

第一篇 第一章 概述

第一部分 关键解析

关键一、信贷含义

信贷是银行利用**本身资金实力**或**信誉**为用户提供资金融通或代用户承担责任行为，并以用户支付融通资金利息、费用和偿还本金或最终负担债务为条件。

银行信贷活动是货币资金流通关键方法，银行信贷通常有广义和狭义两种含义。广义信贷，是银行存款、贷款、表外业务、结算等信用业务总称。狭义信贷就是贷款。《信贷业务手册》所使用信贷一词介于广义和狭义之间。

关键二、信贷种类

信贷业务具体分为两大类：一类是贷款类业务，其特征是银行为用户提供资金融通，要求用户依约还本付息；另一类是信用担保类业务，其特征是银行以其信誉为用户负担偿还债务责任，要求用户支付费用并最终负担债务责任。

现在建设银行创办信贷业务，按信贷业务会计核实归属划分，可分为表内信贷业务和表外信贷业务。按贷款期限划分，可分为短期贷款、中期贷款和长久贷款；按贷款性质和用途划分，可分为固定资产贷款、流动资金贷款、消费贷款等；按贷款货币划分，可分为本币贷款和外币贷款；按贷款组织形式划分，可分为单个银行贷款和银团贷款。

现在建设银行创办信贷品种关键包含：流动资金贷款、固定资产贷款、房地产开发类贷款、进出口贸易贷款、境外筹资转贷款、对外出口信贷、商业汇票承兑、商业汇票贴现、确保、个人住房贷款、汽车消费贷款等。

关键三、信贷基础要素

任何一笔信贷业务均包含 6 个基础要素：对象、金额、期限、利率或费率、用途、担保。这些要素缺一不可，在信贷业务协议中必需明确。关键四、信贷基础标准

信贷基础标准就是安全性、效益性和流动性这“三性标准”。安全性标准是指商业银行在经营信贷业务过程中,要避免信贷资金遭受风险和造成资金损失。效益性标准是指商业银行在贷款发放上要追求最好效益。首先是银行本身经济效益,同时也要考虑企业用户效益和社会效益。流动性标准是指商业银行在经营信贷业务中能按预定时限回收信贷资金,或在无损状态下快速变现资产能力。“三性标准”在实际业务中极难同时达成,通常存在矛盾。在制订信贷管理总体政策时,通常是安全性、效益性、流动性。安全性是前提,效益性是目标,流动性是条件。

第二部分 复习思索题一、怎样正确了解信贷含义?

答: 信贷是银行利用本身资金实力或信誉为用户提供资金融通或代用户负担责任行为,并以用户支付融通资金利息、费用和偿还本金或最终负担债务为条件。

二、信贷业务关键分类方法有哪些?

答: 信贷业务具体分为两大类: 一类是贷款类业务, 其特征是银行为用户提供资金融通, 要求用户依约还本付息; 另一类是信用担保类业务, 其特征是银行以其信誉为用户负担偿还债务责任, 要求用户支付费用并最终负担债务责任。

现在建设银行创办信贷业务, 按信贷业务会计核实归属划分, 可分为表内信贷业务和表外信贷业务。按贷款期限划分, 可分为短期贷款、中期贷款和长久贷款; 按贷款性质和用途划分, 可分为固定资产贷款、流动资金贷款、消费贷款等; 按贷款货币划分, 可分为本币贷款和外币贷款; 按贷款组织形式划分, 可分为单个银行贷款和银团贷款。

三、信贷基础标准有哪些? 怎样正确了解其含义及其相互之间关系?

答: 信贷基础标准就是安全性、效益性和流动性这“三性标准”

。安全性标准是指商业银行在经营信贷业务过程中，要避免信贷资金遭受风险和造成资金损失。效益性标准是指商业银行在贷款发放上要追求最好效益。首先是银行本身经济效益，同时也要考虑企业用户效益和社会效益。流动性标准是指商业银行在经营信贷业务中能按预定时限回收信贷资金，或在无损状态下快速变现资产能力。“三性标准”在实际业务中极难同时达成，通常存在矛盾。在制订信贷管理总体政策时，通常是安全性、效益性、流动性。安全性是前提，效益性是目标，流动性是条件。四、在确定贷款利率时要考虑哪些原因？

答：在确定贷款利率时，必需考虑到以下多个原因：

(1) 国家金融政策相关要求。(2) 贷款风险。(3) 同业竞争。(4) 和用户关系。(5) 银行向用户提供贷款品种和服务质量。(6) 银行资金筹集成本。

第一篇 第二章 信贷业务基础操作步骤第一部分

关键解析关键一、信贷业务基础步骤

信贷业务基础操作步骤包含受理、调查评价、审批、发放及贷后管理五个阶段。

关键二、信贷业务操作程序之一——受理受理是信贷业务操作第一阶段。受理阶段关键包含：用户申请、资格审查、用户递交材料、初步审查等内容。

关键三、信贷业务操作程序之二——调查评价贷前调查是很关键步骤，是防范风险有效保障。调查评价包含用户评价、业务评价及担保评价 3 部分，由直接评价人员、评价审查人员和评价审定人员进行。直接评价人员依据对信贷业务申请人调查评价结果填写调查评价汇报。调查评价汇报通常由用户评价汇报、业务评价汇报（项目评定汇报）、担保评价汇报 3 部分组成。调查评价汇报完成后，要进行认真审核：1、评价审查人员审核直接评价人员撰写调查评价汇报。2、评价审定人员审定调查评价汇报。3、评价审定人员认为有必需，可和直接评价人员、评价审查人员一起对信贷业务申请人、确保人、抵押人、出质人、质物、抵押物、信贷项目等进行实地调查核实。4、评价审定人员依据调查评价结果，对该笔信贷业务作出审核结论，符合条件

组织材料报送审批；不符合信贷条件拒绝提供信贷支持。关键四、信贷业务
操作程序之三——审批审批阶段包含三方面内容：一是进行合规性审查；二是
明确审批权限；三是审批，作出明确审批结论。

