

3-4. 住房公积金制度改革的基本方向

3-4-1. 重建组织体制的基本措施

在公积金制度的改革中，组织体制的改革最为重要。因为经营管理体制、财务管理体制、资金筹集体制、政策融资实行体制等，均与制度运营的组织体制密切相关。

组织体制改革的基本观点如下：

- ① 合并目前小规模公积金管理中心；
 - ② 建立和培训体系；
 - ③ 将公积金中心的事务标准化，建立全国一级、跨地区一级的计算机管理整体系统；
 - ④ 推进公积金管理中心的 ALM 管理，加强中央政府的监管功能；
 - ⑤ 资金跨地区融通，与金融市场上的资金连手；
 - ⑥ 公积金管理中心的组织独立化，使行政部门与金融部门分离，重新安排业务；
 - ⑦ 加强中央政府对住房政策的调控；
 - ⑧ 中央政府筹集住房政策资金并推进政策融资；
 - ⑨ 地方政府在住房计划上的联系作用和对财政、税制的协助。
- ①~④为当前的改革措施；⑤~⑨为中期改革措施。

3-4-2. 组织体制改革的方向：阶段性推进改革

根据上述重建组织体制的①~⑨的基本观点，对住房公积金管理中心的组织体制，从其性质、权限、业务内容、资金筹集、资金运用、政策金融的方面，重新进行审视，努力建立公积金管理中心与中央政府、地方政府的新的关系和体制。

住房公积金的新体制的方向是建立全国性的、跨地区的新组织体制，解决基层公积金管理中心难以应对的问题可按如下步骤阶段性地推进改革。

A. 第一阶段的改革：“管理机构型”的改革

按①~④的措施，建立全国性、跨地区组织，解决当前紧要的组织管理问题，即“管理机构型”改革。

B. 第二阶段的改革：“系统金融型”的改革

按⑤、⑥的措施，以加强资金筹集为主的金融功能为目的，包括重新审视公积金管理中心业务的改革，即“系统金融型”改革。

C. 第三阶段：“专业金融机构型”的改革

按⑦~⑨的措施，以开展住房政策性金融为目的，即“专业金融机构型”改革。

图 3-10 阶段性的组织改革

划分		第一阶段	第二阶段	第三阶段
类型		管理机构型	系统金融型	住房专业金融机构型
基本目标		落实财务管理	资金筹集多样化	住房政策与住房金融的联系
实现目标年		—2003 年	2003 年—2006 年	2006 年—2010 年
名称(中央一级) —暂称—		中央住房公积金管理中心 (非营利法人)	中央住房金融机构 (非营利法人)	中国中央住房银行 (公司)
组织的概念				
总店 (北京市) 机构等	中央级			
	地方级			
	地方级			
中央住宅委员会		×	△	○
业务委托		代理贷款方式	直接经营部门+代理贷款方式	直接经营部门+代理贷款方式
基本金	中央级	×	×	股份公开 ○ (情形1) 总店 (情形2) 仅总店向银行委托
	地方级	○	○	—
	地区级	○	○	—
资金筹集	中央级	中国人民银行紧急融资范围	中国人民银行紧急融资范围、债券发行、存款	中国人民银行紧急融资范围、新型住房累积债券、归集、债券发行、MBS 外部借款
	地方级	地方住房公积金间的转帐 中央的融资	中央中心的紧急融资 地方间的转帐、寄存	—
	地区级	地方中心的融资 地方政府担保的向 商业金融的借款	地方中心的紧急融资	—
强制性住房公积金交缴		○	○	○
财务管理	检查系统	○	○	○
	计算机系统	○	○	○
住房政策 住房计划	地区(计划)	○	○	○
	中央(政策)	△	△	○
信用补充	机构担保	△	△	○
	人寿保险 出保险	△	△	○
培训系统		△	△	○
其他		① 不同行业系统公积金中心的合并与撤消 ② 跨地区联合、合并与撤消(不良债权的处理) ③ 实施计算机系统(引进外资)	① 研究国家的保险制度(通用与商业贷款的组合融资) ② 开始研究 MBS(上海市)	① 住房公积金中心保留行政部门, 将金融部门移交到新组织 ② 住房公积金中心在住房相关信息服务的业务中新增机构担保。 ③ 成立住房金融培训中心

资料来源: JICA 调查团

3-4-3. 改革第一阶段（由现状向管理机构型过渡）

设立国家级「中央住房公积金中心」、地方区域级「省住房公积金中心」，形成包括地区级公积金中心在内的三个层次的组织机构体制。

该组织体制，基本上保持现有住房公积金体系，解决现有公积金管理中心面临的各种经营管理、财务管理等方面的问题，并将其措施在全国范围内广泛地推行。

（1）设立公积金管理机构：「中央住房公积金中心」、「省住房公积金中心」

1) 机能

将目前、约 2300 个公积金中心向城市住房公积金中心→省住房公积金中心→中央住房公积金中心合并。省住房公积金中心管辖规模的具体概念可参照如人民银行九大区域分行的方式。

中央住房公积金中心，是推进城市公积金中心的一体化、公积金中心的信息系统化、进行合适的人才配置等。

2) 实施主体的设想

设立中央住房公积金中心，可参照以福利住房货币化为目的的、人民银行、建设部、财政部、计划发展委员会、建设银行、中央事务管理局、北京市政府等共同发起成立的「中央住房改革委员会」的成立过程。

在重组城市公积金中心时，可通过缩小存贷利差、禁止将公积金运用于住房以外等方式实施。

3) 在应用时的注意点

在设立新组织时，如何确保资金来源将是重要因素。

在重组公积金时，潜在的不良债权处理由所在的地方政府负责。

（2）现有公积金中心向城市住房公积金中心合并、重组

1) 机能

由人民银行及建设部发出通知，调整公积金的存贷利率，进一步缩小现行的存贷利差。

存贷利差缩小后，势必导致公积金中心无法继续非效率化经营，不得不提高营业额（强化经营）、削减成本，以达到促进提高公积金中心的业务效率、促进重组进程。

在现行的公积金中心重组过程中，人民银行及建设部发出通知，禁止将公积金运用（放贷）于住房以外的领域。达到避免、减少违约风险的目的。

2) 实施主体的设想

人民银行和建设部作为通知的发起人。

3) 操作时的注意点

已有地方在 2001 年度开始实施。

（3）建立公积金中心的业务监督检查体制

1) 机能

应建立非临时性的、能永久地对公积金中心的业务担负监督检查职能的组织结构。例如，约每 3 年一次，以所有公积金中心为对象，对其财务管理体制、存贷款体制、住房政策的实施进行监督检查。

2) 实施主体设想

在形成新体制之际，可参照现有公积金中心调查队伍建立的程序，由人民银行、建设部、财政部 3 部门共同发起成立并主持运作。

3) 操作时的注意点

没有必要每一次都对所有公积金中心进行监查，应进行分类，比方说排除小规模(例如未满1亿元)的公积金中心等。

(4) 建立住房金融相关人材的培训制度、资格认证制度

1) 机能

设立具有一定的 escrow 业务知识水平的“住宅金融管理师”资格，以期建立一个将公积金贷款业务(审查、融资、债权管理、回收)和住房交易委托给值得信赖的第三者，确保交易公平的制度。

只有拥有“住宅金融管理师”的金融机构才能接受公积金贷款业务。

针对受托金融机构的业务人员，进行以公积金贷款为首的政策性住宅金融制度的最新信息、公积金贷款业务(审查、融资、债权管理、回收等)知识、escrow 业务知识的学习为目的的业务培训。

在培训结束时进行上述的“住宅金融管理师”资格考试。

2) 实施主体的设想

由建设部制作考题，对于考试合格者由当地的住房管理委员会授予其资格。

在建立培训制度时，实施主体可考虑为建设部、中央的住宅改革委员会等部门。在各省每年实施2次。金融机构可免费，而对于住房建设、销售公司等可为有偿方式。

3) 应用时的注意点

有必要对现行资格(房屋鉴定/土地鉴定/国有土地鉴定)统一和区分。

不能是一次性培训，而应该作为定期性学习，同时把它作为“住宅金融管理师”的更新条件。

(5) 推进信息系统化

1) 机能

首先，针对每一个公积金中心的业务实行统一标准化。

其次，在地区公积金中心→地方公积金中心→中央公积金中心的组织统一过程中，推进个别统计的电算化→网络在线化。

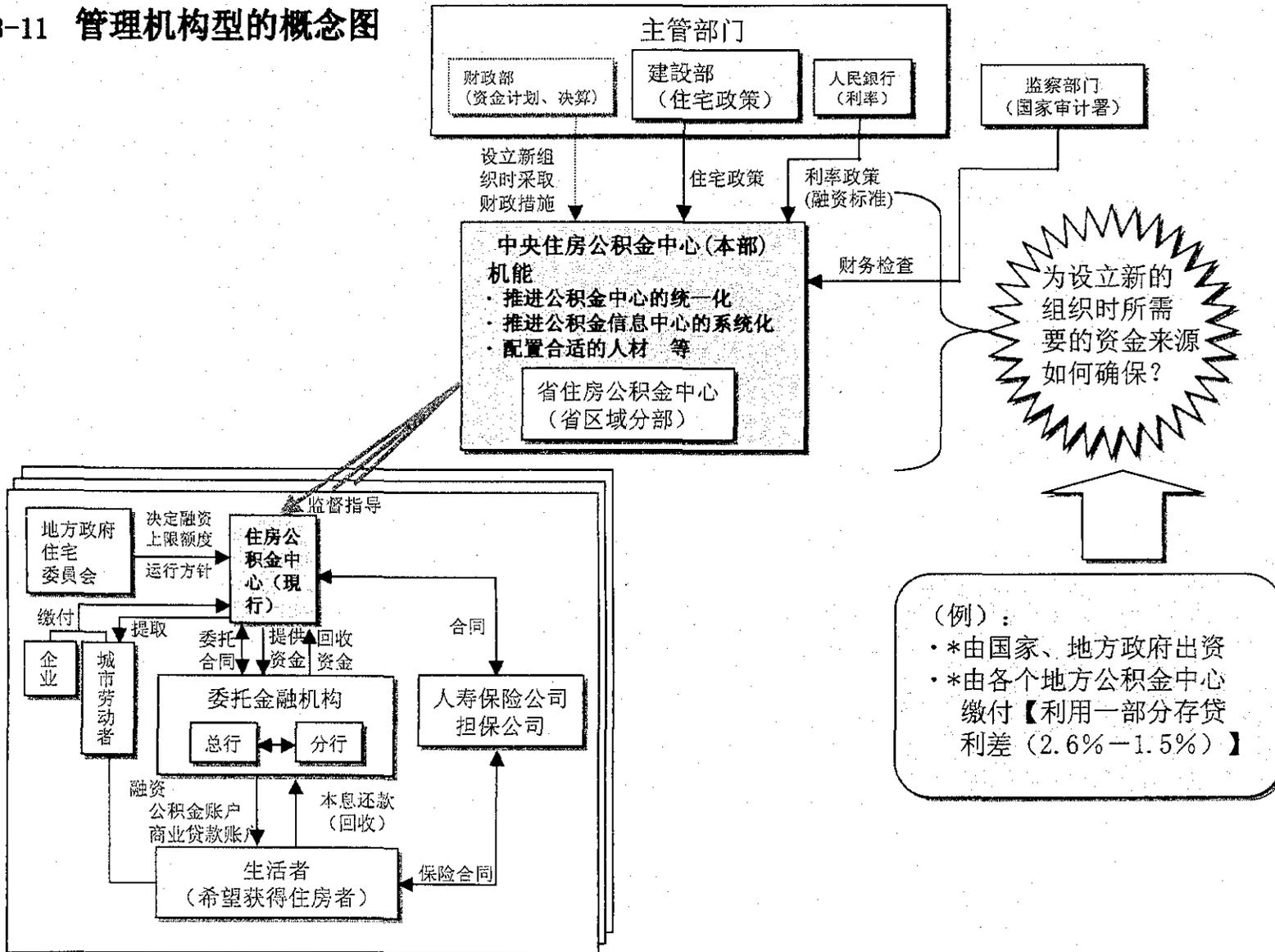
2) 实施主体的设想

首先，在电算化之前，以建设部为中心进行公积金业务的统一标准化设计。其次，在公积金中心进行合并的同时，推进以地方政府的住宅委员会→中央住宅委员会为主体的业务信息系统化。

3) 应用时的注意点

与银行及担保、抵押、个人信用之间的联网是必不可少的课题。必须决定潜在成本、操作成本的预估数额和负担主体。

图 3-11 管理机构型的概念图



资料来源: JICA 调查团

3-4-4. 改革第二阶段（由管理机构型向系统金融型过渡）

作为从行政部门分离出来的非盈利性独立法人，设立中央(中国全国)级「中央住宅金融机构」、地方区域级「省住宅金融机构」，重组住房公积金组织体制，使之形成一个三层型的系统金融体系。

该组织形态中设立了中央住房金融机构，作为中央级的金融机构能进行资金的存储及运用、根据需要可以发行债券等，具备大型金融机构应有的机能。地方区域级的机构，通过资金融通影响地方金融市场。地区级的机构应与地区保持密切联系、与公积金加入者之间建立起互助的关系。

系统金融型机制中，可以开展与地区有密切联系的“住房融资”事业，在一定程度上维护住房公积金属地性强的特征。另外，作为政策性金融，其薄弱环节在于稳定的筹资、运用以及不受金融市场资金需求变化影响的资金来源。为此，通过建立能融通纵向、横向资金的金融联合体可以弥补资金来源方面的缺陷。

