了信贷风险。

- 2、有助于商业银行准确判断业务申请人的还款意愿。
- 3、个人征信系统的发展，有助于激励业务申请人按时偿还债务。
- 4、个人征信系统的建立有助于保护消费者利益，提高透明度。
- 5、全国统一的个人征信系统有助于商业银行进行风险预警分析。
- 6、个人征信系统的建立，为规范金融秩序、防范金融风险提供了有力保障。

考点三：个人征信的相关法律法规

一、一般征信法规

（一）发布实施《征信业管理条例》和《征信机构管理办法》

《征信业管理条例》是为规范征信活动，保护当事人合法权益，引导、促进征信业健康发展，推进社会信用体系建设制定，由国务院于 2013 年 1 月 21 日发布，自 2013 年 3 月 15 日起实施。

《征信业管理条例》对征信机构的设立条件和程序、征信业务的基本规则、征信信息主体的权益，金融信用信息基础数据库的法律地位及运营规则、征信业的监管体制和法律责任等内容进行了规定。其中，明确规定征信机构不得采集个人的宗教信仰、血型、疾病和病史等信息，也不得采集个人的收入、存款、有价证券、商业保险、不动产的信息和纳税数额信息。

《征信机构管理办法》于 2013 年 12 月颁布实施，进一步细化了《征信业管理条例》涉及征信机构管理的条款，对机构的设立、变更与终止，高级任职人员管理，监督管理等做了明确规定。

明确规定设立个人征信机构应当经中国人民银行批准，目前人民银行尚未向征信企业下发个人征信业务经营许可证；设立企业征信机构，应当符合《中华人民共和国公司法》规定的公司设立条件，自公司登记机关准予登记之日起 30 日内向所在地的中国人民银行省会城市中心支行以上分支机构办理备案。

（二）建立金融信用信息基础数据库管理制度

人民银行发布了《个人信用信息基础数据库管理暂行办法》，该办法规定：

中国人民银行负责组织商业银行建立金融信用信息基础数据库，并负责设立征信中心，承担个人信用数据库的日常运行和管理。

二、个人隐私保护

1、商业银行**只能**经当事人书面（电子）授权，在审核个人贷款、信用卡申请或审核是否接受个人作为担保人等个人信贷业务，以及对已发放的个人贷款及信用卡进行信用风险跟踪管理时，可查询金融信用信息基础数据库。

2、对查询内容和场景也进行了拓展，**新增信息**包括“特约商户实名审查”“资信审查”“法人代表、负责人、高管资信审查”等。

2023 年修订

3、**金融信用信息基础数据库**还对查看信用报告的商业银行信贷人员（即数据库用户）进行管理，每一个用户在进入该系统时都要登记注册，而且计算机系统还自动追踪和记录每一个用户对每一笔信用报告的查询操作，并加以记录。

4、商业银行如果违反规定查询个人的信用报告，或将查询结果用于规定范围之外的其他目的，将被责令改正，并处以经济处罚；涉嫌犯罪的，则将依法移交司法机关处理。

考点四：个人征信系统的信息采集

信息采集需要经过数据报送、校验加载、反馈三个环节：

1) 数据报送环节：接入机构采用接口或非接口方式生成报文文件，并通过登录征信系统页面（或使用 webservice）将报文文件传送至征信中心文件服务器；

2) 数据校验、加载环节：征信中心接收到报文文件后，根据数据校验规则对报文文件中包含的数据进行校验，并将校验通过的数据保存至征信系统；将校验未通过的数据以及出错原因提示，生成在反馈报文中。

3) 反馈环节：征信系统将反馈报文反馈给接入机构。

考点五：个人征信系统的信息查询

1、个人征信系统接入机构

个人征信系统接入机构通常以商业银行为主，商业银行在办理审核个人贷款申请、审核个人贷记卡和准贷记卡申请、审核个人作为担保人、对已发放的个人信贷进行贷后风险管理和受理法人或其他组织的贷款申请或其作为担保人，需要查询其法定代表人及出资人信用状况等业务时，才可以向个人信用数据库查询个人信用报告。

2、县级以上(含县级)司法机关和其他依据法律规定有查询权限的行政管理部门

根据相关法律、法规的规定，司法部门可以到当地的查询机构申请查询相关涉案人员的信用报告。

申请司法查询时应提交下列资料：

1) 司法部门签发的个人信用报告协查函或介绍信，包含情况说明和查询原因、被查询人的姓名、有效身份证件号码；

2) 申请司法查询经办人员的工作证件原件及复印件；

3) 申请司法查询经办人员应如实、规范填写的个人信用报告司法查询申请表。

3、公民个人

公民个人可以到征信中心、人民银行网点、部分商业银行网点，使用人民银行个人征信自助机查询完整版信用报告；还可通过部分商业银行网点、手机银行、网点智能查询机等自助渠道查询简化版信用报告。