关键五、信贷业务操作程序之四——发放信贷业务发放包含五个步骤，一是落实贷前条件，二是签署协议，三是落实用款条件，四是支用，五是信贷登记。

关键六、信贷业务操作程序之五——贷后管理贷后管理包含对信贷资产检验、回收、展期及不良资产管理等内容。贷款业务按贷后管理包含信贷资产检验、贷款本息回收管理、贷款展期、不良信贷资产经营管理、信贷档案管理等方面内容。

第二部分 难点解析难点一、信贷业务操作各步骤中具体要求

在信贷业务受理、调查评价、审批、贷款发放、贷后管理等过程中，全部有具体操作要求和要求。针对每一项信贷业务全部要按这些要求和要求开展信贷活动，而这些要求具体内容条目比较多，需要信贷人员认真掌握，在实际操作中要能熟练利用。该难点问题并不是指理论上深奥，而是指这些条目比较繁杂。需要花时间去记忆。

第三部分 复习思索题一、信贷业务操作步骤包含哪多个步骤？

信贷业务基础操作步骤包含受理、调查评价、审批、发放及贷后管理五个阶段。

二、信贷业务受理阶段关键包含哪些步骤？

受理阶段关键包含：用户申请、资格审查、用户递交材料、初步审查等内容。

三、《信贷业务操作手册》对向建设银行提出申请信贷业务企业类用户要求必需含有哪些条件和要求？

答：法人用户向建设银行申请信贷业务，应该含有产品有市场、生产经营有效益、不挤占挪用信贷资金、恪守信用等基础条件，而且应该符合以下要求：

①有按期还本付息能力，原应付贷款利息和到期贷款已清偿，没有清偿，已经作了贷款人认可偿还计划；②除不需要经工商部门核准登记事业法人外，应该经过工商部门办理年检手续；③已开立基础帐户或通常存款帐户；④

除国务院要求外，有限责任公司和股份对外股本权益性投资累计未超出其净额 50%；⑤借款人资产负债率符合相关要求要求；⑥申请中期、长久贷款，新建项目企业法人全部者权益和项目所需总投资比率不低于国家要求投资目标资本金百分比。四、对向我行申请信贷业务企业类用户，我行有哪些限制性条件？

答：①连续 3 年亏损，或连续 3 年净经营现金流量为负；②向建设银行提供虚假或隐瞒关键事实资产负债表、损益表等财务汇报；③已在建设银行同一辖区内同级分支机构取得信用；④骗取、套取贷款，用借贷等行为以牟取非法收入；⑤违反国家外汇管理要求使用外币贷款；⑥违反国家要求将贷款从事股本权益性投资；⑦生产、经营或投资国家明文严禁或严重有损于社会公益和道德产品或项目目标；⑧项目建设或生产经营未取得环境保护部门许可；⑨在进行承包、租赁、联营、合并（吞并）、合作、分立、产权有偿转让、股份制改造等体制变更过程中，未清偿、落实原债务或未对原债务提供足额担保；⑩有其它严重违反或危害我行信贷资金安全行为；(11)列入黑名单。五、调查评价包含哪多个部分？由哪些人员进行？

答：调查评价包含用户评价、业务评价及担保评价 3 部分，由直接评价人员、评价审查人员和评价审定人员进行。六、调查评价汇报由哪几部分组成？

答：调查评价汇报通常由用户评价汇报、业务评价汇报和担保评价汇报 3 部分组成。七、我行信贷业务利率和费率实施哪些政策要求？

答：①人民币贷款利率按总行要求利率实施；②贷款期间利率变动依据总行要求实施；③假如 贷款期限加上原期限达成新利率期限档次，从展期之日起按新期限档次利率计收；④逾期贷款利率按总行要求利率实施；⑤挤占、挪用贷款按总行要求利率进行罚息；⑥外币贷款利率在总行基准利率基础上加减若干点，分行在总行要求利率浮动范围内确定对用户利率水平；⑦费率按总行相关要求实施。具体确定利率和费率时，还应依据国家金融政策相关要求、用户具体情况、打开风险、同业竞争、和用户关系、银行资金筹集成本等进行，并按建设银行总行相关要求程序确定。

八、业务评价汇报关键内容有哪些？

答：①用途、项目经济效益、还款起源；②信贷业务风险分析及防范方法；③本笔信贷业务给建设银行带来综合经济效益（包含金额、期限、利率或费率）④是否同意办理该笔信贷业务调查意见和提议。九、我行对调查评价汇报审核有哪些具体要求？

答：①评价审查人员审核直接审查人员撰写调查评价汇报。②评价审定人员审定调查评价汇报。③评价审定人员认为如有必需，可和直接评价人员、评价审查人员一起对信贷业务申请人、确保人、抵押人、出质人、质物、抵押物、信贷项目等进行实地调查核实。④评价审定人员依据调查评价结果，对该笔信贷业务作出审核结论，对不符合我行信贷条件拒绝提供信贷支持，经调查评价合格，组织调查评价汇报及其附件等相关材料报送审批。从信贷业务正式受理到调查评价结束时间通常控制在 45 个工作日之内。商业汇票贴现、承兑、贸易融资等业务操作时间依据该信贷业务操作要求办理，时间能够缩短。十、信贷审批人员在实际审批过程中会得出哪多个结论？怎样处理？

答：（1）审批结论为不同意，立即通知相关人员。（2）审批权限内审批结论为同意，将审批结论立即通知相关。（3）审批结论为续议，通知相关人员办理续议事项。（4）审批结论为同意但超出审批权限，组织并提交相关申报材料报上级行审批。十一、信贷业务发放包含哪多个步骤？