（6）由公积金管理机构向住房系统金融型机构重组

• 向「中央住房金融机构」、「省住房金融机构」过渡

1) 机能

中央住宅金融机构拥有债券发行的机能、可以单独从金融市场筹措资金。

2) 实施主体的设想

中央住宅金融机构：由中央政府、地方政府、委托金融机构、加盟企业等出资。

地方住宅金融机构：由地方政府、地区住宅公积金、委托金融机构、加盟企业等出资。

3) 应用时的注意点

在组建新的组织时，如何确保资金来源是关键。

• 禁止地方政府干预城市公积金中心，使行政部门与金融部门分离

1) 机能

在城市公积金中心与地方政府之间的人事往来及资金运用，禁止地方政府的干预，将金融与行政独立。

2) 实施主体的设想

使地区公积金中心只拥有资金积累的窗口作用。

3) 应用时的注意点

有无坚决调整、整理既得利益权力（如地方行政部门的人员安排等）的魄力？

（7）通过省住房金融机构实现公积金的融通

1) 机能

省住房金融机构可根据必要将统一汇集的公积金资金在地方间实现资金融通。

2) 实施主体的设想

省住房金融机构在中央住宅金融机构许可范围内进行区域间融通。

3) 应用时的注意点

前提条件是区域间的公积金管理实现可能的信息系统化。

（8）实现中央住宅金融机构依靠债券发行等方式的独立的资金筹措方式

1) 机能

作为新组织的中央住宅金融机构利用债券发行额度，从市场上直接筹措资金。

2) 实施主体的设想

新组织的中国住宅金融机构为主体。

3) 应用时的注意点

确立作为债券发行主体的中国住宅金融机构的市场信用。

为了使其具有强制性公积以外的独立的筹资机能，同机构的融资对象人不局限于城市劳动者。伴随融资对象扩大的制度环境整理是今后的课题。

(9) 扩充政策性融资、开始对住宅供给主体（出售、出租）实施政策性融资

1) 机能

为了使中国住宅金融机构拥有独立的筹资手段，不将融资对象局限于城市劳动者。应将新的出售住房、租赁住房等的住宅供给主体列为融资对象。

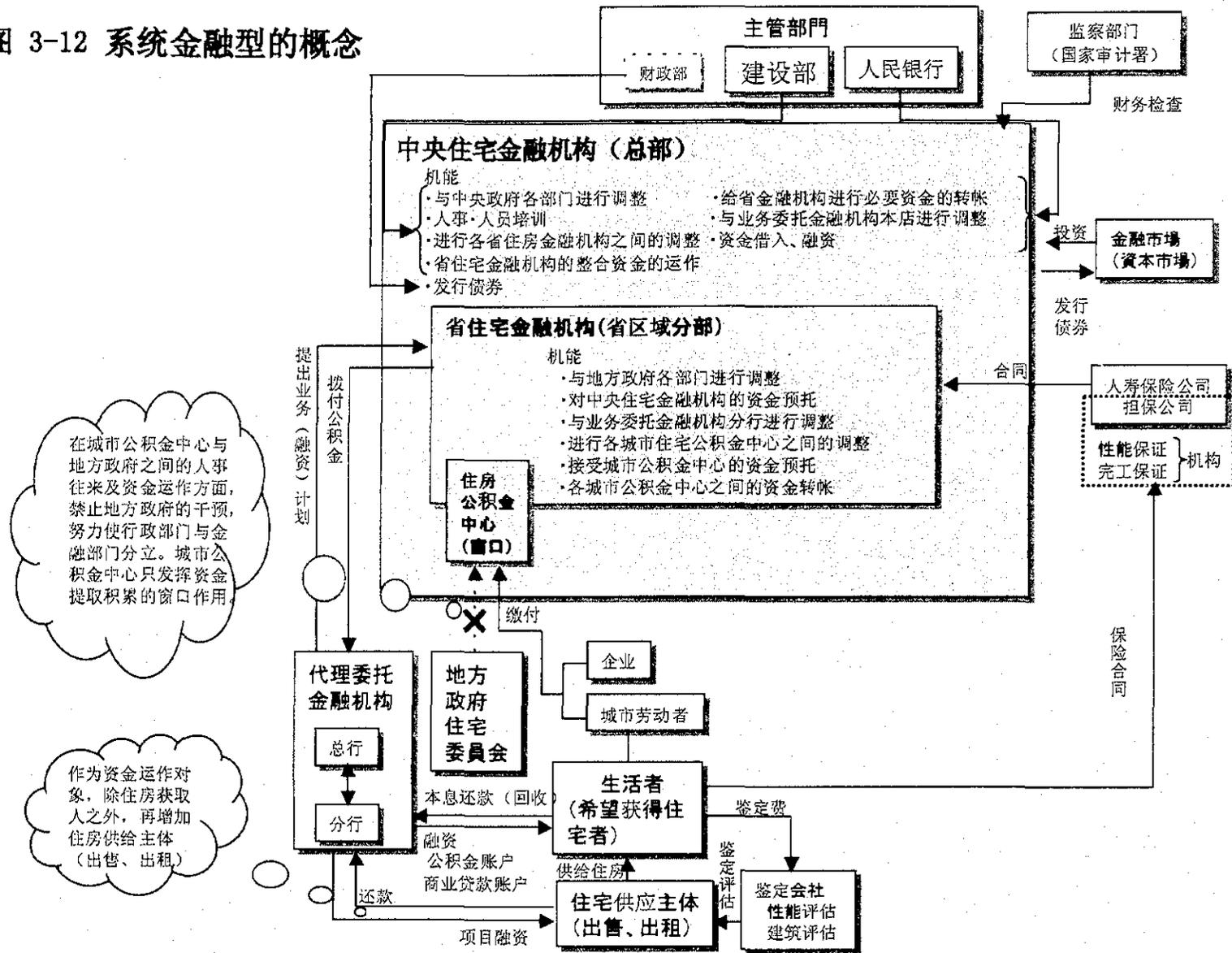
2) 实施主体的设想

中国住宅金融机构

3) 应用时的注意点

有必要对伴随融资对象扩大的融资审查、担保评估、信用保障、债权回收等新的制度环境进行建设。

图 3-12 系统金融型的概念



资料来源：JICA 调查团

3-4-5. 改革第3阶段（由系统机构型向政策金融机构型过渡）

作为负责实施政策性住房金融的专业金融机构，将设立「中国中央住宅银行(暂称)」，从根本上对住房公积金的组织体制进行重组。

中国中央住宅银行(暂称)是根据国家的住房政策实行政策性住房金融的独立核算的新组织。其资金来源除了通过住房储蓄、发行债券等方法直接筹资之外，还有通过将住房公积金和邮政储蓄等政府管理的资金存放到银行的资金运用部门(关于住房公积金，可以考虑在建设部设立专项资金的方法)来筹资等方法。

(1 0) 中国中央住宅银行(暂名)的设立：向专业住房政策金融机构过渡

1) 机能

地方住宅金融机构的资金预托 / 资金运作 / 任意积累资金的汇集 / 目的税的汇集
利用资本市场的MBS·债权等多样化的筹资

2) 实施主体的设想

中国中央住宅银行

3) 应用时的注意点

由于是由多个行政机构共同参与组建的新的组织，因此权利与责任的区分尤为重要。

可以参考以福利住房货币化为目的的、由人民银行、建设部、财政部、计划发展委员会、建设银行、中央事务管理局、北京市政府等共同组建成立设立的「中央住宅改革委员会」的成立过程。

(1 1) 组建「中央住宅委员会」、赋予中国中央住宅银行(暂称)经营咨询功能

1) 机能

全国范围的住宅计划制订 / 贷款(政策诱导)方针制定
设定作为融资对象的标准住宅价格 / 实施中国中央住宅银行的经营咨询作用

2) 实施主体的设想

由建设部设立的审议会形式的组织

3) 应用时的注意点

对地方住宅委员会的统帅力

(1 2) 创立任意积累制度

1) 机能

中国中央住宅银行应考虑何解决今后可能出现的“无力购买住房人群”的不满、租赁住房建设、小区住房公用部分的维护、管理、修缮基金等的负担问题，不能只局限于个人融资。为此，需考虑接受任意积累、独立从市场直接筹资。

2) 实施主体的设想

作为任意积累的窗口，可以考虑商业银行等。

3) 应用时的注意点

将通过任意积累制度的融资利率定为比住房公积金贷款利率高、但比商业银行贷款利率低的水平。

(1 3) 创立住宅目的税(地方税、住宅政策基金)

1) 机能

政策性的住宅金融制度是以「长期·固定·低息」为基本，动用财政资金为前提的。但

是在目前财政困难的情况下,为了弥补其不足,可考虑增设带有一定期限的房产税等新的目的税制度。

2) 实施主体的设想

原则上目的税作为地方税由地方政府征收

3) 应用时的注意点

由于新的税制设立可能会遇上阻力,因此需要反复的理论探讨。

(14) 充实并强化政策性住房融资的机能

1) 机能

对具有一定条件质量(能源节约、无障碍、环境保护等)和数量(居住面积/两院)的住宅给与融资。

2) 实施主体的设想

归地方政府的住宅委员会和中央住宅委员会

3) 实施的注意点

有必要与建设部及上述的中央住宅委员会配合,确定政策融资的详细内容。

(15) 完善住房相关信息的传递体系

1) 机能

通过地方政府的住宅委员会将住宅需求的未来预测等信息从地方传递至中央(中央住宅委员会→中国中央住宅银行),同时将政府性融资的政策及效果从中央向地方渗透。

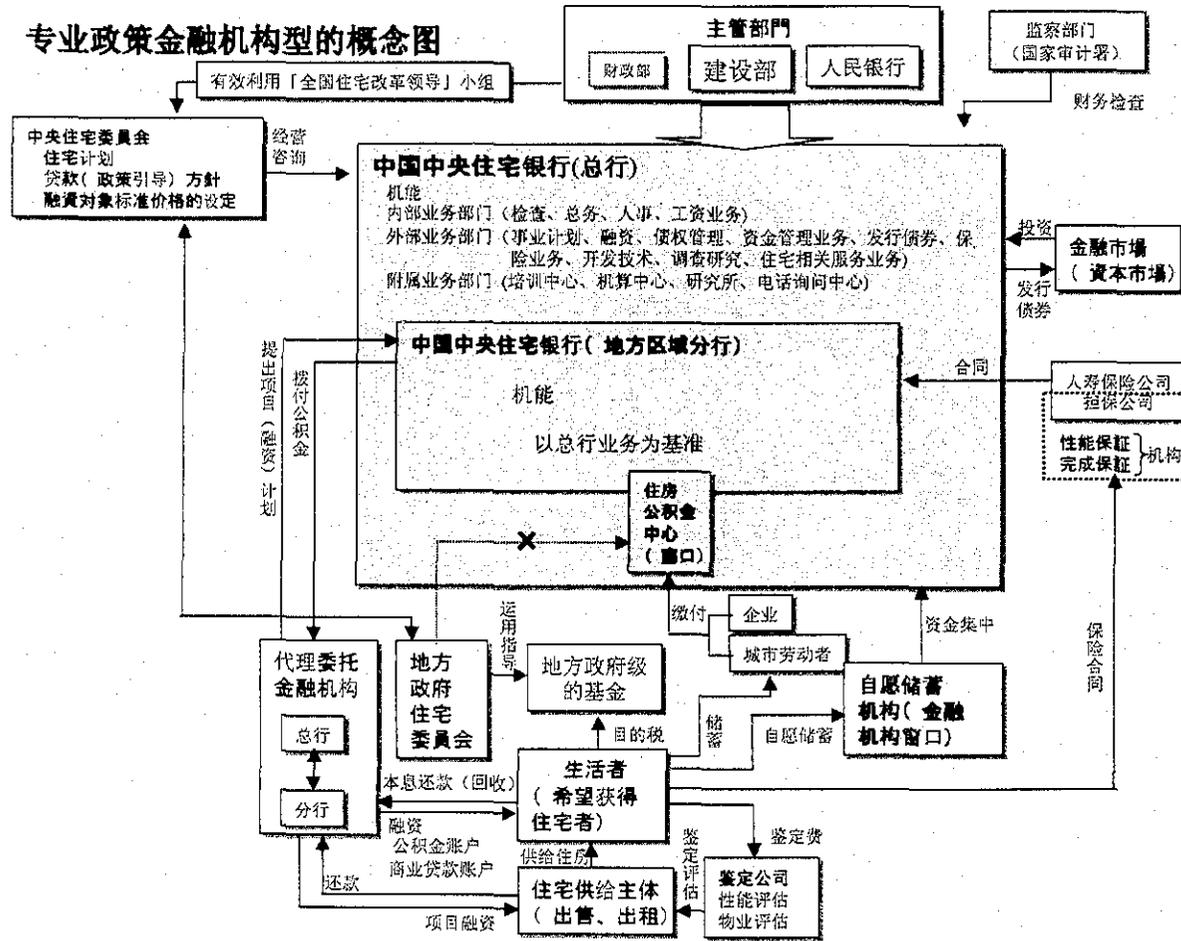
2) 实施主体的设想

地方政府的住宅委员会、中央住宅委员会

3) 实施的注意点

建立一个帮助地方至中央、或中央至地方进行信息传递的机制。

图 3-13 专业政策金融机构型的概念图



资料来源: JICA 调查团

资料 1. 住房公积金制度的概要

资料 1-1. 住房公积金制度的目的

上海市 1992 年试行的住房公共积累金（以下称为住房公积金）制度，1999 年随着国务院制定的新条例，成了全国性的制度。

住房公积金制度的目的在于促进对城市职工的住房公营，提高居住水平，为此，政府要求国家机关、国有企业、城市集体企业、城市私营企业、外资企业等以及在那里工作的职工加入该制度，缴纳的长期住房存款作为资金来源，在加入者进行住房的购买（包括二手房）、建造、翻修时，提供比商业住房贷款条件更优惠的还原性融资。

作为住房货币化分配政策的一大支柱，政府通过有效利用该制度，在推进出售城市职工居住公房的同时，引导职工从条件差的住房迁居，不断提高城市职工的居住水平。并且，政府和企业方面在停止提供新公房的同时，大幅度缩减了一直以来累积的维护公房所需要的财政负担。

住房公积金制度目标是，在向社会主义市场经济转移的过程中，努力深化城市住房改革，建立政府性的住房金融体系。

此外，政府在“十五”开始时，为了面向加入 WTO，推进金融制度改革，维持年平均 7% 的经济增长率，十分关注通过活跃商业住房投资来扩大个人消费，并关注其对培育住房相关产业、技术革新等国内经济的广泛波及效应，商业住房投资也已成为住房政策的支柱之一。

资料 1-2. 住房公积金制度的体系

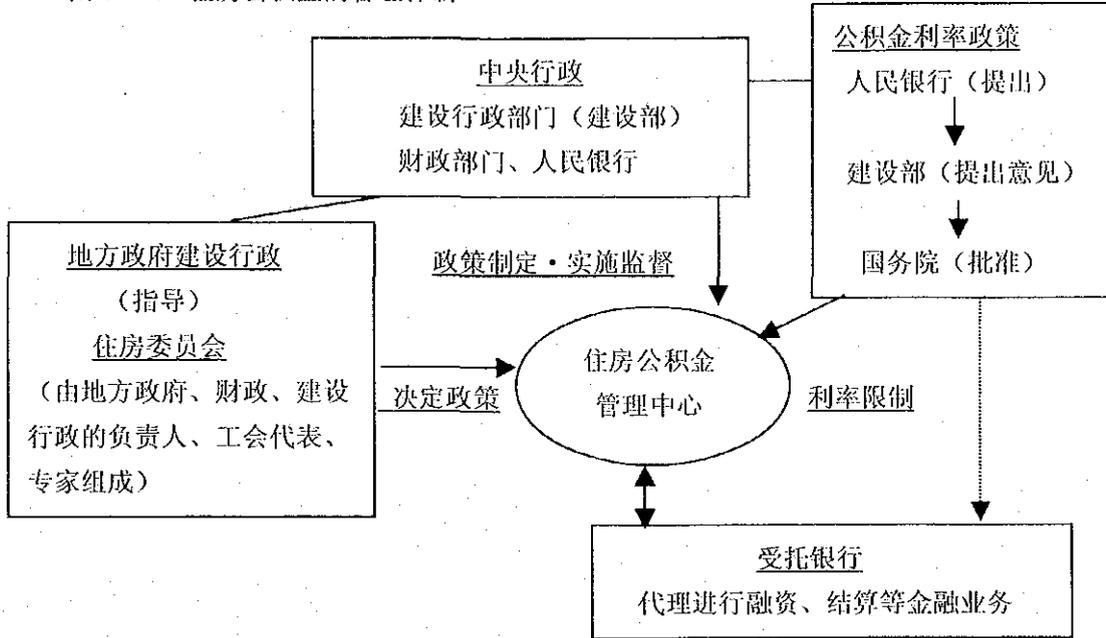
住房公积金中心为非营利的政府性组织，可设立在直辖市、各省、自治区人民政府所在地的市、以及有区的市。

