

房地产金融（第三版）

房地产金融

（第三版）

房地产开发贷款

内 容 提 要（一）

本章主要讲述三部分内容，开发贷款程序、开发贷款的项目评估和贷后管理。重点介绍申请人资格和申请材料，开发贷款的调查、核实、审查、审批、发放；开发项目评估的条件、程序、内容；借款人评价，特别是资产负债分析、投资估算和偿债能力评估；资金的使用和售房款回笼的管理。

房地产开发贷款

内容提要（二）

贷款行所发放的房地产开发贷款是指贷款人向借款人发放的用于房地产开发及其配套设施建设的贷款。这项业务主要包括住房开发贷款、经济适用房贷款、商业用房开发贷款及其他用于房地产开发所必要的配套设施建设贷款。

第一节 房地产开发贷款程序

房地产开发贷款操作流程如下：

递交申请--受理调查--项目评估--评级授信--借款审批--借款发放--贷后管理--收贷撤保

第一节 房地产开发贷款程序

一、房地产开发贷款申请

（一）借款人资格

（1）借款人是经工商行政管理机关（或主管机关）核准登记的企（事）业法人、其他经济组织。

（2）有经工商行政管理部门核准登记并办理年检的法人营业执照或有权部门批准设立的证明文件。

（3）经营管理制度健全，财务状况良好。

（4）信用良好，具有按期偿还贷款本息的能力。

（5）有贷款证，并在贷款行开立基本账户或一般账户。

（6）有贷款人认可的有效担保。

第一节 房地产开发贷款程序

（7）贷款项目已纳入国家或地方建设开发计划，其立项文件合法、完整、真实、有效。

（8）借款人已经取得《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《国有土地使用权证》、《建设工程开工证》。

（9）贷款项目实际用途与项目规划相符，符合当地市场的需求，有规范的可行性研究报告。

（10）贷款项目工程预算报告合理真实。

（11）借款人计划投入贷款项目的自有资金不低于银行规定的比例，并能够在使用银行贷款之前投入项目建设。

（12）企业信用等级和风险度符合贷款人的要求。

（13）贷款人规定的其他条件。

第一节 房地产开发贷款程序

（二）申请贷款资料

1. 单位资料

（1）经年检并核准登记的法人营业执照复印件、法定代表人或其授权代理人证明书及签字样本、借款授权书（股份制企业）、贷款证年检证明复印件、贷款证（卡）及复印件。

（2）单位章程、成立批文。

（3）经会计师事务所验审的近三年年报及本期财务报表。

（4）工商管理部门的注册验资报告、开户许可证及有效税务登记证正副本复印件。

（5）法人代码证复印件、年检报告。

第一节 房地产开发贷款程序

- (6) 房地产企业开发经营资质证书。
- (7) 借款申请报告。
- (8) 公司最高权力机构或授权机构同意申请贷款的决议。
- (9) 若属第三者提供信用担保方式的贷款，保证人亦须提交前五项资料并报贷款担保承诺书；若属抵押或质押担保方式的贷款，须提交抵押物或质物清单、估价报告、所有权或使用权证书及有处置权人同意抵押或质押的承诺证明。
- (10) 公司主要领导人简历及工作人员文化结构等清单。

第一节 房地产开发贷款程序

2.项目资料

- （1）项目立项批文、可行性研究报告及项目预算报告。
- （2）建设用地规划许可证。
- （3）建筑工程规划许可证。
- （4）土地出让合同及规划红线图、国有土地使用证。
- （5）地价款缴存凭证复印件。

第一节 房地产开发贷款程序

- (6) 施工许可证。
- (7) 房地产预售许可证。
- (8) 已投入的项目资金凭证。
- (9) 合作项目需提供合作开发合同或有权部门批准合作开发的批件。

三、评级授信

第一节 房地产开发贷款程序

二、房地产开发贷款调查

- （一）对借款人资格的核查
- （二）调查核实项目情况
- （三）核实确定担保方式

第一节 房地产开发贷款程序

四、房地产开发贷款的审查与审批

（一）贷款审查的主要内容

1. 审查调查部门提供的数据、资料是否完整。
2. 根据国家产业政策、贷款原则审查贷款投向是否符合规定。
3. 审查贷款项目是否需要评估，有无评估报告，有否超权限评估，评估报告是否已批准，项目情况是否可行。
4. 审查贷款用途是否合法合理，贷款金额能否满足项目的需要，利率是否在规定的上下限范围内，借款人的还款能力，是否有可靠的还款来源。
5. 审查贷款期限。