答：信贷业务发放包含五个步骤，一是落实贷前条件，二是签署协议，三是落实用款条件，四是支用，五是信贷登记。

十二、在什么情况下我行可要求借款人提前归还贷款？

答：贷款期间，借款人有下列行为之一，经办行可停止支付借款人还未使用贷款，并按协议约定，要求借款人提前归还贷款：

(1) 拒绝接收建设银行贷后检验；(2) 提供虚假或隐瞒关键事实资产负债表、损益表等财务资料，拒不更正，情节严重；(3) 不如实提供全部开户行、帐号及存贷款余额和担保情况；(4) 挤占、挪用贷款拒不更正；(5) 用贷款在有色证券、期货等方面从事投机经营活动；(6) 未依法取得经营房地产资格借款人用贷款经营房地产业务；依法取得房地产经营房地产资格借款人，用贷款从事房地产投机；(7) 套取贷款相互借贷牟取非法收入；(8) 借款人或担保人发生违约或立即停产、停止经营、解散、关闭、清理整理、破产清算、卷入重大诉讼或仲裁及其它法律纠纷；(9) 借款人使用建设项目被取消或缓建等；(10) 出现协议约定提前归还贷款情况；(11) 其它严重违法、违约行为。十三、在什么情况下，我行可接收借款人贷款展期申请？

答：通常符合下列条件之一，我行可接收借款人提出借款展期申请：

(1) 因为国家调整价格、税率、或贷款利率等原因影响借款人经济效益，造成其现金流量显著降低，还款能力下降，不能按期归还贷款；(2) 因不可抗力灾难或意外事故无法按期偿还贷款；(3) 因受国家经济、金融、政策、信贷政策影响，我行原应按借款协议发放贷款未按期发放贷款，影响借款人生产经营，致使其不能按期还款；(4) 借款人生产经营正常，贷款原定时限过短，不适应借款人正常生产经营周期需要；(5) 其它符合我行信贷政策及相关要求情况。

第二篇第一章 额度授信第一部分 关键解析关键一、额度授信和授信额度

额度授信是指建设银行依据本行信贷政策和用户条件，对法人用户确定授信控制总量，以控制风险、提升效率管理制度。

授信额度又称为授信控制总量，是建设银行依据用户资信情况、信用需求、我行提供资金可能及对风险把握，给同一用户使用表内外形式全部本外币信用限额。

关键二、额度授信方法

建设银行对用户额度授信采取两种方法。一个是对用户进行通常额度授信，即对用户核定用于我行内部控制授信额度；另一个是在对用户进行通常额度授信基础上，将部分授信额度向用户做出公开承诺，即给公开授信额度。

通常额度授信是指建设银行经过对每个法人用户确定用于我行内部控制授信额度，以实现从单一用户从授信总行上控制信用风险目标。

公开授信额度是指建设银行在对用户确定用于内部控制通常授信基础上，对符合要求条件用户，能够将部分授信额度向用户做出公开承诺，即给公开授信额度。

关键三、对多头授信用户额度授信

对多头授信是指建设银行两个或两个以上分支机构或同一分支机构内不一样部门对同一用户授信行为。

关键四、对集团用户额度授信

集团用户是指由多个法人组成、相互间由产权关系联络起来集团。额度授信中将集团用户界定为企业集团母企业能够实施控制被投资企业。对集团用户额度授信包含分析判定集团用户和对不一样集团用户采取不一样额度授信方法。

关键五、额度授信操作步骤

对用户进行额度授信操作程序可分为受理、调查评价、审批、额度使用及后续管理 5 个步骤。第二部分 难点解析难点一、额度授信使用

对于额度授信使用问题，关键包含两个方面内容，一是额度使用要求，二是额度使用审批。在额度使用要求上，公开额度授信和通常额度授信不一样。在额度使用审批上，不一样信贷品种，不一样担保方法，不一样用户信用等级，公开授信额度和通常授信额度全部有不一样要求。要区分不一样情况进行处理。

第三部分 复习思索题一、建设银行额度授信适用对象是什么？

答：建设银行额度授信适用对象为非金融类法人用户。

二、实施额度授信目标是什么？

答：实施额度授信目标有 3 个：一是防范风险。二是提升效率。三是增强竞争能力。三、通常授信额度适用于对用户哪些金融服务产品？

答：在用于内部控制授信额度内能够对用户进行固定资产贷款、固定资产性质房地产开发贷款、流动资金贷款、票据贴现、票据承兑、信贷证实、信用卡透支、确保业务、进出口贸易融资（包含信用证开证）、银团贷款、境外筹资转贷款等全部表内外形式本外币授信。

四、通常额度授信在期限上有哪些要求？

答：对用户通常额度授信延续使用期限不得超出 3 年。授信额度不展期，对用户授信额度最少 3 年必需重新审批一次。五、公开额度条件有哪些？

答：建设银行公开额度授信用户标准上应同时符合以下条件：

①经建设银行评定 AA 级以上（含 AA 级）信用等级；②资产负债率不超出 70%（建筑施工、房地产开发和进出口贸易融资用户不超出 80%）；③净资产不低于 4000 万元人民币（进出口贸易融资用户不低于 1000 万元人民币）；④近 3 年按期偿还贷款本息且无其它对银行（包含建设银行和其它银行）违约行为。六、公开授信额度期限要求？

答：公开授信额度使用期为 1 年。在公开授信额度内每次对用户进行授信期限不受公开授信额度使用期约束。即公开授信额度内具体授信终止日期能够迟于公开额度授信使用期终止日期。七、建设银行对多头授信用户额度授信有哪些要求？

答：①各级行信贷业务经营部门在进行用户调查时，必需认真分析用户负债情况，假如发觉有建设银行其它分支机构（或部门）对该用户授信情况，必需立即逐层上报至能对各相关分支机构（或部门）有效实施授信控制管辖行信贷业务经营部门。②各管辖行信贷业务经营部门也要经过信贷管理信息系统等渠道掌握辖区内各分支机构（或部门）对用户多头授信情况，根据最有利于风险控制标准，指定一个分支机构（或部门）作为多头授信用户主办行（部门）。③两个或两个以上分支机构对同一用户授信，由主办行统一对多头授信用户按要求程序及权限组织核定授信额度及进行授信，其它对用户有授信余额分支机构标准上不再对用户进行授信，应逐步清理退出，并将清理退出情况报管辖行。一个分支机构内多个经营部门对同一用户授信，由主办行统一对用户进行授信额度测算、报批并负责检测授信额度使用，其它部门对用户授信要通知主办部门。八、额度授信分为哪多个步骤？