设立的住房公积金中心在运营时接受中央政府（建设部、财政部、中国人民银行）的规范，以及地方行政部门和住房委员会的调控，并可将住房公积金业务的一部分委托给指定的金融机构。

制度的主旨是，主要对有城市户口的中间收入阶层（收入水平达到小康以上的城市职工），为了使其有计划地购置居住水平良好的住房（不低于政府推进的经济适用房的水平），要求所属企业和城市职工从每月的工资中，按一定比例（条例上规定分别为 5% 以上）作为长期住房储蓄交缴公积金。加入者持续交缴一定期限以上时，可对加入者进行还原性的住房融资。这项制度是使“通过住房储蓄筹集资金”和“向加入者提供住房融资”直接挂钩的政策性住房金融体系。

政府通过长期的储蓄积累，可为援助城市职工购房筹集中长期低息且稳定的融资财源。此外，加入者可望不受金融市场资金供需紧张情况的影响，以优于商业住房贷款的融资条件获得住房资金，购置居住水平良好的住房。

图 3-14 住房公积金的管理体制



住房委员会的作用	公积金管理中心的作用
决定公积金的交缴率 决定公积金的最高融资额 审批公积金的归集、使用计划 审批公积金的归集、使用计划的实施情况报告	制定和执行公积金的归集和使用计划 记录加入者（职工）的公积金的积累、提取、使用等情况 公积金的结算 公积金提取、使用的审查 对公积金的资产增加和还款负有责任 制作公积金的归集和使用计划的实施报告 执行住房委员会决定的其他事项

资料来源：JICA 调查团

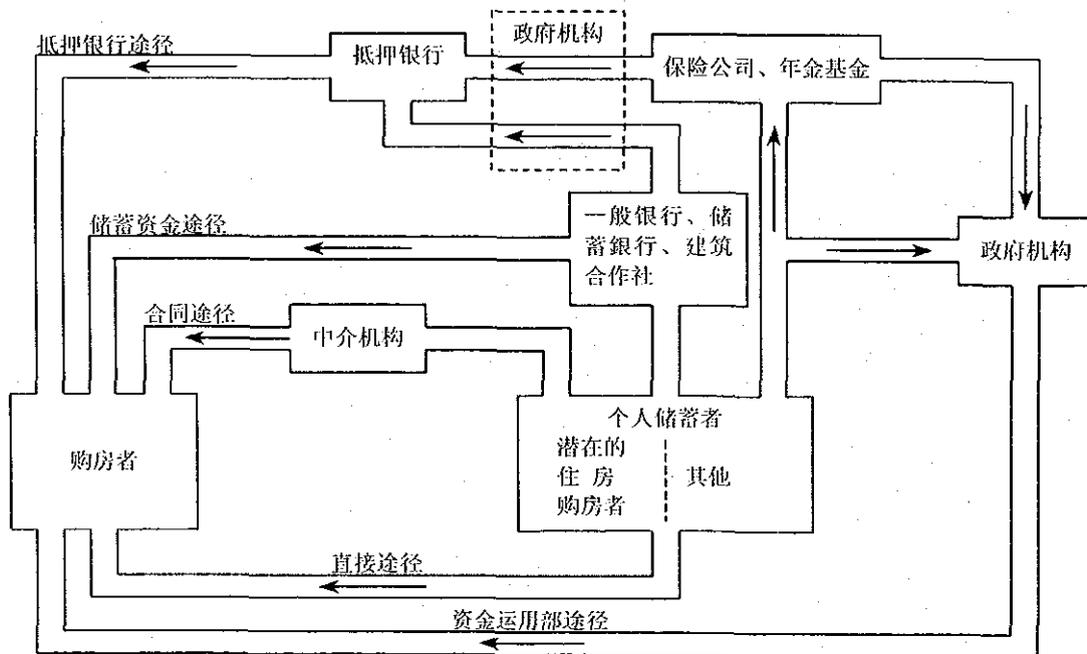
资料 2. 日本和欧美的住房金融体系与中国的住房公积金制度

资料 2-1. 住房储蓄存款制度和住房金融机构的类型

住房金融的结构体系基本上和产业资金相同，由金融机构通过多种方法筹集资金，进行融资。

住房金融的特点在于，通过以购房为目的的存款（包括为了获得利息的一般寄存款和存款）、债券来筹集用于融资的资金，并通过房地产债权的债券化，谋求融资资金的循环。着眼于资金流向将住房金融体系分类，则可表示为图所示。

图 3-15 住房金融系统的分类



资料来源：根据 Boleat (1985) P.8, 由 JICA 调查团加工

住房储蓄存款制度和金融机构的类型可大致分为以下五种。

- ①一般型储蓄存款型（资金混合型）
- ②合同型储蓄存款型（资金自循环型）
- ③抵押银行型（资金协调型）
- ④抵押公司型（市场资金筹集型）
- ⑤资金中央集中型（资金运用部型）

(1) 一般型储蓄存款型（资金混合型）

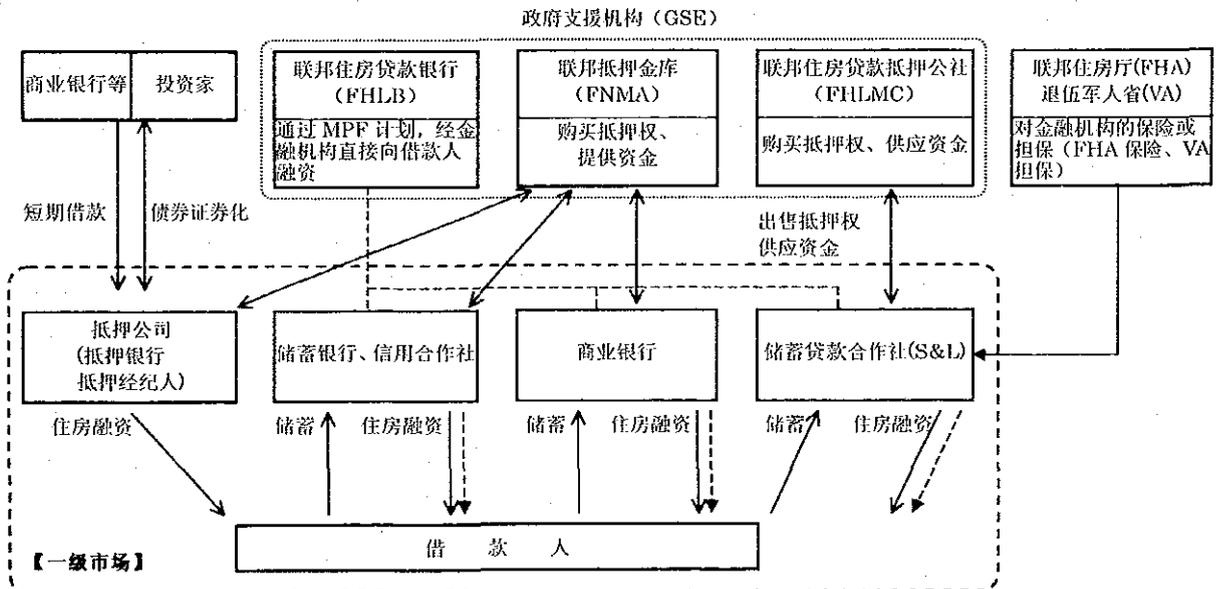
这种类型的金融机构广泛接受个人的存款，以此作为资金来源对购房者融资，将存款与融资间接挂钩。为了优先资金筹集，对不打算购房只想存款的个人也广泛接受存款，这一点上，与将住房储蓄存款和住房融资直接挂钩的合同型住房储蓄存款类型不同。

德国的储蓄银行就是这种形态的金融机构之一。此外，还有美国的储蓄贷款合作社和英国的住房金融合作社，成立当初是作为住房融资相互扶助的金融机构而起步，但随着住房事业的扩大和金融自由化的进程，转变为现在的形态。

该储蓄存款类型的利率体系多采用变化利率制，融资金额较大，但融资期限较短。此外，由于筹集资金时，需要以与市场利率连动的存款利率来确保存款，因而资金成本高。

但例如象金融基础设施较完备的美国的住房金融体系中，即使是一般型储蓄存款类型的金融机构（商业银行、储蓄贷款合作社），也通过资产证券化的手段，将向个人融资后获得的抵押权（房地产抵押证券）的一部分出售给联邦抵押金融机构（FNMA）和联邦住房贷款金融机构（FHLMC），来筹集资金。此外，购买了抵押权的这些政府支援机构（GSE）通过发行抵押权的抵押证券，可在二级市场筹集资金。

图 3-16 美国的一级市场和主要金融机构



资料来源：《世界住房政策与金融》、住房普及协会

(2) 合同型储蓄存款型（资金自循环型）

这种类型包括德国的建筑储蓄金库、法国的住房储蓄存款制度（广义上包括）、日本的住房债券积累制度、住房积累邮政储蓄制度、职工住房财产形成储蓄制度、地方住房供应公社（特别法规定的法人）开展的存款/成套出售住房制度（将积累的存款与想要购买的成套出售住房直接联系的有特色的系统）。

该类型为相互协助的结构体系，通过准备购房者的积累存款，确保住房融资的财源，并将中期住房存款与住房融资直接联系（尤其是德国的互助性质较强的建筑储蓄金库，这种联系更为明显），在资金筹集上与金融市场保持距离，是自己完结性的资金循环系统。

这种形态由于是以合同储蓄为住房融资的资金，可将筹集成本控制得较低，因而融资利率低，便于设置为固定利率制。但是，由于无法单独地充分确保资金量，融资限额较低，融资的资金分配（申请的时机、融资限额）上还存在问题。

德国的建筑储蓄金库融资是相当于有第二位抵押权的融资额，但资金的不足部分多依赖于系统金融集团向住房融资比重较高的储蓄银行、抵押银行等进行协调融资。

法国的住房积累存款融资的融资额也是只相当于首付款，但与政府签约的办理住房储蓄存款的金融机构可与政策协调民间贷款组合，来补充融资的不足部分。

日本的住宅金融公库，通过有计划地积累公库发行的住房债券，来存储相当于购房时首付款的金额。购房时的资金不足部分，可通过公库的债券积累者优惠贷款接受融资。住房邮政积累储蓄的结构体系也与此相同。

与日本和欧美各国的制度相比较，可以看出中国的住房公积金制度的结构体系与合同型储蓄存款型相近。

（注）德国和法国等国家为了发展合同型储蓄存款类型，多由政府给予奖励，如支付储蓄奖励金、提供税制方面的存款利息优惠等。

但财政援助政策的问题在于，以后每年度的债务负担加大，成为政府的重负，大多会被缩减。

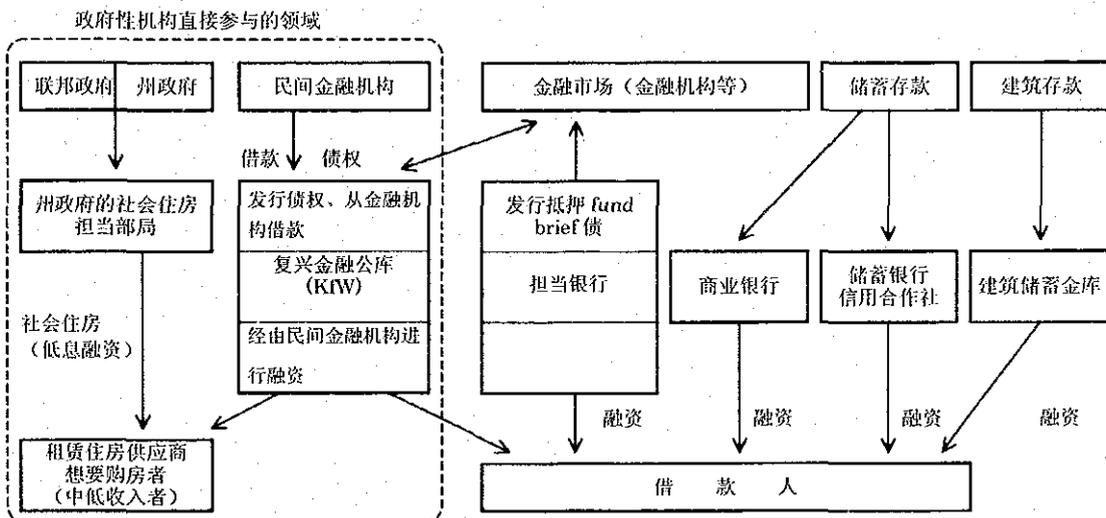
(3) 抵押银行型（资金协调型）

德国的抵押银行为了确保进行个人住房融资时的融资资金，发行了用已发行的抵押证券作抵押的 fund brief 债（抵押债券）。

对于该债券的发行，德国的国家标准和监督十分严格，对房地产评估也通过收益还原方式严格审核。因此可以确保对已融资的房地产的担保，在金融市场上，fund brief 债的信誉很高，得到了 modays 和 S&P 等的三 A 评价，可确保长期低息资金。这样，德国可提供期限为 10 年的固定利率型住房融资（在一定期限内不允许提前偿还）。