第一节 房地产开发贷款程序

6. 审查担保的合法性、合规性、可靠性。
7. 复算贷款风险度、贷款资产风险度。
8. 审查该笔贷款发放后，企业贷款总余额有无超过该企业贷款最高限额，授信额有无超过单个企业贷款占全行贷款总额最高比例10%。
9. 按照授权授信管理办法，确定该笔贷款的最终审批人。

第一节 房地产开发贷款程序

（二）贷款的审批

1. 贷款签批人在授权范围内签批贷款，并决定贷款种类、金额、期限、利率、方式。

2. 凡是要上报上级行审批的，均要由下级行向上级行审查岗提交本级行信贷审查委员会对贷款项目调查的初审意见，并由行长签署上报。上级行审查岗审查后按审批权限提交信贷审查委员会或有权签批人签批。上级行审查岗的审查内容基本与贷款上报行的审查岗相同。

3. 贷款经批准后，由调查部门办理贷款发放手续。审查或审批人不同意贷款的，要说明理由，有关资料退还给贷款调查部门，并由贷款调查部门通知企业。

第一节 房地产开发贷款程序

五、贷款的发放

贷款审查部门对贷款合同、有关协议等全部贷款手续中的各种要素、签章等全部贷款手续核实无误后，由信贷员填写贷款划拨凭证，经借款人认定，并逐级审批签发后，交由会计部门，根据项目进度情况及有关约定条款，分期、分批将款项直接转入借款人在贷款银行开立的专户。

第二节 房地产开发贷款的项目评估

一、房地产开发贷款项目评估概述

（一）评估应具备的基本条件

1. 贷款经贷款行有关分支机构受理初审，基本符合贷款行有关贷款的基本条件。
2. 项目符合国家产业政策、房改政策，项目审批程序合规、合法。
3. 借款人已取得项目立项批准文件、“四证”（或同等法律效力的证明文件）及其他有效证明文件，并且证件真实可靠。
4. 项目开发成本构成明确，无重大缺项或漏项，项目融资方案和资金渠道合法合规，自有资金来源及比例符合国家和贷款行的规定。

第二节 房地产开发贷款的项目评估

5.已完成可行性研究报告。

6.借款人符合《贷款通则》和贷款行规定的有关条件。

7.借款人已提供近三年财务报表及贷款人要求提供的项目资料和其他有关资料；对成立不足三年的项目公司，要求提供该公司最近的财务报表及其母公司或股份合作单位的财务报表及其他资料，各项报表须经执业会计师事务所审核认证。

第二节 房地产开发贷款的项目评估

（二）评估程序

1. 审核项目是否具备评估条件。
2. 抽调评估人员组建评估小组，确定主评估人，制定评估工作计划。
3. 现场调查、收集、整理资料。
4. 对资料进行分析、研究和测算，作出预测和评价，编写评估报告。

第二节 房地产开发贷款的项目评估

（三）评估内容

1. 借款人评价
2. 项目建设条件评估
3. 市场评估
4. 投资估算和筹资评估
5. 偿债能力评估
6. 贷款风险分析

（四）评估报告的编写要求

第二节 房地产开发贷款的项目评估

二、借款人评价

（一）借款人非财务评价

主要包括借款人的历史沿革、产权构成、组织形式、职工人数及构成，分析企业形象、主要开发项目及业绩、在行业和区域经济发展中的地位和作用。

第二节 房地产开发贷款的项目评估

（二）经营者素质及管理水平评价

评价的基本内容包括：分析主要领导人员的经历、业绩、信誉和能力，分析企业的生产经营管理状况，评价经营管理水平。

第二节 房地产开发贷款的项目评估

（三）经济技术实力评价

经济实力评价主要从两方面进行：

一是从企业自身发展的角度，如近三年的总资产、净资产、累计开发量、累计销售量、固定资产净值、在建工程、长期投资等情况的变化，分析借款人近几年业务拓展及经济实力增长情况；

二是从目前的资产实力、开发能力来评价其在行业中所处的地位和竞争优势。

第二节 房地产开发贷款的项目评估

（四）资产负债分析

分析资产负债栏目的增减变化情况和原因，在综合考虑或有负债的情况下，评价其短期和长期偿债能力。

资产负债分析主要有以下方法：

1. 查阅企业近三年的资产负债表及其附表（如存货明细表、固定资产明细表）和财务状况说明
2. 资产负债表的趋势分析法
3. 资产负债表的比率分析法
4. 评估中要注意未决诉讼、为其他企业担保等或有负债的分析。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/007110165201010001>