答：对用户进行额度授信操作程序可分为受理、调查评价、审批、额度使用及后续管理 5 个步骤。

第二篇第二章 流动资金贷款第一部分 关键解析关键一、流动资金贷款定义

流动资金贷款是指建设银行向借款人发放用于正常生产经营周转或临时性资金需要本外币贷款。

关键二、流动资金贷款对象

流动资金贷款对象是：经国家工商行政管理机关（或主管机关）核准登记企业（事业）法人、个体工商户、其它经济组织。

关键三、流动资金贷款申请条件

向我行申请流动资金贷款借款人应同时符合下列条件：

①生产经营活动符合国家产业政策、外汇管理政策和我行信贷政策；②符合我行信贷用户资格要求；③生产经营正常，财务制度健全，资金使用合理；④拥有法定资本金，有不少于正常资金周转需要量 30%营运资金（流动资产-流动负债）。关键四、流动资金贷款种类

流动资金贷款按行业分能够分为工业流动资金贷款、商业流动资金贷款、建筑业流动资金贷款、房地产企业流动资金贷款等。

流动资金贷款按期限可分为临时贷款、短期贷款和中期贷款 3 类。关键五、流动资金贷款操作程序

流动资金贷款操作可分为受理、调查评价、审批、发放、贷后管理 5 个步骤。关键六、流动资金贷款调查评价

经办行（部）信贷业务经营部门为流动资金贷款关键调查部门，对首次向我行申请贷款必需实施双人调查制。

流动资金贷款调查评价关键包含用户评价、业务评价及担保评价。

第二部分 难点解析难点一、流动资金贷款业务评价内容

1、贷款申请材料审查 2、确定贷款期限、利率和数额 3、撰写业务评价汇报第三部分 复习思索题一、流动资金贷款对象是什么？

答：流动资金贷款对象是：经国家工商行政管理机关（或主管机关）核准登记企业（事业）法人、个体工商户、其它经济组织。

二、向我行申请流动资金贷款借款人应符合哪些条件？

答: ①生产经营活动符合国家产业政策、外汇管理政策和我行信贷政策; ②符合我行信贷用户资格要求; ③生产经营正常, 财务制度健全, 资金使用合理; ④拥有法定资本金, 有不少于正常资金周转需要量 30% 营运资金 (流动资产-流动负债)。三、流动资金贷款操作程序分哪多个步骤?

答: 流动资金贷款操作可分为受理、调查评价、审批、发放、贷后管理 5 个步骤。四、流动资金贷款业务评价包含哪些内容?

答: 流动资金贷款业务评价关键内容包含: (1) 贷款申请材料审查; (2) 确定贷款期限、利率和数额; (3) 撰写业务评价汇报

第二篇第三章 固定资产贷款第一部分 关键解析关键一、固定资产贷款定义

固定资产贷款是指建设银行向借款人发放用于固定资产项目投资中长期本外币贷款。

关键二、固定资产贷款对象

固定资产贷款对象是经国家工商行政机关核准登记企业、事业法人。

关键三、固定资产借款条件

固定资产借款人在满足我行贷款用户资格条件基础上, 还要含有以下条件:

(1) 符合国家产业政策和建设银行信贷政策; (2) 含有有权部门同意项目提议书、可行性研究汇报、初步设计、开工汇报; (3) 资本金百分比不得低于 20%; (4) 配套资金起源明确且有确保; (5) 采取工艺、设备优异、适用; (6) 配套方法落实, 所需原材料、燃料、动力有可靠起源, 三废治理、环境保护方法能够落实, 项目完工验收后能正常生产; (7) 产品适销对路, 在中国外市场含有竞争力, 经济效益良好, 还本付息有可靠资金起源; (8) 新建项目必需实施项目法人制。关键四、固定资产贷款期限

固定资产项目包含基础建设项目和技术改造项目。基础建设项目贷款中小型项目通常最长不超出 3 年, 大中型项目通常最长不超出 8 年。技术改造项目上限项目通常为 5 年; 限下项目通常为 3 年, 最长不超出 5 年。贷款期限超出应向中国人民银行立案。

第二部分 难点解析难点一、固定资产贷款操作程序

固定资产贷款操作程序和《信贷业务基础步骤》中要求程序是一样，但在各个不一样阶段工作内容应表现信贷业务共性要求和固定资产贷款业务个性要求。具体要求见《信贷业务手册》第二篇第三章第二节相关固定资产贷款操作程序介绍。

第三部分 复习思索题一、固定资产借款条件是什么？

答：固定资产借款人在满足我行贷款用户资格条件基础上，还要含有以下条件：

（1）符合国家产业政策和建设银行信贷政策；（2）含有有权部门同意项目提议书、可行性研究汇报、初步设计、开工汇报；（3）资本金百分比不得低于 20%；（4）配套资金起源明确且有确保；（5）采取工艺、设备优异、适用；（6）配套方法落实，所需原材料、燃料、动力有可靠起源，三废治理、环境保护方法能够落实，项目完工验收后能正常生产；（7）产品适销对路，在中国外市场含有竞争力，经济效益良好，还本付息有可靠资金起源；（8）新建项目必需实施项目法人制。二、基础建设项目立项审批部门是怎样要求？

答：基础建设项目按项目情况需经国务院、国家计委或省级计委同意立项，其中 2 亿元以上关键、大中型项目由国务院审批，2 亿元以下关键、大中型项目由国家计委审批，小型项目由省级计委审批。三、技术改造项目立项审批部门是怎样要求？

答：根据项目标总投资额，技术改造项目可分为限上项目和限下项目。限上项目是指用于能源、交通、原材料行业总投资在 5000 万元（含 5000 万元）以上、其它行业 3000 万元（含 3000 万元）以上项目；限下技术改造项目是上述对应行业总投资在 5000 万元以下、3000 万元以下项目。技术改造项目按项目情况分别需经国务院、国家经贸委、省级及省级以下经贸委、行业主管部门及计划单列企业集团同意立项，其中 2 亿元以上项目需由国务院审批，2 亿元以下限额以上项目需由国家经贸委审批，限额以下项目按项目负担企业隶属关系由行业主管部门、计划单列企业集团或省级以下经贸委审批。四、固定资产贷款期限要求是什么？