此外，抵押银行在进行融资时，首先进行与建筑储蓄金库的协调融资，将建筑储蓄金库的融资设为第二位的抵押权。这样，同一系列的金融集团就较多采用协调型贷款的形态。

图 3-17 德国的住房金融体系



资料来源：《世界住房政策与金融》住宅普及协会

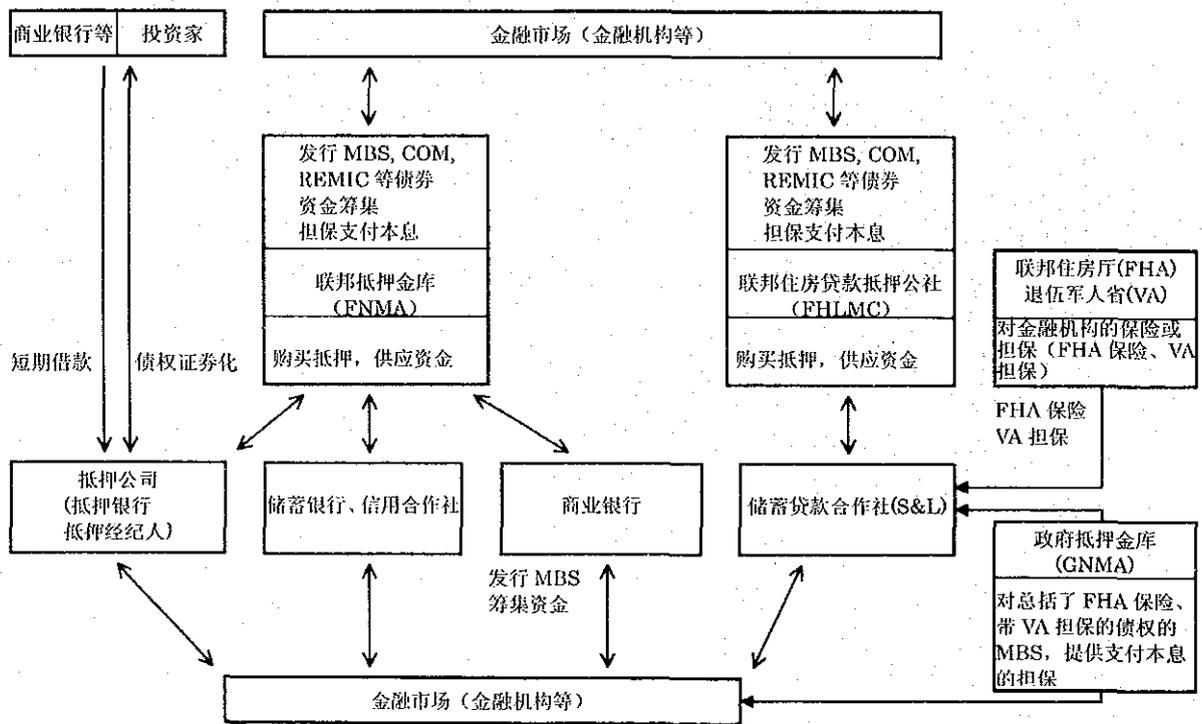
(4) 抵押公司（市场资金筹集型）

要使这种金融系统起到作用，前提是要确立高度发达的金融基础设施（有抵押流动市场，存在评级机构、服务机构等各种专业机构，可高效率地处理事务），美国有这种类型。

抵押公司不同于一般的银行等金融机构，不办理存款业务。它属于住房方面的专业金融机构，其筹集长期住房融资资金的方法是将住房融资债权证券化，并将该债券在二级市场出售，来确保融资财源。在进行融资之前，从商业银行等短期借款，进行连接融资。

这样抵押公司的主要业务是创立贷款，因而不持有融资后的债权。此外，大多为金融机构的子公司，对融资业务的限制较宽，业务内容种类较多。

图 3-18 美国二级市场与政府支援机构的概要

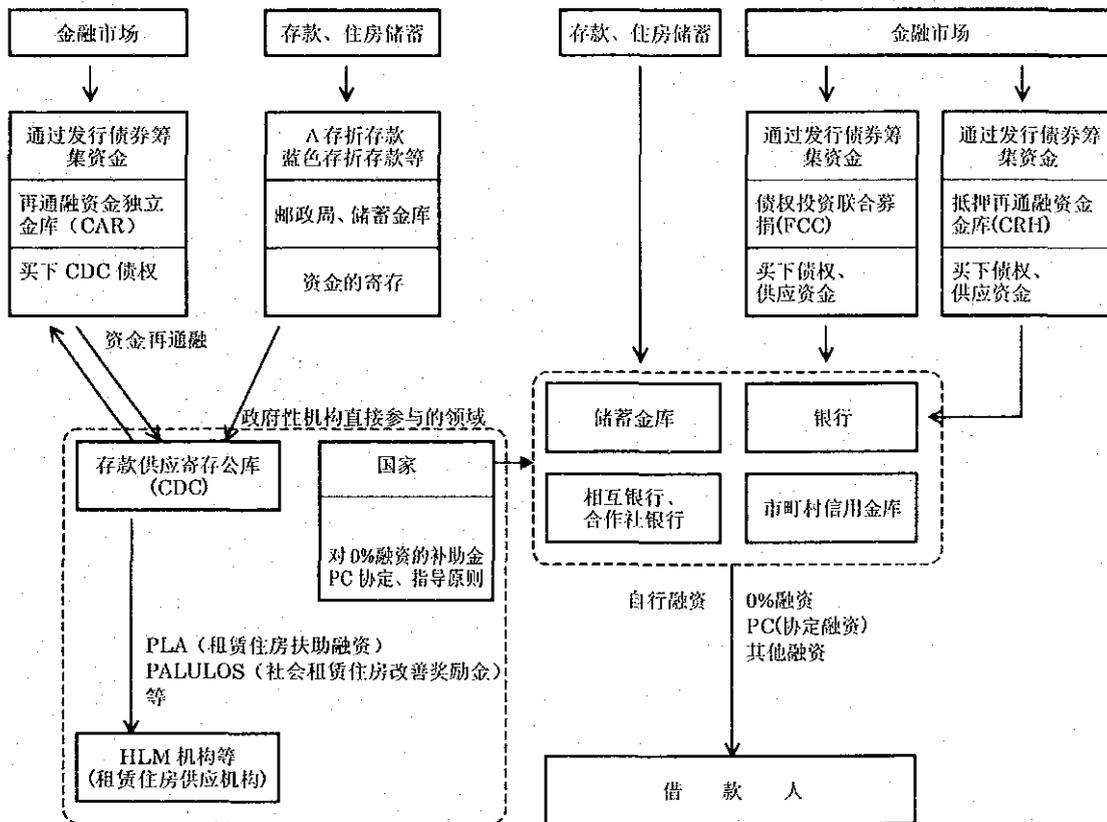


资料来源：《世界住房政策与金融》、住房普及协会

(5) 资金中央集中型（资金运用部型）

是政府性住房金融系统，通过将税制上优惠的存款等中长期稳定政府性资金寄存到资金运用部门，把财源集中到国家的资金运用部门，对住房融资进行分配，以实现国家的住房政策。日本的住宅金融公库（资本金全部由国家出资。特别法规定的特殊金融机构）即为此种类型，相类似的还有法国的寄存金融公库（没有资本金，通过每年度的预算运营的特殊金融机构）。

图 3-19 法国住房金融市场的概要



资料来源：《世界住房政策与金融》、住宅普及协会

资料 2-2. 国外的强制性住房资金缴纳制度

国外类似的事例，有 1953 年创立的法国的针对用人单位的 PEEC（用人单位住宅建设资金缴纳制度），这是政府强制性的住房资金缴纳制度。

该资金用于执行国家的住房政策（个人住房融资、面向 HLM 的租赁住房融资、住房补贴的资金），还设置了对拖欠的处罚规定。

由于该制度属于强制性缴纳，具有住房目的税的性质。

表 3-3 日本的与储蓄挂钩的融资制度

	职工财产形成储蓄制度	住宅基地债券制度	住宅积累邮政储蓄金制度
储蓄对象	以购房和晚年生活等为目的的储蓄者	接受公库融资准备购房者 或接受公库融资，准备购置宅基地建造住房者	接受公库融资准备购房者
储蓄金融机构	银行、人寿保险公司、信托银行、证券公司、邮政局	住宅金融公库	邮政局
储蓄商品	各金融机构的金融商品	购买利率依照债券利率的债券	积累型邮政储蓄
融资期限	就职和能力开发机构、住宅金融公库	住宅金融公库	住宅金融公库
融资条件	积累额的 10 倍、最高 4000 万日元、可与公库融资并用 金利每 5 年修正一次 依照债券利率的长期变化利率	积累额 300 万日元、500 万日元的 1.5 倍、公库融资的增加利率为依照公库融资利率的固定利率。	一定数额（275 万日元）加到公库融资上 利率为依照公库融资利率的固定金利。
融资的资金来源 (与储蓄的关系)	融资机构对财产形成储蓄机构发行债券 要求融通到储蓄额的 1/3 融资利率与债券利率连动	财政投融资等（从国库借款和发行债券） 住房债券的筹集规模小于增加融资额，融资利率不与筹集利率连动。	财政投融资等 储蓄和增加融资没有直接关系。
事业规模	融资额 701 亿日元 1996 年	住宅债券发行余额 5,307 亿日元 1998 年 3 月	住宅积累邮政储蓄余额 38 亿日元 1998 年 3 月

资料来源：《世界住房政策与金融》、住房普及协会

表 3-4 法国的与储蓄挂钩的融资制度

	存折式住房储蓄存款	积累式住房储蓄存款
存款限额	100,000 法郎	400,000 法郎
储蓄的性质	在解约和金额有灵活性的储蓄存款	有计划的债券储蓄
存款利率	1.50%	2.57%
储蓄奖励金 (国库补助金)	融资时支付 最高 7500 法郎	积累到期时支付 最高 10,000 法郎
融资限额	15 万法郎	60 万法郎
融资期限	最长 15 年	最长 15 年
融资利率	2.25%	3.60%
办理金融机构	与银行、系统金融机构、储蓄金库等所有形态的金融机构签约	与银行、系统金融机构、储蓄金库等所有形态的金融机构签约
奖励金支付件数	33 万 4 千件 (1997 年)	142 万 6 千件 (1997 年年间)
特点	可与其他的制度融资及银行融资并用，实施的金融机构很多	

资料来源：《世界住房政策与金融》、住房普及协会

注：利率为 1999 年 8 月时的数值。

表 3-5 德国的建筑储蓄融资制度

储蓄的性质	基于建筑储蓄合同的储蓄存款
平均储蓄额	22,000 马克
存款利率	2.50%
建筑储蓄奖励金 (国库补助)	年 0.5~1% 购房时支付
融资额	33,000 马克
融资期限	平均 11 年
办理金融机构	34 家建筑储蓄金库
储蓄签约件数	3,343 万件 (1998 年底, 下同)
储蓄余额	1,821 亿马克
融资余额	1,887 亿马克
特点	各金融机构集团均设置建筑储蓄金库, 为第 2 位融资, 融资额最多可达 受托审核价格的 8 成, 诱发集团金融机构的融资

资料来源:《世界住房政策与金融》、住房普及协会

资料 2-3. 住房公积金制度的特点

与日本及欧美各国的住房储蓄存款制度相比较,可以看出住房公积金制度具有如下特点。

① 住房公积金中心是非营利的政府性组织,根据国务院的条例由设置在各地区的公积金中心进行住房储蓄和住房融资,其业务的一部分委托给指定的金融机构办理;

(注)住房公积金中心的性质是没有自己的资本金,但有坏账准备金、提取积累金等的派生存款的组织,不是以营利为目的的独立事业团体。

② 加入者与住房公积金中心之间不是自由签定储蓄积累合同,而是依照国家条例强制性加入的储蓄,融资的用途仅限于住房;

③ 加入者即使不购房,原则上也必须长期缴纳住房积累金,直到退休,具有相互扶助的性质;

④ 加入资格限定为拥有城市户口(包括临时城市户口)的城市职工和所属的企业;

⑤ 由住房委员会(监督住房公积金单位的地方人民政府负责人、财政和建设相关机构的负责人、工会代表、专家等组成的政府性组织)从城市职工的工资中按各自规定的一定比例(5%以上)直接从企业代扣,资金管理完全委托金融机构;

⑥ 城市职工和所属企业有按相同比率交缴住房公积金的义务,具有目的税的性质;

⑦ 对不加入公积金制度,或拖欠交缴的情形,设有处罚规定。

需要指出,支持此制度的全国性政府住房政策(例如,对不同收入阶层的援助政策、利率补贴等财政负担计划)、税制上的优惠措施(住房交易、住房融资等)以及综合性住房信用补充制度(代替个人担保的机构担保、住房损害保险、团体信用人寿保险、住房性能担保等)没有有效地发挥作用。

II-4.

民间住宅金融的改革方向

4. 民间住宅金融的改革方向

4-1. 基本视点

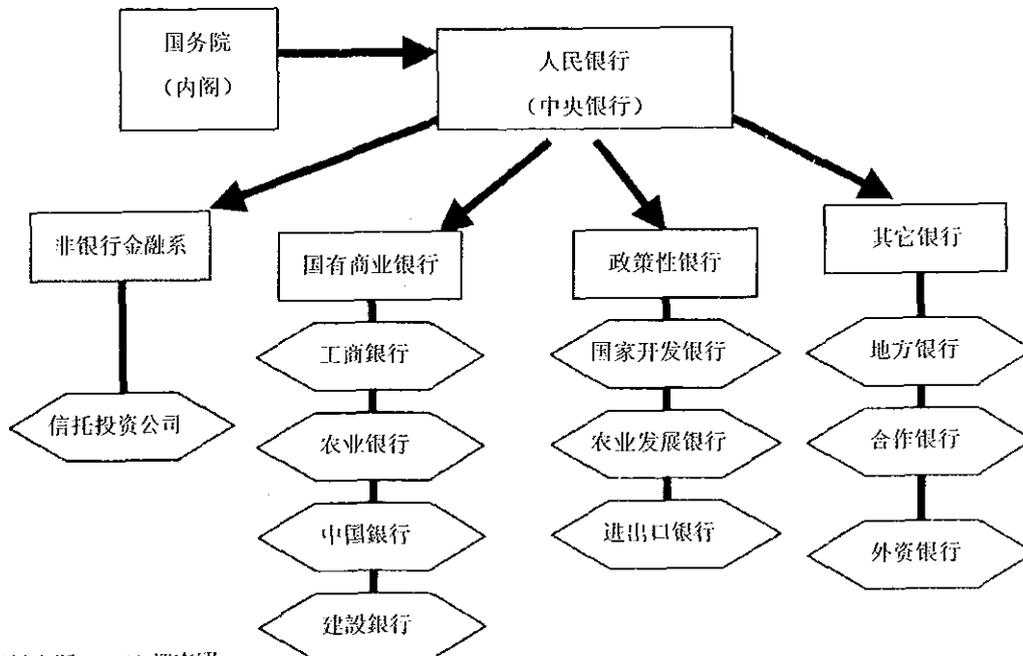
4-1-1. 间接金融与直接金融

金融体系的存在方式应该从对企业经营的影响和财政收支的影响、以及对资源分配的影响、对稳定宏观经济的影响等众多层面来考虑。

像中国这样由计划经济体制向社会主义市场经济体制过渡的国家，金融系统的体制化以及有价证券市场的治理等金融制度改革的课题。为了充分利用以股票、债券市场为代表的直接金融市场，需要建立一个能让资金筹措企业迅速地感应到利率等市场要素的变化、并保证信息正确、交易公正的市场次序。