申请查询本人的信用报告时应提供以下材料：

1) 本人有效身份证件的原件及复印件，并留有效身份证件复印件备查。个人有效身份证件包括身份证、军官证、士兵证、护照、港澳居民来往内地通行证、台湾同胞来往大陆通行证、外国人居留证等。

2) 如实、规范填写的个人信用报告本人查询申请表。

可以登录中国人民银行征信中心网查询本人信用报告，可通过三种方法验证本人身份：

- 1) 回答问题：在一定时间内在线正确回答 5 个私密性问题；
- 2) 数字证书：通过使用的部分银行的网银密钥（U 盾）验证；
- 3) 银行卡：通过本人使用的部分银行的银行卡信息验证。

二、个人征信查询管理

1、授权查询

商业银行查询个人信用报告时应当取得被查询人的书面（电子）授权。书面授权可以通过在贷款、贷记卡、准贷记卡以及担保等相关业务申请书中增加相应条款或通过单独的征信查询授权书取得。

2、限定用途

除了本人以外，商业银行可在办理贷款、信用卡、担保等相关业务时，或贷后管理、发放信用卡时均能查看个人的信用报告。

3、查询记录

金融信用信息基础数据库还对查看个人信用报告的商业银行信贷人员（即数据库用户）进行管理，每一个用户都要登记注册，而且计算机系统还自动追踪和记录每一个用户查询个人信用报告的情况，并展示在个人的信用报告中。

4、违规处罚

商业银行如果违反规定查询个人的信用报告，或将查询结果用于规定范围之外的其他目的，将被责令改正，并处以罚款；涉嫌犯罪的，则将依法移交司法机关处理。

5、密码管理

商业银行各级用户应妥善保管用户密码，各查询用户的用户名及密码仅限本人使用，严禁他人使用或将密码告知他人。

6、档案管理

查询机构要对所有查询相关的纸质和电子档案资料整理归档。档案资料按照一事一档、编号管理的原则进行。档案资料包括查询申请人提供的查询申请书、有效身份证件

复印件、委托人授权委托书、司法部门签发的个人信用报告协查函或介绍信、查询申请登记表等。

查询机构要安排专门的档案柜存放信用报告查询的相关档案，并做好对档案存放地的防火、防潮、防虫、防鼠等“八防”安全措施。档案资料的借阅应当严格限定范围，无查询机构主管的审批，任何人不得擅自查询、借阅和复制档案资料。

查询机构要按业务档案管理规定对档案资料（包括相关文件）进行管理。

考点六：个人征信报告内容介绍

个人信用报告是个人征信系统提供的最基础产品，它记录了客户与银行之间发生的信贷交易的历史信息，只要客户在银行办理过信用卡、贷款、为他人贷款担保等信贷业务，他在银行登记过的基本信息和账户信息就会通过商业银行的数据报送而进入个人征信系统，从而形成了客户的信用报告。

个人信用报告中的信息主要有六个方面：

个人基本信息、银行信贷交易信息、公共信息、本人声明、异议标注和查询历史信息。

1) 个人基本信息：客户本人的一些基本信息，包括身份信息、婚姻信息、居住信息、职业信息等内容。

2) 银行信贷交易信息：客户在各商业银行或者其他授信机构办理的贷款、信用卡等交易的汇总和明细信息。

3) 公共信息：个人征信系统从其他部门采集的、可以反映客户各方面情况的信息。

4) 本人声明：客户本人对信用报告中某些无法核实的异议所做的说明。

5) 异议标注：征信中心异议处理人员针对信用报告中异议信息所做的标注或因技术原因无法及时对异议事项进行更正时所做的特别说明。

6) 查询历史：展示何机构或何人在何时以何种理由查询过该人的信用报告。

个人信用报告的使用目前**仅限于**商业银行、依法办理信贷的金融机构（主要是住房公积金管理中心、财务公司、汽车金融公司、小额信贷公司等）和人民银行，消费者也可以在人民银行获取到自己的信用报告。

根据使用对象的不同，个人征信系统提供不同版式的个人信用报告，包括银行版、个人查询版和征信中心内部版三种版式，分别服务于商业银行类金融机构、消费者和人民银行。