答：（1）基础建设项目贷款中小型项目通常最长不超出 3 年，大中型项目通常最长不超出 8 年。（2）技术改造项目中限上项目通常为 5 年；限下项目通常为 3 年，最长不超出 5 年。贷款期限超出应向中国人民银行立案。

五、在固定资产贷款用户受理阶段，需要用户提交哪些材料？

答：在受理阶段，固定资产用户除了提供《信贷业务基础操作步骤》中用户材料、担保材料外，还须提供以下贷款项目材料：（1）用户在申请出具《贷款意向书》前，应提供：①报批项目提议书；②项目提出相关背景材料。（2）用户在申请出具《贷款承诺书》和申请借款前，应提供：①项目提议书及同意文件（原件）；②报批可行性研究汇报或已批复可行性研究汇报及同意文件（原件）；③项目概算资料（原件或影印件）；④项现在期准备工作完成情况汇报；⑤自筹资金和其它建设资金、生产资金筹措方案及其落实资金起源证实材料（原件）。

第二篇第四章 房地产开发类贷款第一部分 关键解析关键一、房地产开发类贷款对象

房地产开发类贷款对象是经工商行政管理机关（或主管机关）核准登记房地产开发企业和利用单位自有土地建设经济适用住房企（事）业法人。

关键二、房地产开发类贷款借款人条件

借款人申请房地产开发类贷款，除满足我行信贷用户基础条件外，还需要满足以下条件：

1、借款人为房地产开发企业或含有房地产经营开发资格企业单位：①应含有建设行政主管部门核准房地产开发企业资质证书或含有负担贷款项目开发建设资格；②如接收其它单位委托进行房地产开发建设，还要求和业主单位正式签署房地产开发建设工程协议。2、借款人为机关：①经主管机关核准登记，含有事业法人资格，取得事业法人登记证；②实施独立核实，有健全管理机构；③按要求办理年检手续，年检合格。关键三、房地产开发贷款期限

房地产开发类贷款期限通常不超出3年（含3年），高等院校学生公寓建设贷款最长为。第二部分 复习思索题一、房地产开发类贷款对象是什么？

答：房地产开发类贷款对象是经工商行政管理机关（或主管机关）核准登记房地产开发企业和利用单位自有土地建设经济适用住房企（事）业法人。

二、房地产开发类贷款对借款人条件有什么具体要求？

答：房地产开发类贷款借款人申请房地产开发类贷款，除满足我行信贷用户基础条件外，还需要满足以下条件：

1、借款人为房地产开发企业或含有房地产经营开发资格企业单位：①应含有建设行政主管部门核准房地产开发企业资质证书或含有负担贷款项目开发建设资格；②如接收其它单位委托进行房地产开发建设，还要求和业主单位正式签署房地产开发建设工程协议。2、借款人为机关：①经主管机关核准登记，含有事业法人资格，取得事业法人登记证；②实施独立核实，有健全管理机构；③按要求办理年检手续，年检合格。三、房地产开发贷款最长久限是多少？

答：房地产开发类贷款期限通常不超出3年（含3年），高等院校学生公寓建设贷款最长为。

第二篇第十一章 确保

第一部分 关键解析关键

一、对象

经工商行政机关或主管机关核准登记企业（事业）法人或其它经济组织。

关键二、用户申请条件

向我行申请开立保函用户需要同时含有下列条件：

1、在建设银行开立帐户，全部或部分资金经过我行结算；2、生产经营正常，经济效益很好；3、财务制度健全，营运资金合理；4、能够向建设银行缴存确保金或提供我行要求可接收质押、抵押或第三方确保等反担保。另外，（1）对外保函被担保人未境外贸易型企业，其净资产和总资产百分比标准上不得低于 10%；为境外非贸易企业，其净资产和总资产百分比标准上不得低于 15%。（2）用户申请我行提供以中国境外机构或境内外资金融机构为受益人确保，还应含有正当外汇资金起源。（3）不得为外商投资企业注册资本和外商投资企业中中方投资部分对外债务提供对外确保。第二部分复习思索题一、向我行申请确保业务要符合哪些条件？

答：向我行申请开立保函用户需要同时含有下列条件：

1、在建设银行开立帐户，全部或部分资金经过我行结算；2、生产经营正常，经济效益很好；3、财务制度健全，营运资金合理；4、能够向建设银行缴存确保金或提供我行要求可接收质押、抵押或第三方确保等反担保。另外，（1）对外保函被担保人未境外贸易型企业，其净资产和总资产百分比标准上不得低于 10%；为境外非贸易企业，其净资产和总资产百分比标准上不得低于 15%。（2）用户申请我行提供以中国境外机构或境内外资金融机构为受益人确保，还应含有正当外汇资金起源。（3）不得为外商投资企业注册资本和外商投资企业中中方投资部分对外债务提供对外确保。

第二篇第十二章 个人住房贷款第一部分 关键解析关键一、个人住房贷款对象

含有完全民事行为能力中国自然人、及在中国大陆有居留权含有完全民事行为能力境外、国外自然人。

关键二、个人住房贷款条件

1、含有正当身份；2、有稳定经济收入，信用良好，有偿还贷款本息能力；3、有正当有效购置、建造、大修住房协议、协议和贷款行要求提供其它证实文件；4、有所购（建、大修）住房全部价款 20%以上自筹资金，并确保用于所购（建、大修）住房首付款；5、能够提供有贷款行认可有效担保；6、贷款行要求其它条件。关键三、贷款额度

1、购置一般商品住房、经济适用住房、公有住房、集资建房、再交易住房、房产置换房、拍卖房产，因为房价较低且较稳定，贷款额度通常不超出购房款或个人实际应出资部分 80%；2、购置高级商品房、写字楼、商务套房、商铺店面、商业经营用房、单独车库车位等商业用房，因为房价较高且价格较不稳定，贷款额度最高不得超出购房款或评定价格（就低）70%；3、自建、大修住房，贷款额度通常不超出建造费用 70%；4、以符合条件有价证券（包含财政部门发行凭证式国债、国家关键建设债券、金融债券、AAA 级债券、个人定时储蓄存单）作质押，贷款额度最高不得超出质押权利凭证票面价值 90%；5、以贷款行认可其它财产作为抵押物，贷款额度最高不得超出抵押物价值 70%；6、以纯担保方法发放贷款，贷款额度最高不得超出所购（建、大修）住房价值 50%；7、委托性个人住房贷款额度根据当地住房资金管理中心相关要求实施。关键四、贷款期限