目前在中国企业、特别是国有企业尚未能及时应对金融市场的环境变化，而且由于资本市场的信息不对称，市场投机色彩很强。通过这些情况我们可以发现，间接金融即以银行系统为中心的金融体系必须发挥更大的作用。

图 4-1 中国的银行系统



资料来源：JICA 调查团

4-1-2. 银行业的本质

银行是以“通过资金中介业务所发生的风险”为其收益源泉的。所谓银行业就是“风险业务”业。如果只是一味地追求回报而无视风险的话，经营将会破产。但是如果一味地惧怕风险、只从事安全融资，那么经营也将难以维系。

银行将从存款人那里筹集的资金，通过管理利率、汇率风险以及企业或个人违约（不履行债务）的信用风险，进行运用而获取利润，从事的是风险业务，其本质是风险管理。银行之所以能从个人那里吸收存款，也正是因为银行具有向企业融资、在资金提供者与需求者之间中介其风险的风险管理能力。

现在在日本，各银行在认识到“今后个人将是主角”的前提下，纷纷在强化个人贷款业务。但同时，近来个人破产的不断增加也造成了不良债权率开始上升。由于惧怕不良债权增大的传言，也有可能出现存款人挤兑而造成流动性风险加大的可能性。

目前，中国住房相关的贷款正在急速增加。但由于总的余额尚不太大，因此不良债权相对较小。今后对于银行来说愈加重要的是恰当地管理好风险回报的问题。在最大限度内控制好风险，以健全的体质和最小的风险确保收益回报，可以说是银行业应该具备的姿态。

4-1-3. 信用风险管理信用

最具代表性的银行风险是信用风险和市场风险。

- 所谓信用风险是指由于融资对象的破产或经营不佳、或是个人的破产而造成融资无法回收的风险。

- 所谓市场风险是指由于利率、汇率的变化造成收益变化的风险以及存款的到期期限与融资期限不一致而带来的 ALM（资产负债管理）上的不吻合风险。

- 在一般的银行，信用风险最多约占银行总风险量的 5~6 成，而市场风险约占 2~3 成。

观察一下美国银行业在 1980 年代金融自由化以前及以后的收益结构，在金融自由化以前，竞争较为缓和，银行在对企业贷款时的利差约为 2%。另外面向优良企业的贷款比例较大，因此坏帐率很低。所以银行在不在意信用风险、经费成本的情况下仍然取得了很好的收益。坏帐损失在最终收益中所占比例仅为 2 成。

但是，在金融自由化以后，证券化不断推进，银行间出现了真正的竞争格局，利差幅度逐步降低。同时，伴随着同时期开始的产业结构调整、个人消费增加，银行的融资对象开始从大企业、骨干企业逐渐向中小企业、个人贷款等成长领域转移。为此，一方面贷款利差被缩小到了 1.2% 的水平，另一方面坏帐损失则上升了 0.4~0.6%。影响最终损益的呆坏帐损失扩大到了 3 成~5 成，而只有能有效管理信用风险的银行才有可能取得好的收益。如今，随着企业的筹资手段的呈多样化以及个人存款利率选择的自由化，银行的存贷差正处于下降趋势，对于银行经营来说，信用风险的管理以及经营成本管理将变得愈来愈重要。

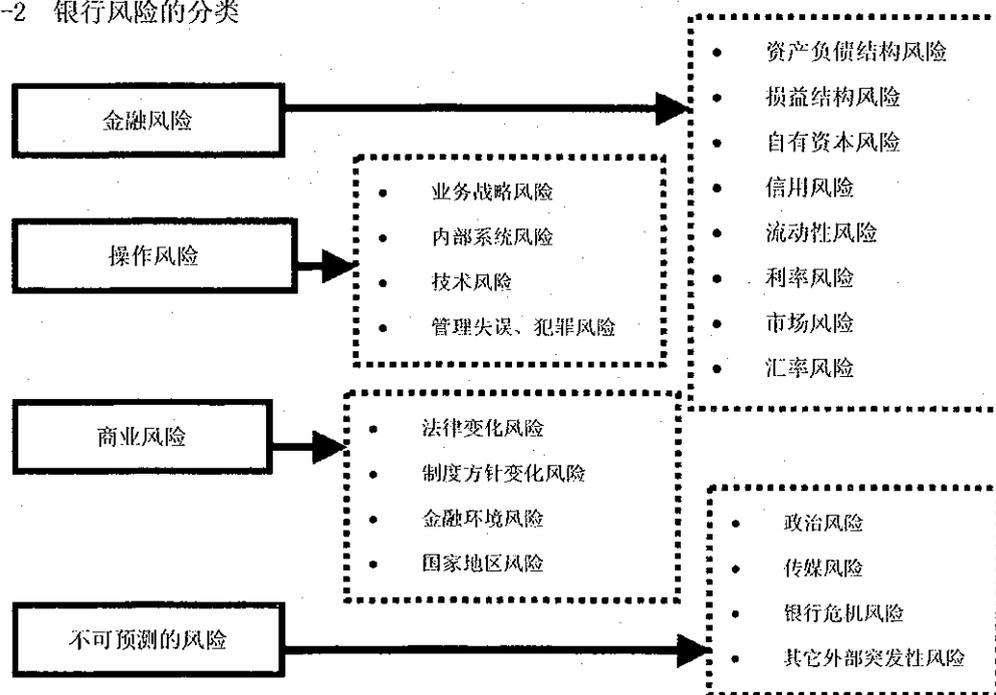
银行除了信用风险和市场风险之外，还面对着许多其它风险。这些统称为银行风险。银

行风险可以划分如下：

- 金融风险：资产负债结构风险、损益结构风险、自有资本风险、信用风险、流动性风险、利率风险、市场风险、汇率风险；
- 操作风险：业务战略风险、内部系统风险、技术风险、管理失误及犯罪风险；
- 商业风险：法律变化风险、制度方针变化风险、金融环境风险、国家地区风险；
- 不可预测风险：政治风险、传媒风险、银行危机风险、其他外部突发性风险。

在这些多种多样的风险中，对于银行日常经营业务中发生频率较高的风险一般称之为金融风险。

图 4-2 银行风险的分类



资料来源：JICA 调查团

4-2. 中国民间住宅金融的现状

4-2-1. 以间接金融为主导的民间住宅金融

中国在过去计划经济时代，由于政府保障了存款的安全、银行不可能倒闭等原因，个人存款者一直非常“信赖”银行，但是个人无法从银行借款。而企业则习惯地被认为是政府的一个机构，如果贷款到期不能还款时，可以向政府主管部门提出困难和苦衷，要求延长债务期限或免除（银行的债权放弃）债务。

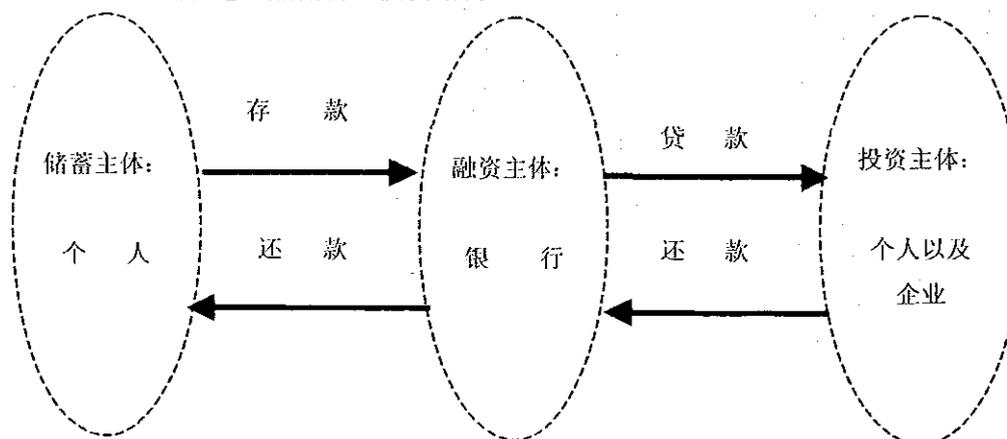
而社会主义市场经济的方针则强调企业从银行借款后的还款义务，对银行则要求其强化债权管理，减少不良资产。

如果对企业贷款不能如期收回，在银行的资产负债表上则形成不良债权的累积。不良债权累积，将导致银行的资产内容以及收益的恶化，最终导致无法在市场上筹得资金而陷入倒闭。这种危险，无论个别的银行是否已经认识到，它在中国的存在可能性，对所有中国的银行来说都是一个大的环境变化。

在这样的环境变化中，作为中央银行的人民银行，在实现稳定宏观经济目标的同时，对于普通银行在经营管理、信用风险管理、以及资产负债管理上较之以往已肩负起了更加重大的责任。

中国民间住宅金融的储蓄主体是个人、融资主体是银行，在接受融资后边承担还款义务边进行投资的主体是个人及企业。

图 4-3 民间住宅金融储蓄、投资结构



资料来源：JICA 调查团

1989 年以后，在民间住宅金融方面，住房相关贷款的余额急速增长，民间住房贷款超出了官方金融的公积金贷款规模。通常情况下国外先进国家的住宅金融的主角是民间金融机构，中国目前也已经开始进入了这样的阶段了。

4-2-2. 急速扩大的住房相关贷款

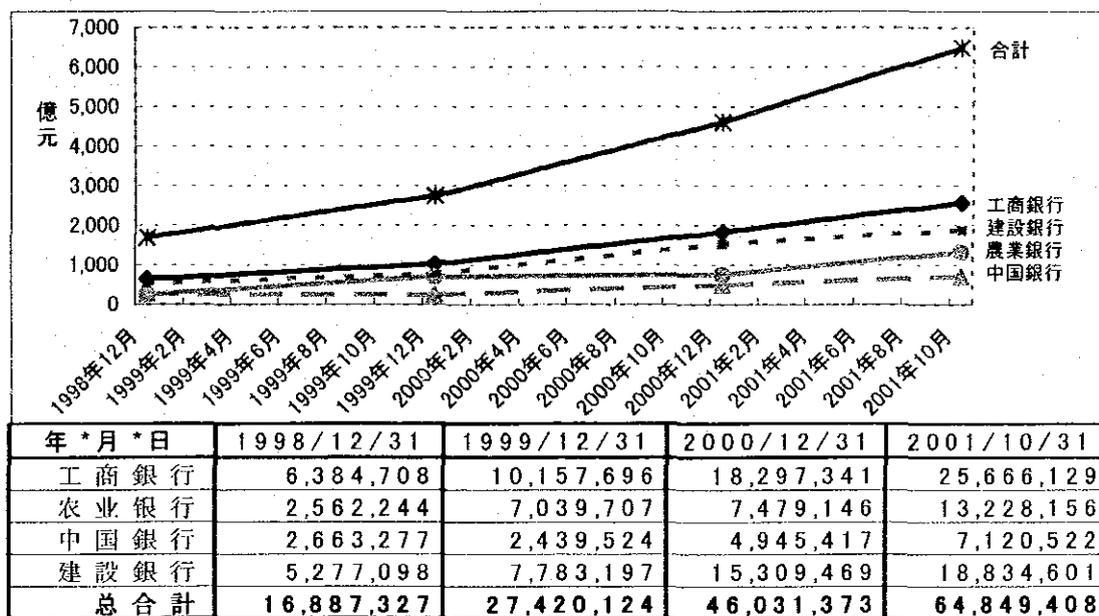
从统计中可以看出，自 1998 年以后国有商业银行的住房相关贷款呈急剧增长趋势。到 2001 年 10 月末的住房相关贷款余额与 1998 年 12 月末的余额相比，各银行的增长倍数是：工商银行：4.02 倍、农业银行：5.16 倍、中国银行：2.67 倍、建设银行：3.57 倍。合计为 3.84 倍的增长。

关于住房相关贷款急速增长的原因，作为中央银行的人民银行及其它各银行的有关人员的解释是：

通过住房制度的改革，个人购房的需求上升，其金融需求急速升高。

作为银行方面来说，个人信贷资产的比例本来就偏小，而且个人住房贷款的资产质量相对较好，所以各银行都在积极争取个人住房贷款业务等等。

图 4-4 商业银行住房相关贷款余额推移表 (单位：亿元、表为万元)

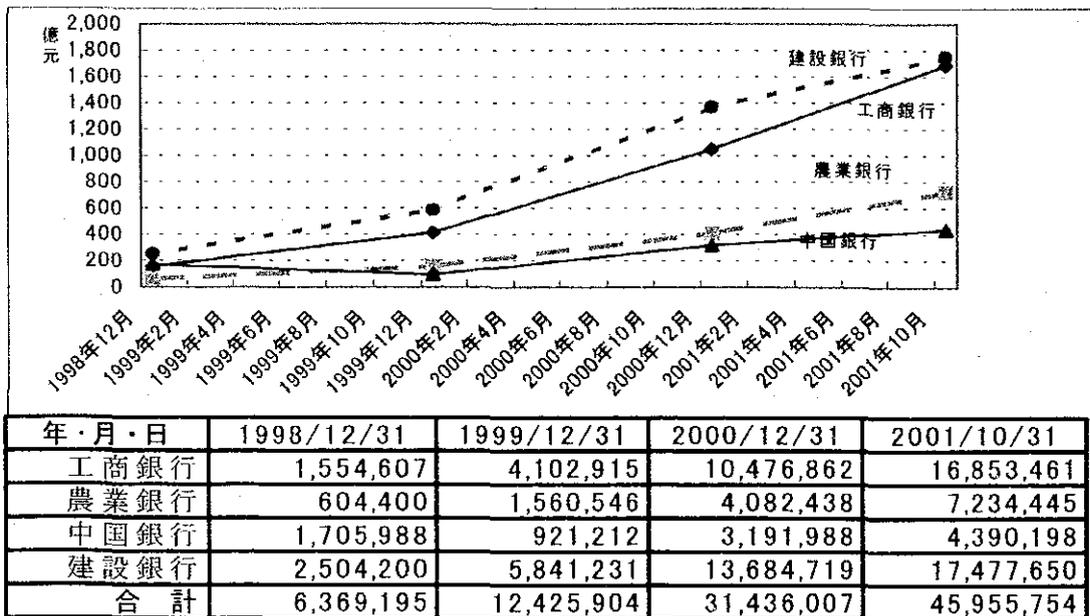


资料来源：根据人民银行资料制作

4-2-3. 个人住房贷款的现状

在上述提到的住房相关贷款的增加方面，个人住房贷款的增加速度尤为显著。各商业银行个人住房贷款的增长倍数（2001年10月与1998年12月的对比）为：工商银行：10.84倍、农业银行：11.97倍、中国银行：2.57倍、建设银行：6.98倍。增长的原因除了上述提到的以外，据相关人员解释，还有①各银行强化了个人住房贷款业务、②由于贷款收益性较好，各营业分行（支行）都积极开展此项业务等原因。