个人住房贷款期限最长为 30 年。不一样情况下贷款期限有所区分。关键五、住房利率

个人住房贷款利率根据中国人民银行相关要求实施。

第二部分 复习思索题一、申请个人住房贷款要含有哪些条件？

答：1、含有正当身份；2、有稳定经济收入，信用良好，有偿还贷款本息能力；3、有正当有效购置、建造、大修住房协议、协议和贷款行要求提供其它证实文件；4、有所购（建、大修）住房全部价款 20%以上自筹资金，并确保用于所购（建、大修）住房首付款；5、能够提供有贷款行认可有效担保；6、贷款行要求其它条件。二、个人住房贷款额度怎样要求？

答：1、购置一般商品住房、经济适用住房、公有住房、集资建房、再交易住房、房产置换房、拍卖房产，因为房价较低且较稳定，贷款额度通常不超出购房款或个人实际应出资部分 80%；2、购置高级商品房、写字楼、商务套房、商铺店面、商业经营用房、单独车库车位等商业用房，因为房价较高且价格较不稳定，贷款额度最高不得超出购房款或评定价格（就低）70%；3、自建、大修住房，贷款额度通常不超出建造费用 70%；4、以符合条件有价证券（包含财政部门发行凭证式国债、国家关键建设债券、金融债券、AAA

级债券、个人定时储蓄存单)作质押,贷款额度最高不得超出质押权利凭证票面价值 90%; 5、以贷款行认可其它财产作为抵押物,贷款额度最高不得超出抵押物价值 70%; 6、以纯担保方法发放贷款,贷款额度最高不得超出所购(建、大修)住房价值 50%; 7、委托性个人住房贷款额度根据当地住房资金管理中心相关要求实施。关键四、贷款期限

个人住房贷款期限最长为 30 年。不一样情况下贷款期限有所区分。

信贷手册 第三篇

第一章 用户评价

第一部分 关键解析

关键一、信贷用户评价定义

经过定义掌握我行信贷用户评价组成、掌握我行用户信用等级划分层次、了解用户授信量分析含义。

关键二、用户评价对象

用户评价对象是指建设银行已经或可能为之提供信贷服务非金融类企业法人。事业法人和其它非个人用户（未能按通常财务会计准则核实用户）可比照实施；也可就具体授信需求单独考虑，不进行信用等级评定和授信控制量测算。对固定资产项目贷款评定依据相关项目评定措施实施。

关键三、用户评价汇报使用期限

用户评价汇报使用期为1年，从审定人签字之日起计算。经认定信用等级使用期为1年，从审批行审批认定之日起计算。在使用期内，用户申请信贷业务时评价汇报能够反复使用，能够替换项目评定中用户资信评价，也能够作为审批申报书附件。

关键四、用户评价人员

信贷用户评价由直接评价人员、评价审查人员、评价审定人员共同完成。评价审定人员由经营主责任人担任或由经营主责任人指定。

关键五、集团用户评价

掌握：对采取整体授信方法集团用户，对采取分别授信方法集团用户，应怎样进行用户评价。了解：怎样确定牵头行和组员行。

关键六、用户资格材料审查内容

1. 审查企业法人营业执照：

2. 审查企业法人代码证书。
3. 审查法定代表人证实书、法人授权委托书证实书。
4. 审查企业成立批文。
5. 查阅企业协议、章程
6. 审查贷款证（卡）。
7. 审查在我行结算资金流量。
8. 审查评定资信等级证书。

关键七、授信总量提议值确实定原因

在测算出授信控制量基础上，综合考虑以下原因，提出对用户授信总量提议值。

①用户客观信用需求；

②估计用户从其它银行取得信用或归还其它银行信用卡情况；

③建设银行信贷政策。

第二部分 难点解析

难点一、重大经营活动判定依据

了解重大经营活动内容。掌握重大建设项目、重大改制改革、重大法律诉讼和对外担保判定依据。

难点二、重新进行用户评价情况

1. 对已经完成用户评价汇报用户，在用户评价汇报编制完成后出现以下事项，信贷经营部门应立即对原汇报进行补充完善，重新进行用户评价：

重大建设项目；

重大改制改革；

重大法律诉讼和对外担保；

重大人事调整；

重大事故赔偿。

2. 信贷风险管理部门认为有必需时，信贷业务经营部门要对用户进行重新评定，原用户评价汇报临时停止使用。

3. 用户贷款分类降级时，标准上应重新评价。分类结果为可疑和损失类时，用户评价汇报必需停止使用，待上述情况消失后，要重新进行用户评价。

难点三、信用等级认定权限及程序

掌握一、二级分行信贷经营部门和一级分行营业部、总行营业部信用等级认定权限及程序。

难点四、资格审查时，对建安企业、房地产企业另须审查证件

1. 建安企业：《承建资格证书》、《安全资质证》、《工程项目施工安全许可证》、建设单位《建设工程开工许可证》、《施工协议或购料协议》。

2. 房地产开发企业：《房地产开发企业资质等级证》、《施工协议》、《建设用地计划许可证》、《建设工程计划许可证》、《建设工程开工许可证》。

难点五、用户信用等级评定标准

用户信用等级依据用户得分进行评定，F级用户不评分，依据条件直接归类。

用户信用等级评定标准以下：

信用等级	得分 S	市场竞争力 C	流动性 L	管理水平 M	其它	说明
AAA	$70 \leq S$	$15 \leq C$	$12 \leq L$	$15 \leq M$	不限定	单项不满足条件下条一级
AA	$60 \leq S < 70$	$12 \leq C$	$10 \leq L$	$12 \leq M$	不限定	同上
A	$50 \leq S < 60$	$9 \leq C$	$8 \leq L$	$9 \leq M$	不限定	同上

BBB	$45 \leq S < 50$	不限定	不限定	不限定	不限定	
BB	$40 \leq S < 45$	不限定	不限定	不限定	不限定	
B	$S < 40$	不限定	不限定	不限定	不限定	
F	不符合国家环境保护政策、产业政策银行信贷政策用户，或贷款分类结果为可疑和损失类用户					

连续两个结息日拖欠利息或本金逾期 6 个月以上用户、贷款五级分类结果为次级以下（含次级）AA 级以上（含 AA 级）；欠息超出 6 个月或本金逾期超出 12 个月以上用户，标准上其信用等级不得超出 BB 级（含 BB 级）。

难点六、分项具体估算法

即对用户生产经营过程中不一样阶段资金占用逐项进行具体测算，以确定其流动资金需求量。

工业企业依其生产经营步骤不一样次序，可将流动资金划分为生产步骤流动资金和流通步骤流动资金。生产步骤流动资金包含贮备资金、生产资金和成本资金。流通步骤流动资金包含结算资金和货币资金。

1. 贮备资金估算。贮备资金可用下式估算：

整年需用量 $\times$ 进场单位价格

贮备资金 = Σ -----

周转次数

2. 生产资金估算。其测算公式以下：

产品经营成

本

生产资金 = 日均生产费用 $\times$ 产品生产周期 = -----

$\times$ 产品生产周期

年工作日

3. 成品资金估算。测算公式：

$$\text{成品资金} = \frac{\text{年经营成本}}{\text{年产量}} \times [\text{年初库存} + \text{年产量} (1 - \text{产销率})]$$

4. 结算资金估算。其测算公式以下：

$$\text{结算资金} = \frac{\text{产品销售成本}}{\text{结算次数}} = \frac{\text{产品销售成本}}{360} \times \text{结算天数}$$
$$\text{结算天数} = \text{商品在途天数} + \text{验收天数} + \text{购货方承付天数} + \text{银行结算天数}$$

5. 货币资金估算。依据企业规模、结算方法、不一样时期货币资金改变规律等原因合理加以估算。

经过上述各形态资金估算，便可测算企业流动资金数量。
全部流动资金需要量 = 贮备资金 + 生产资金 + 结算资金 + 货币资金

难点七、用户授信控制量测算

授信控制量是建设银行确定对单一用户全部本外币、表内外信用余额风险控制界限。学员应了解授信控制量测算公式，并能在案例中正确测算授信控制量。

第三部分 复习思索题

一、信贷用户评价定义

信贷用户评价，简称用户评价，是对用户资信情况进行分析和评定，并据此就用户偿债能力作出全方面评价，由信用等级评定和授信量分析组成。

信用等级是反应用户偿还债务能力相对尺度，关键从用户市场竞争力、资产流动性、管理水平等方面评定。现在我行用户信用等级分为 AAA 级、AA 级、A 级、BBB 级、BB 级、B 级和 F 级。我行出台《用户信用风险评级措施(征求意见稿)》将用户信用等级分为 10 级。

用户授信量分析是评价人员在分析用户对建设银行信用需求、测算授信控制量基础商提出对用户授信总量提议过程。

二、集团用户评价

对集团用户采取整体授信方法，由管辖行指定牵头行对集团用户进行评价，各组员行帮助评价；对集团用户采取分别授信方法，牵头行和组员行对母企业和集团组员企业分别进行评价。管辖行是指能对集团母企业和各组员企业开户行有效实施控制建设银行总行或某分支机构。牵头行是指母企业所在行，组员行是指组员企业开户行。

三、重大经营活动判定依据

重大经营活动包含重大建设项目、重大改制改革、重大法律诉讼和对外担保、重大人事调整、重大事故和赔偿等。其中：重大建设目标判定依据是总投资超出用户投资前 3 年税后利润之和；重大改制改革包含吞并、收购、分立、破产、股份制改造、资产重组等；重大法律诉讼和对外担保判定依据是诉讼标或对外担保额达成净资产 30%。

四、信用等级认定权限及程序

二级分行信贷经营部门有权认定 A 级以下（含 A 级）信用等级；一级分行信贷经营部门有权认定全部等级信用等级，其中 AAA 级企业报总行信贷经营部门立案。超出权限，由信贷经营部门将包含提议信用等级用户评价汇报上报上级行认定。

一级分行营业部有权自行认定 A 级以下（含 A 级）信用等级；总行营业部有权认定全部等级信用等级，其中 AAA 级企业报总行信贷经营部立案。各级营业部认定信用等级须由本级信贷管理委员会讨论经过，超出其权限，由其组织报同级信贷经营部门按权限审批认定。

五、用户授信控制量测算

授信控制量是建设银行确定对单一用户全部本外币、表内外信用余额风险控制界限。授信控制量测算公式以下：

$$CL=L+1/3 \times (K \times V - P) \times E$$

CL 表示授信控制量。

L 为用户现在在建行全部本外币表内外信用余额。

K 为行业目标杠杆比率，依据不一样行业确定。

V 为依据用户信用等级确定企业目标杠杆比率调整系数，关键依据用户情况对行业目标杠杆比率进行调整，确定方法见下表：

信用等级	AAA	AA	A	BBB	BB	B
调整系数 V	1	0. 97	0. 94	0. 88	0. 84	0. 8

P 为用户目前财务杠杆。财务杠杆是用户负债和权益之比，和资产负债率关系是：财务杠杆 = 资产负债率 / （1 - 资产负债率）。

E = 净资产 - 可认定其它已损耗资产，为用户现在有效净资产。

可认定其它已损耗资产只待摊费用、递延资产和待处理财产损溢等已经损耗资产。

F 级用户授信控制量直接定为零。

第三章 信贷担保

第一部分 关键解析

关键一、担保协议和借款协议关系

依据《担保法》要求,担保协议是主协议隶属协议,主协议无效,担保协议也无效,但担保协议另有约定,根据约定。所以建设银行应和担保人约定担保协议独立性,即担保协议效力独立于主协议,主协议无效并不影响担保协议效力。关键二、确保方法