图 4-5 商业银行个人住房贷款余额推移 (单位：亿元、表为万元)



资料来源：根据人民银行资料制作

在各银行中建设银行的个人住房贷款余额位列第一，但是99年以后在增速上工商银行排在第一位。因此很有可能近来工商银行的个人住房贷款余额已经超过了建设银行。

表 4-1 商业银行个人住房贷款的增长率

增长率(与上年比)	1999年	2000年	2001年*
工商银行	164%	155%	61%
农业银行	158%	162%	77%
中国银行	-46%	246%	38%
建设银行	133%	134%	28%
合计	95%	153%	46%

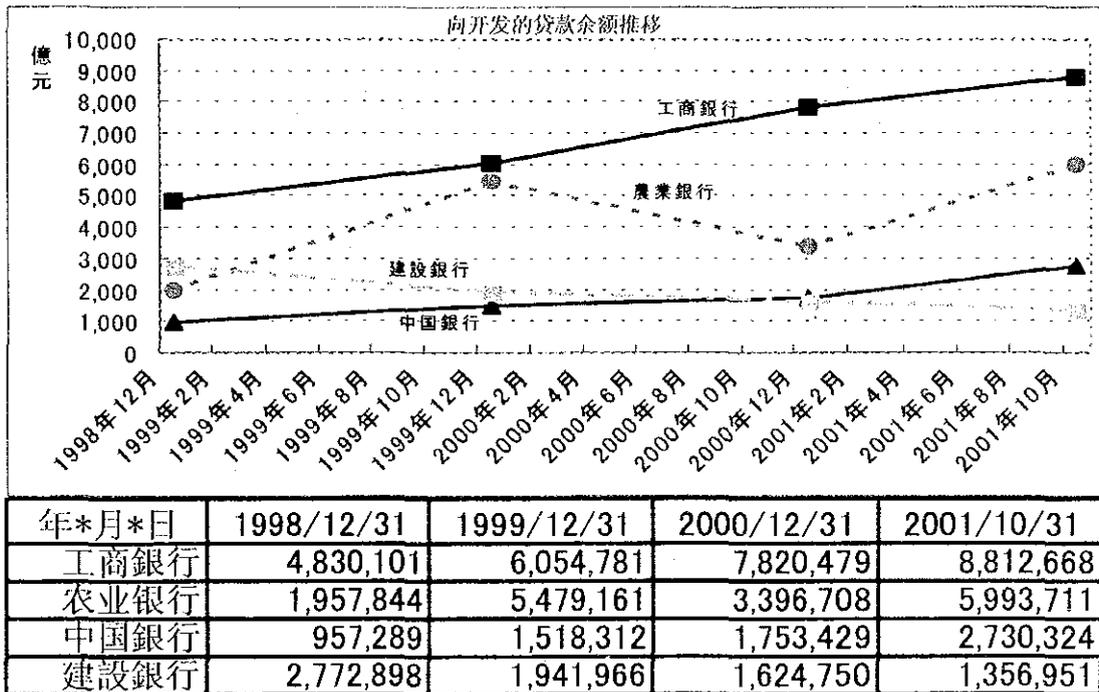
*：2001年的统计截至10月，有可能过小评估。

资料来源：根据人民银行资料制作

4-2-4. 面对住房开发的贷款现状

住房相关的贷款中有关住房开发的贷款，各银行的态度有所不同。工商银行一如既往在增加；农业银行有时增加、有时减少，有所反复；中国银行基本稳定、有少量增加；建设银行却呈下降趋势。

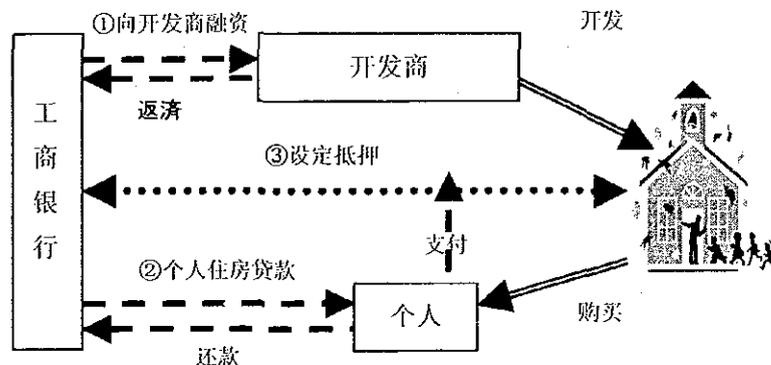
图 4-6 商业银行面向开发的贷款余额推移 (单位：亿元、表为万元)



资料来源：根据人民银行资料制作

面向住房开发的贷款有许多类型，在工商银行增加开发贷款的背景，旨在利用选定房地产开发商，通过向开发商提供援助从而争取最终借款人的融资方式。通过这种方式可以不断挖掘项目，争取优质贷款。

图 4-7 工商银行的联系融资方式



资料来源：JICA 调查团

表 4-2 商业银行住房相关贷款统计

		主要银行住房相关贷款余额统计				(单位: 万元)
①	年*月*日	1998/12/31	1999/12/31	2000/12/31	2001/10/31	
住房开发贷款	工商银行	3,137,904	4,444,334	5,258,949	5,641,991	
	农业银行	1,274,103	2,722,501	1,026,788	3,369,711	
	中国银行	674,523	1,179,351	1,416,719	1,791,390	
	建设银行	2,772,898	1,941,966	1,624,750	1,356,951	
	合计	7,859,428	10,288,152	9,327,206	12,160,043	
②	年*月*日	1998/12/31	1999/12/31	2000/12/31	2001/10/31	
商用房地产开发贷款	工商银行	475,952	490,426	470,122	337,050	
	农业银行	411,757	1,243,534	1,184,960	1,173,175	
	中国银行	282,766	338,961	326,649	331,825	
	建设银行					
	合计	1,170,475	2,072,921	1,981,731	1,842,050	
③	年*月*日	1998/12/31	1999/12/31	2000/12/31	2001/10/31	
其它房地产开发贷款	工商银行	1,216,245	1,120,021	2,091,408	2,833,627	
	农业银行	271,984	1,513,126	1,184,960	1,450,825	
	中国银行			10,061	607,109	
	建设银行					
	合计	1,488,229	2,633,147	3,286,429	4,891,561	
④	年*月*日	1998/12/31	1999/12/31	2000/12/31	2001/10/31	
开发贷款合计(①+②+③)	工商银行	4,830,101	6,054,781	7,820,479	8,812,668	
	农业银行	1,957,844	5,479,161	3,396,708	5,993,711	
	中国银行	957,289	1,518,312	1,753,429	2,730,324	
	建设银行	2,772,898	1,941,966	1,624,750	1,356,951	
	合计	10,518,132	14,994,220	14,595,366	18,893,654	
⑤	年*月*日	1998/12/31	1999/12/31	2000/12/31	2001/10/31	
个人住房贷款(自住)	工商银行	1,554,607	4,102,915	10,476,862	16,853,461	
	农业银行	604,400	1,560,546	4,082,438	7,234,445	
	中国银行	1,705,988	921,212	3,191,988	4,390,198	
	建设银行	2,504,200	5,841,231	13,684,719	17,477,650	
	合计	6,369,195	12,425,904	31,436,007	45,955,754	
⑥	年*月*日	1998/12/31	1999/12/31	2000/12/31	2001/10/31	
总合计(④+⑤)	工商银行	6,384,708	10,157,696	18,297,341	25,666,129	
	农业银行	2,562,244	7,039,707	7,479,146	13,228,156	
	中国银行	2,663,277	2,439,524	4,945,417	7,120,522	
	建设银行	5,277,098	7,783,197	15,309,469	18,834,601	
	总合计	16,887,327	27,420,124	46,031,373	64,849,408	

(单位: 万元)

资料来源: 根据人民银行资料制作

4-3. 民间住宅金融贷款管理的现状

4-3-1. 商业银行贷款管理的现状

(1) 对象定义和分类定义

商业银行进行的民间住宅金融，在统计上其贷款对象、贷款分类、抵押设置等，必须遵照人民银行的规定。人民银行的规定如下：

* 住房贷款的对象：

住房建设商
房地产开发商
房地产管理公司
翻修商 中介商
建筑商
装修公司
购买住房的普通公司
建造单位住房的集体
购房的个人

* 住房贷款分类：

贷款对象分类

单位（政府机构、企业团体）购房贷款

住宅合作社住宅建设贷款

个人住房贷款

房地产开发企业贷款

贷款用途分类

住宅开发贷款

商业用途房地产开发贷款

个人住房贷款

其他房地产贷款

贷款期限分类

短期房地产贷款

中期房地产贷款

长期房地产贷款

贷款抵押分类

无抵押贷款

抵押贷款

带担保的贷款

房地产抵押贷款

贷款定义分类

商业贷款

委托贷款（政策贷款）

(2) 审查的标准

根据人民银行的规定，贷款审查分为面向企业和面向个人两种。面向企业的审查以财务分析为主。由于面向企业的贷款金额大、期限长，审查也更慎重，人民银行的限制也较为严

格。对住房贷款，中国人民银行的贷款标准如下。

1) 向企业的贷款审查

表 4-3 面向企业的贷款审查要点

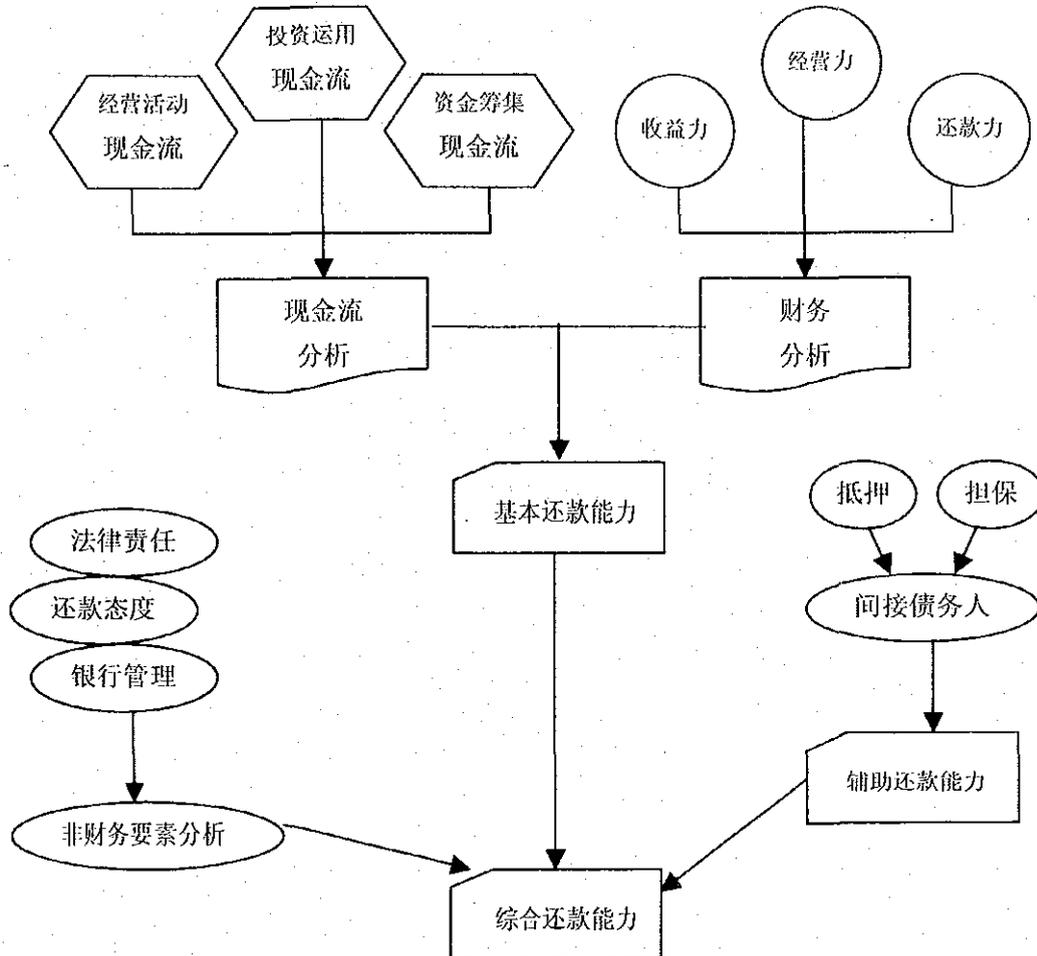
审查要点	人民银行标准
利润指标 销售利润率 (Gross margin) 营业利润率 (Operating profit margin) 纯利润率 (Net profit rate) 成本费用率 (Cost and expense ratios)	
效率指标 总资产周转率 (Sales to assets) 固定资产周转率 (Sales to fixed assets) 应收帐款回收时间 (Accounts receivable days on hand) 库存日数 (inventory days on hand) 总资产收益率 (Return on assets) 资本收益率 (Return on equity)	越大越好 越小越好
举债经营 资产负债率 (Debt to assets) 负债资本比例 (Debt to net worth) 负债有形纯资产比例 (Debt to tangible net worth) 利息保证倍数 (Interest coverage)	50%以下 越小越好
流动性指标 流动比例 (Current ratio) 短期比例 (Quick ratio) 现金比例 (Cash ratio)	170%以上 100%以上

资料来源：根据人民银行公布的资料由调查团制作

2) 法人借方偿还能力的辨别

银行进行上述财务分析，对企业的还款能力进行确认，同时设置抵押担保，调查企业经营环境，以判断接受贷款的企业综合还款能力。

图 4-8 法人借方综合偿还能力的辨别流程



资料来源：根据人民银行公布的数据由调查团制作

3) 面向个人的贷款

原则上所有的人都可以申请银行住房贷款，但银行贷款是商业贷款，本息偿还、手续费等由个人负担，因此个人方面和银行方面都必须慎重。

* 面向个人的贷款审查的特点

个人贷款的特点是金额较小。但难以把握个人信用。另一个难点是，一部分人名义上的收入很低，但“灰色收入”的部分却相当大。

* 个人的各种“灰色收入”：

副业收入

顾问费、演讲费、交通费等各种报酬

以家属名义进行投资的收益

没有申报的受赠等等

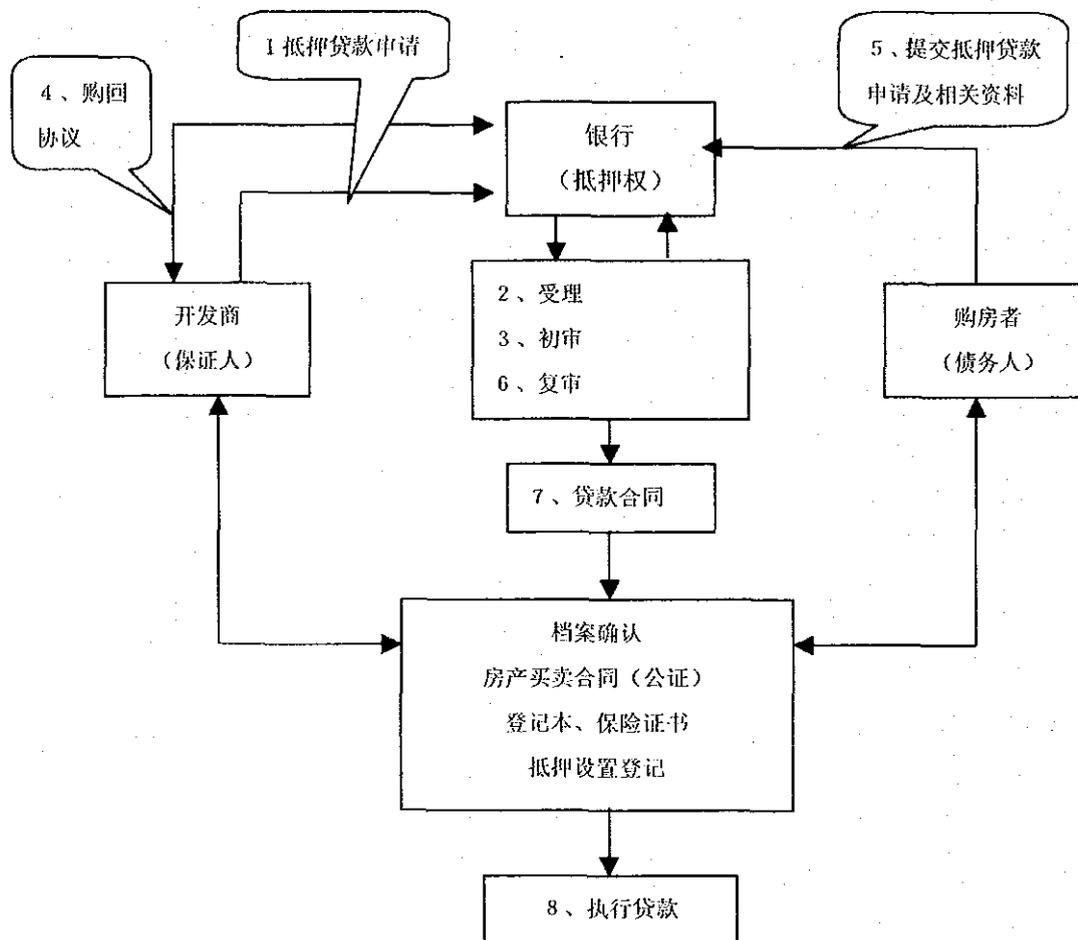
* 把握实际收入

银行在对“灰色收入”多的个人发放住房贷款时，大多要求增加首付，或增加存款。作为把握个人实际收入的手段，一般是调查借款申请人住宅的煤气水电费和管理费等与生活有关的各项费用的缴纳情况。例如上海的某家银行就把每月支付 700 元的煤气水电费的人视为“有资格”。

* 个人抵押贷款手续

抵押贷款的初审以开发商实体和开发房产为主进行，复审以个人信用、合同文件为主进行。

图 4-9 个人抵押贷款手续流程



资料来源：根据人民银行资料由调查团制作

4) 面向个人的贷款审查标准

表 4-4 面向个人的住房贷款审查标准

贷款条件	人民银行标准
<p>申请条件:</p> <p>城市户口居民 稳定的收入来源 抵押资产 房价 30% 的首付 (有补贴时为补贴+自有资金=30%)</p>	<p>可以到 20%</p>
<p>一 外币贷款时:</p> <p>高工资收入 (在外资公司工作、华侨等) 有确实的抵押、担保</p> <p>金额: 对象房产评估价值以内 各银行规定的最高限额 交纳公积金全部金额 (加上到退休为止的未交纳部分) 的 2 倍以内</p> <p>利率: 低于人民银行法定利率 1 个级别 (例: 1 年贷款适用半年的法定利率) 10 年以上时, 为 5 年的利率 + α、 1 年以内为固定利率 (合同利率) 1 年以上时, 在法定利率变化后的下一年年初起适用新利率 (重新签定合同)</p> <p>提交资料: 银行申请资料 公积金委托、混合委托时, 其申请资料 居民身份证 (ID 卡) 收入证明、纳税证明、资产证明 (存款证书等) 住房购买合同、相关资料 抵押房产的评价证明、抵押同意书、保证人关系证明、保险关系证明 其他银行要求的资料</p> <p>还款规定: 在贷款银行开立帐户, 转帐还款 1 年以内到期一次还清 1 年以上每月本息均摊还款 (多在 15 日、20 日) 可累进还款: A 年 (低额) \rightarrow B 年 (高额) $\dots\dots$、最高额 - 最低额 = α 可提前还款: 1 年后、需要申请、需要手续费</p> <p>拖欠: 连续拖欠 3 个月、累计拖欠 6 个月时, 开始处置抵押房产 罚款: 余额 \times 0.12% \times 拖欠日数</p>	<p>$\alpha \cong 5\%$</p> <p>$\alpha \cong$ 最低额</p> <p>0.12% 日息</p>

资料来源:《商业银行房地产信贷》、中国金融出版社 1999 年 5 月

4-3-2. 个人信用的把握

(1) 一般方法

除上海(后面讲到)外各地的银行还没有基于个人信用数据库的查询系统,是以访问方式进行个人信用调查。

表 4-5 个人信用调查方法

内容	手段	可信度
债务人身份	查询有关机关	高
提交资料的可信程度	查询有关机关	较高
资金用途	实地访问调查	较低
债务人还款能力	收集个人信息	低
抵押、担保的确认	实地访问、查询有关机关	较高

资料来源:根据听取各地银行分行的情况介绍整理

(2) 上海模式

“上海资信公司”作为个人信用查询系统,于99年成立。据说其成立的背景有人民银行的指导。

* 人民银行的意见

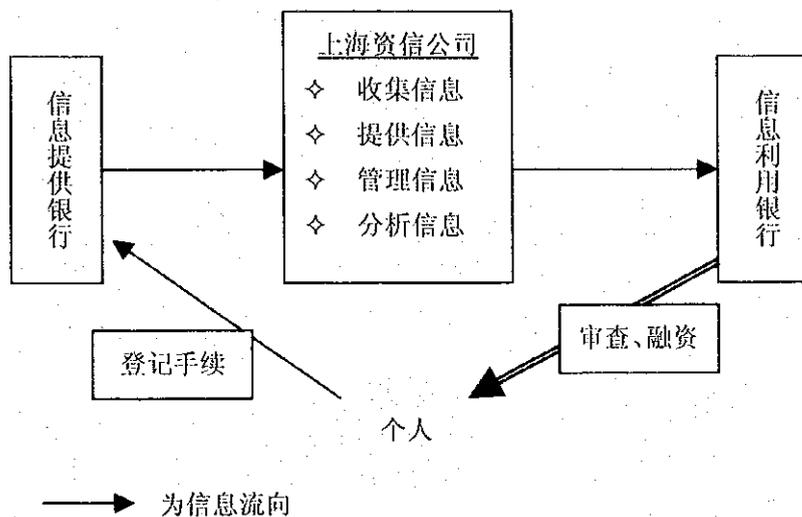
根据1999年5月的人民银行总行“关于扩大个人消费信贷的意见”,为了减轻银行面向个人贷款的信用风险,成立了“上海资信公司”(个人信用查询公司、以下简称为上海资信)。

* “上海资信公司”的经营

上海资信于2000年6月开通了上海地区银行的银行间个人信用查询系统,并在2001年内完成个人信用情况的综合评价系统。6月份开通时该公司拥有个人信用查询数据180万件。数据来源为68万件的银行个人消费帐户和118万份信用卡帐户的开立资料。

上海资信的经营,是每得到一件数据源,向数据来源银行支付0.2元,对利用数据的银行每件收取10元的信息提供费。2000年6月时,上海的个人信贷利用者为68万人、借款卡(通过存款帐户自动接受银行融资的卡)持有量为118万张,对这些利用者,可以进行其个人信用查询。根据该公司的推算,预计到不久的将来,利用件数将达到420万件,信息提供费将达到4,200万元。

图 4-10 上海个人信用查询系统



资料来源：根据上海资信公司资料由调查团制作

(3) 上海个人信用查询系统的内容

- 身份信息：ID 编号（身份证号码）、姓名、生日、性别、婚姻情况、户口信息、工作单位信息、学历信息、等等。
- 信用信息：借款余额、贷款银行、贷款期限 金额、担保信息、还款记录、拖欠情况、重新签约（改变时间表）信息、等等。
- 信用卡信息：开立帐户的个数、银行名称、使用信息、还款信息、信用卡余额、恶意使用记录、各卡的利用记录、等等。
- 社会方面信息：有无诉讼案件、有无犯罪经历、判刑记录、处罚内容、等等。
- 特别记录：有无金融欺诈行为、有无信用卡欺诈、等等。
- 同一信息查询次数记录：6 个月内查询次数、其原因、查询内容、等等。

表 4-6 个人信用报告个例

<p>文件编号: 1234567890</p> <p>身份信息: ID 编号(身份证号码) 1234567890 姓名: 张三 出生日: 1966 年 8 月 16 日 性别: 男 婚姻状况: 已婚 户口所在地: 上海市江西路 200-33-213 室 工作单位: 上海市第一百货店会计科、会计师 学历: 上海财经大学会计科毕业</p>	<p>查询日: 2000 年 5 月 12 日</p> <p>社会方面信息: 有无诉讼案件: 1994 年 8 月 7 日、借钱被告 判决: 有赔偿责任 有无犯罪经历: 1992 年 11 月 12 日 内容: 扰乱公共秩序 处罚内容: 拘留 3 天</p>
<p>信用信息: 贷款实施日: 1999 年 6 月 30 日 借款金额: 从 1 家银行借款总额 240,000 元, 当月余额: 86,000 元 合同每月还款额: 5,000 元 担保: 设置 1 辆汽车的抵押权, 抵押价值: 84,000 元 还款记录: 每月从银行帐户支取-3,500 元、从公积金帐户支取-1,500 元 拖欠情况: 累计 3,500 元 重新签约(修改时间表) 3,500 元、 还款期限: 2000 年 7 月底</p>	<p>特别记录: 有无金融欺诈行为: 1998 年 5 月 10 日 欺诈行为: 伪造公文书 受害金额: 25,000 元 处理结果: 向法院提起诉讼 有无信用卡欺诈: 1999 年 9 月 23 日 欺诈行为: 伪称失窃 受害金额: 6,000 元 处理结果: 停止信用卡的使用</p>
<p>信用卡信息: 初次开立帐户: 1995 年 5 月 16 日 信用卡持有数量: 3 张、其中 1 张停止使用 银行名称: 工商银行、建设银行、中国银行(停止使用) 信贷额度: 各 6,000 元 使用信息: 工商银行-35 次(详细记录省略) 建设银行-63 次(详细记录省略) 中国银行-47 次(详细记录省略) 还款信息: 有中国银行信用卡的恶意使用, 已停止其使用, 没有发现其他问题 信用卡余额: 恶意使用记录: 1998 年 8 月 15 日、中国银行信用卡</p>	<p>同一信息查询次数记录: 6 个月内查询次数: 5 次、 查询机构 日期 查询目的 银行、99 年 10 月 25 日、融资审查 银行、99 年 10 月 24 日、融资审查 银行、99 年 10 月 22 日、融资审查 法院、99 年 9 月 1 日、向法院提供证据 银行、99 年 6 月 27 日、信用度检查</p>

资料来源: 根据上海资信公司提供的资料由调查团制作

(用户信息均为虚构)

4-3-3. 住房相关贷款的不良债权

近年来，银行的不良债权问题已成为中国经济的一大焦点。形成不良债权增加的主要原因有：贷款发放过多集中在国有企业、而国有企业的经营恶化造成的贷款无法回收；随着泡沫经济的崩溃造成的房地产贷款的不良债权化；以及由于市场竞争而带来的风险性贷款的增加等原因。

(1) 房地产抵押贷款的不良债权

由于住房贷款业务对银行来说是一项新的业务，因此银行面临着许多新的风险。如何才能积累经验、避免错误、减少风险是一个课题。

表 4-7 逾期贷款（不能回收）的事例—房地产抵押贷款

发生原因	抵押·担保的实体	银行方面的错误	内容
由于破产而造成的不能还款	开发商随意将已交付的物业抵押给交付方	抵押物所有权的确认不彻底	95年8月K开发商从G银行借款660万港币，将建造中的15层楼房作为抵押。但由于资金短缺，贷款到期后未能偿还。在G银行申请抵押处理时，B公司宣称其拥有该物业的所有权。事实上在设定抵押之前，该物业已被进行转让，设定时的所有权的名义已经变更为B公司。
欺诈	抵押物业欺诈	抵押物业的确认不彻底	94年4月J房地产公司向C银行借款550元，将“建筑物”设为抵押。其后，J公司由于别的案件受到司法当局的搜查，银行想收回贷款，但此时抵押物却只有土地，而无建筑物。
逾期	抵押物物质押权的设定错误	缺乏抵押物物质押权的登记手续	94年4月R宾馆向F银行借款600万元。A工厂作为担保人将其拥有的土地作了抵押。但当银行在土地局进行登记手续时，由于工厂方面未缴纳土地使用费而造成登记手续推迟，在发放贷款后仍未进行登记。当贷款逾期后，银行向法院提起了诉讼，但由于缺乏登记手续，被法院判决为土地抵押合同无效。
逾期	抵押设定期限的法律解释的差异	抵押设定期限延期手续不全	93年11月H公司向L银行借款90万元。由于不断长期逾期而被告到了法庭，其间抵押物被转让给了他人，银行方面提出了未还款期间抵押期限自动顺延的主张，但遭到了法院的驳回。法院提出了抵押延期时有义务进行延期登记的法律观点。