确保可分为通常确保和连带责任确保。通常确保指确保人和建设银行约定,当债务人不能推行债务时,由确保人负担确保责任一个担保方法。连带责任确保是指确保人和建设银行约定,确保人和债务人对债务负担连带责任一个担保方法。建设银行只接收确保人提供连带责任确保,不接收确保人提供通常确保。关键三、动产抵押和动产质押区分

动产抵押是指债务人或第三人不转移对拥有全部权、处分权动产占有,将该财产作为对建设银行债权担保。债务人不推行债务时,建设银行有权依据《担保法》要求,以抵押动产折价或以拍卖、变卖该财产价款优先受偿。动产质押是指以动产交建设银行占有,并作为债权担保一个质押方法。关键四、担保范围

《担保法》要求法定范围为:①主债权②利息③违约金④损害赔偿金⑤实现债权费用⑥质物保管费用如需另行约定担保责任范围,可在担保协议中给予约定。要注意法定范围和约定担保责任范围区分。

关键五、怎样审查确保人主体资格

掌握建设银行能够接收确保人和不接收确保人分别有哪些。

关键六、签署确保协议应注意问题

1. 所担保信贷业务经要求审批程序同意后,应在和用户签署信贷协议同时签署确保协议; 2. 确保协议通常采取总行制订统一标准格式; 3. 确保期间一律约定为自信贷协议生效之日起至信贷协议推行期限届满以后两年; 4. 如因特殊要求需调整确保协议条款或采取非标正确保协议文本,应送一级分行法规部门审查同意; 5. 确保协议经确保人加盖公章且法定代表人(责任人)或委托代理人签字,建设银行或各授权行(处)加盖公章且法定代表人或责任人签字后生效。 6. 确保协议签署后,信贷经办人员应立即在确保人《贷款证》“企业经济确保情况记录表”进行登录。关键七、怎样选择抵押物

掌握建设银行接收和不接收哪些财产作为抵押。

关键八、抵押审查关键点

1. 审查抵押人对抵押物占有正当性。2. 审查抵押物正当性。3. 审查条件。4. 审查抵押有效性。关键九、怎样确定抵押率

确定抵押率依据关键有: 抵押物适用性、变现能力和抵押物价值变动趋势。担保评价审查和审定人员应认真审核抵押率计算方法, 正确确定抵押率, 抵押率计算公式为: 抵押率=担保债权本息总额/抵押物评定价值额 $\times 100\%$ 抵押率通常不能超出 70%。关键十、抵押权存续期间

抵押权和其担保信贷业务主债权同时存在, 抵押权存续期间至被担保债权全部受偿之日止。关键十一、抵押物保险要求①保险单上保险赔偿第一受益人为建设银行; ②办理抵押担保前,抵押人已办理抵押物保险,应要求保险企业出具变更建设银行为第一受益人批单; ③保险期应长于信贷期限。如有多份保单,则最早到期保单保险期限应长于信贷期限; ④保单正本须存放建设银行; ⑤投保总值不少于抵押物估价

总值；⑥保险费用由抵押人负担；⑦抵押使用期内，投保人不得以任何理由中止保险或退保。关键十二、抵押权实现方法

①折价。折价是指将抵押物折合成金钱用来清偿债务。
经办行应委托含有正当资格资产评估机构对抵押物进行评定，
按抵押物评定价值收回信贷。②拍卖。拍卖是指经过公开竞
价形式，将抵押物转让给最高应价者，以拍卖价款收回信贷。
③变卖。变卖是指采取除拍卖方法之外任何一个买卖方法使
抵押物变现以取得价款收回信贷。

关键十三、处分抵押物价款分配次序

依法处分抵押物所得价款，按下列次序分配：①支付处分
抵押物所需费用；②对未交清地价款，补交应交部分地价款；
③清偿借款人所欠建设银行主债权、利息、违约金（罚息）和
损害赔偿金等；④支付抵押协议约定其它费用。处分抵押物
所得价款不足清偿上述所列金额，建设银行有权就不足部分
继续向债务人追偿；清偿上述所列金额后有剩下，剩下部分退
还抵押人。关键十四、怎样选择质物（权利）1. 建设银行接
收和不接收哪些财产（权利）作为质押。关键十五、对其它
权利质押应注意问题

1. 权利质押标必需是财产权。2. 权利质押标必需是能够
转让债权或其它权利。3. 权利质押标必需是不违反权利
性质财产权，在不动产上不得设定质权。4. 权利质押设定
必需公告。

第二部分 难点解析

难点一、信贷担保特殊形式

1. 多个方法担保 2. 最高额确保、抵押 3. 共同确保
难点二、无效担保协议及其法律后果

担保协议无效分两种情况：一个是担保协议因主协议无
效而无效；另一个是因本身不符合协议有效要件而无效，如
确保人主体资格不正当等。学员应掌握两种无效情形法律后
果有何不一样。

难点三、企业法人分支机构提供确保担保效力及后果

企业法人分支机构能够在法人书面授权范围内提供确保担保。但假如企业法人分支机构未经法人书面授权或超出授权范围和债权人签署确保协议,该协议无效或超出授权范围部分无效。债权人和企业法人有过失,应该依据其过失各自负担对应民事责任;债权人无过失,由企业法人负担民事责任。假如法人书面授权范围不明,法人分支机构应该对确保协议约定全部债务负担确保责任。企业法人分支机构经营管理财产不足以负担确保责任,由企业法人负担民事责任。企业法人分支机构提供确保无效后应该负担赔偿责任,由分支机构经营管理财产负担。企业法人分支机构为她人提供确保,人民法院在审理确保纠纷案件中能够将该企业法人作为共同被告参与诉讼。不过商业银行、保险企业分支机构提供确保除外。难点四、企业法人职能部门提供确保担保效力及后果

企业法人职能部门提供确保,确保协议无效。若债权人作为恶意第三人,即债权人知道或应该知道确保人为企业法人职能部门而签署确保协议,所以造成损失由债权人自行负担。若债权人作为善意第三人,即债权人不知确保人为企业法人职能部门而签署确保协议,所以造成损失,由企业法人负担民事责任。难点五、国家机关和以公益为目标机关、社会团体提供担保效力及后果

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/756114003030010213>