资料来源：「商业银行防范化解金融风险案例研究」海天出版社1997年11月

(2) 个人住房贷款的不良债权

关于个人住房贷款的不良债权方面，由于个人住房贷款业务在各银行都属于开办不久的一项业务，因此目前逾期率普遍较低。

表 4-8 银行的个人住房贷款逾期率

统计至 2000 年 6 月末

	整体	上海分行	武汉分行	成都分行
建设银行	不到 1%	约 4%	不到 1%	不到 1%
工商银行	不到 1%	不到 1%	不到 1%	不到 1%

资料来源：根据向各银行总行、分行询问的结果整理

建设银行上海分行的逾期率较高的原因，据称是由于该行个人住房贷款业务的历史较长、业务量较大的原因。因此，该行专门成立了逾期处理部（Work out）并配备了 20 余名工作人员。

委托贷款的逾期回收、抵押物处理等是委托贷款代理银行进行的。抵押物的处理是由公积金管理中心作为权利人。混合贷款时，则由公积金管理中心与银行按照实际放款的各自比例拥有抵押物的处置权。

4-4. 强化信贷审查—事前的风险管理

银行须在认识到把握、分析风险的所在和大小，实行恰当的管理和运行正是银行的金融中介机能本身这样一个前提下，进行风险管理。

4-4-1. 风险管理体制

(1) 综合风险运作

将各种风险在可能的情况下用统一的尺度进行综合把握和运作是“综合风险运作”的根本。

所谓“综合风险运作”是通过将所有风险进行特定、测算、控制、模拟，对其过程进行检查、审核，以求达到获得与风险相匹配的稳定收益以及经营资源的合理分配的目的。

将各项业务过程中发生的各种各样的风险，超越商品、业务、组织的界线，进行综合性把握、管理。为发挥这样的机能，特设立综合风险管理室。信用风险管理由融资企画室、法令遵守等方面的管理由监查室分管。

针对通过这样一些组织集约而成的风险信息，召开由经营管理层所构成的各种委员会，审议根据风险信息所制定的业务经营方针。

1) 分配资本制度的引进

所谓分配资本制度是指设定各部门风险承受的容许额，将风险量限制在其所规定的范围内的一种管理、运营制度。成为分配资本对象的风险有信用风险、市场风险、股票投资风险、业务操作风险等各种风险，即所有风险。将各部门所拥有的风险量限制在银行整体的自有资本范围内，实行恰当的风险管理，以追求通过资本最佳配置而获得的扣除资本成本后的收益以及RAPM(Risk Adjusted Performance Measurement)的最大化。

2) 业务操作风险管理

业务操作风险可定义为：“除信用风险、市场风险之外的所有风险，包括内部程序、人、技术以及外部因素的不合理或机能不健全而带来的直接的、间接的损失的风险。”

作为测算操作风险的方法，各个部门引进自我核查制度。所谓自我核查是指将操作风险分类为数十个科目，将有可能对经营产生较大影响的情形特定，分别对其损失金额、发生频度、管理体制进行评价。操作风险的自我核查由各个部门的核查与风险管理体制等的计划推进、检查室、监查室检查。监查各个部门的自我核查结果与风险管理状况、综合风险管理室制定方针、自我核标准等体制而形成。

银行整体的业务操作风险的风险量则通过根据每个部门自我核查结果的风险积分比率来测算。业务操作风险的测算方式今后将继续不断提高。

(2) 信用风险管理

1) 信用风险的计量化

恰当的风险管理是以认识风险的所在，并确定其形态、大小为原则，从而推进信用风险

量化的。作为其基础条件的一环，须对每个交易客户及每个贷款按其信用程度进行评级，引进国内外各分支机构统一的信用评级制度。

为了实现信用风险的定量测算，贷款金额、违约率、贷款回收率是三个必不可少的要素。即使是在各部门分配资本制度下，也应以各部门信用风险量的实际数字为基础，考虑到今后放款余额的变化、各评级级别的预计违约率、各类抵押的预计贷款回收率、straight test 结果等因素，制定出各部门的信用风险分配资本计划。

在信用风险的测算方面，采用行内的计算模型，在考虑到债务人之间的相关性等因素后，进行模拟测算，将其运用在信贷集中管理中。

2) 信用风险管理体制

为了开展与各业务部门相适应的业务，原则上在可能的范围内实行各部门的分权化管理。即使是在个别审查、信贷管理方面，属于部门内的事项，由设置在各部门内的审查担当部门进行决定和管理。在各部门将业务实施部门与审查部门相分离，确保两者间的相互检查和平衡功能，建立审查担当部门从业务担当部门分离，独立进行严格审查的体制。

3) 市场风险管理

① 风险管理体制

所谓市场风险管理，其“三层构造”是基本框架。即通过区分经营层、各业务分管部门、分支机构管理层和进行实际市场操作的交易员层的三层，确保责权分离化、明确化的组织运营机制。而发挥将其有机结合功能的则是综合风险管理室。

② 风险管理程序

在经营会议上，每半年，综合考虑自有资本、收益力等因素，提前决定可把握的市场风险量的总量、以及与外汇交易、衍生交易等各项业务的分配。各业务主管董事将所赋予的权限为上限，将权限委任给各业务分管部长，各业务分管部长则拥有在委任范围内的责任和权限，管理运营该项业务。

另外，为了将市场业务可能给全行收益带来的负面影响控制在一定范围，制定事先控制损失额度的所谓止损规则。在综合风险管理室，以“市场风险信息系统”为核心系统，每天按每项利率、汇率等风险分类/每项业务/每个业务主管部门/每个地区划分，将银行整体的市场风险量进行汇总、测算，结合损益、权限遵守情况一起直接汇报给经营管理层。

(3) 各种风险的防范

1) 流动性风险管理

日常所需进行的管理有通过各种渠道的筹资结构管理、流动性缺口管理、承诺贷款余额情况等流动性供给商品的管理、为维持流动性的准备资产的管理等。另外，为了应对市场环境及市场外政治经济环境等的突变，使得全行能机动应对，还制定了“危机应急方案”，以期万无一失。

2) 结算风险管理

结算业务是能体现东京三菱银行的信用力、资金力、网络能力的业务之一，在加强风险

管理的同时，从战略角度也在不断强化。在结算风险中，把外汇结算风险作为信贷的一环对其进行强化管理。同时，正试图通过网络化建设的推进，降低结算风险量本身。

3) 业务处理的风险管理

所谓业务处理风险是指因行员没能正确处理、或由于事故、渎职等原因而造成损失的风险。通过业务程序、权限的严格化；利用机械化、系统化等手段减少手工操作；强化现金、票据等实物的管理体制；确保内部检查等方式的牵制机能；以及充实业务指导等形式，在力图减少业务处理风险的同时，不断提高客户的信赖程度。

4) 系统风险管理

所谓系统风险是指由于计算机系统的中断、紊乱等原因给银行业务的进行、对客户的服务提供带来障碍，其结果给银行带来有形无形损失的风险。为此采取了准备灾难应对系统、各种设施的双重化、实施防备训练等一系列必要措施，另外，为了防范信息安全性方面的风险，还专门设置了信息安全管理室。

5) 法务风险管理

将日常业务执行过程中所需遵守的各项法律法规在行内手册中进行明确化的同时，还建立了根据需要听取法律专家意见的制度。法务室对行内的法务风险管理提供后援。

4-4-2. 日本商业银行的个人住房贷款管理

为了参考起见，下面就东京三菱银行、樱花银行、三和银行、第一劝业银行等四家银行如何开展住房贷款的情况分别作一说明。

(1) 借款人的年龄

银行	业务内容
东京三菱	满20岁以上，不到65岁，最终还款时不到70岁的人
樱花	满20岁以上，还款结束时满70岁以下的人
三和	满20岁以上，还款结束时满70岁以下的人
第一劝业	满20岁以上、60岁以下，最终还款时不到71岁的人

(2) 保险、担保

银行	业务内容
东京三菱	可加入团体信用人寿保险的人
樱花	可加入团体信用人寿保险的人，可接受担保公司的担保的人
三和	同上
第一劝业	可加入团体信用人寿保险的人

(3) 资金用途

银行	业务内容
东京三菱	住房的新建和改扩建、购买建成后出售住房（包括公寓）的资金 购买二手房（包括公寓）的资金 购买居住用土地的资金（2年以内建设住宅时）
樱花	用于本人购置或亲属居住的如下资金： 住房的新建、购买（包括二手房）、改扩建 购买公寓（包括二手公寓房） 购买住宅用土地
三和	用于自己居住的住宅的新建、购买、改扩建资金、住房贷款的换借资金、换借带来的各项费用 建筑物为木结构时，或根据所购物业的面积等，有部分限制。房地产必须符合建筑标准法及其他法令的规定。
第一劝业	购买本人居住用的土地、住宅、新建、扩建、改建、改装住宅的资金 购买物业的容积率（建筑物的总面积对占地面积的比例）、建筑面积比（建筑面积占建筑占地面积的比例）等违反建筑标准法等时，不批准贷款。

(4) 融资额

银行	业务内容
东京三菱	30万日元以上5,000万日元以内（10万日元单位）
樱花	10万日元以上1亿日元以内（10万日元单位）
三和	50万日元以上5,000万日元以内（10万日元单位）
第一劝业	20万日元以上5,000万日元以内（10万日元单位）

(5) 融资期限

银行	业务内容
东京三菱	2年以上35年以内（1个月单位）
樱花	1年以上35年以内（1个月单位）
三和	1年以上35年以内（1年单位）
第一劝业	1年以上35年以内（1年单位）

(6) 利率的选择

银行	业务内容
东京三菱	借款期限内,可任意次选择“固定利率”、“浮动利率(带上限)”、“浮动利率”从“固定利率”改变为“浮动利率”“浮动利率(带上限)”,仅限于“固定利率”适用期到期后。 从“浮动利率(带上限)”改变为“浮动利率”、“固定利率”,仅限于“浮动利率(带上限)”适用期到期后。 从“浮动利率”变为“固定利率”、“浮动利率(带上限)”,可在每个约定还款日进行。
樱花	可从浮动利率型、固定利率指定型、浮动/固定指定混合型的三种类型中选择。 从浮动利率型到固定利率指定型,可随时改变利率方式。 固定利率期限结束后自动变为浮动利率型。但根据结束前的申请,可继续同一期限或不同期限的固定利率指定型。(改变为浮动利率型时,或继续固定利率指定型时,均按照新利率重新计算,修改还款额。) 浮动/固定指定混合型时,可修改浮动或固定的各自的利率方式。(申请时设置的金额的内容不能改变) (利率方式的修改,按樱花银行规定的标准)
三和	可选择浮动利率型、固定利率选择型、带特约利率上限浮动利率型、混合型。 浮动利率型可随时改变为固定利率选择型及带特约利率上限浮动利率型。 固定利率选择型在特约期限结束后,可选择再次为特约设定类型(固定利率选择型、带特约利率上限浮动利率型),还是变为浮动利率型。 带特约利率上限浮动利率型在特约期限结束后,可选择再次为特约设定类型(带特约利率上限浮动利率型、固定利率选择型),还是变为浮动利率型。 混合型可将贷款分为几份,自有组合利率选择性。例如,可选取固定利率选择型和浮动利率型的组合。(由于要分别制作合同文件,有关登记的费用会稍高一些)
第一劝业	可选择浮动利率型、上限利率设定型、固定利率选择型。 浮动利率型在下回约定还款日的第二天,可切换到上限利率设定型或固定利率选择型。 上限利率设定型在上限利率设定期限结束时,可选择再次为上限利率设定型,或浮动利率型,或固定利率选择型。 固定利率选择型在固定利率期限结束时,可选择继续固定利率选择型,或切换到浮动利率型或上限利率设定型。

(7) 固定利率型和带上限浮动利率的适用期限

银行	业务内容
东京三菱	固定利率可选择3年、5年或10年之中的一种期限。 浮动利率(带上限)可选择5年或10年。
樱花	固定利率指定型可选择2年、3年、5年或10年之中的一种期限。 浮动/固定指定混合型可选择2年、3年、5年或10年之中的一种期限。
三和	固定利率选择型可选择3年、5年或10年之中的一种期限。 带特约利率上限浮动利率型可选择5年或10年的期限。
第一劝业	固定利率选择型可选择2年、3年、5年、7年或10年之中的一种期限。 上限利率设定型可选择5年或10年的期限。

(8) 还款方法

银 行	业 务 内 容
东京三菱	<p>每月本息等额还款 在发奖金的月份可另加还款。(在融资额的 50%以内) 适用期限内,即使适用利率有变化,在经过选择后的第 5 个 10 月 1 日以前,不改变每月的还款额。 适用期限内,每到第 5 年进行还款额的修改,决定下一个 5 年的每月还款额。 适用期限内,即使增加还款额,也不能增加到那时为止的还款额的 25%以上。</p>
樱 花	<p>可选择如下方法: 每月本息等额分期还款 每月本金等额分期还款 可同时使用发奖金时的增额还款(发奖金时的还款数额应在融资额的 50%以内) 变化利率型每年 2 次修改利率。每月本息等额分期还款时,即使利率有变化,5 年间的还款额也不变。根据每 5 年的利率改变情况,来修改还款额。但还款额增加时,限度为上次还款额的 1.25 倍。 每月本金等额分期还款时,根据利率的改变,按新利率重新计算,修改还款额。</p>
三 和	<p>每月本息等额还款。可同时使用每年 2 次的奖金月增额还款。还可进行本金还款的递延(1 个月单位、1 年以内,利息每月支付)。还款额随利率的变化,每 5 年改变一次。每隔 5 年重新计算,规定新的还款额。但不能超过到那时为止的还款额的 125%。 改变为“固定利率选择型”、“带特约利率上限变化利率型”时,届时重新计算还款额。特约期限结束时,无论选择哪种利率类型的贷款,均在那时计算还款额。</p>
第一劝业	<p>每月本息等额还款。可同时使用每年 2 次的奖金月增额还款。(但发奖金时的还款金额不超过总额的 50%) 本金还款可递延 6 个月或 1 年。变化利率型时,每年 2 次修改融资后的利率。 每经过 5 次 10 月 1 日,重新计算,规定新的还款金额。新还款金额的上限为上次还款金额的 1.25 倍。还款金额减少时,直接减额。</p>

(9) 提前还款

银行	业务内容
东京三菱	提前还款时需要交纳如下手续费。 提前还款额不到 100 万日元：5,250 日元 提前还款额不到 1,000 万日元：31,500 日元 提前还款额 1,000 万日元以上：52,500 日元 但变化利率的情况下、最终期限提前方式：3,150 日元 还款额重新计算方式：5,250 日元
三和	部分还款时：变化利率型 5,000 日元 其他利率类型 20,000 日元 此外还有担保公司手续费 3,000 日元 一次清偿时：变化利率型 5,000 日元 其他利率类型 3,000 日元 此外还有担保公司手续费 8,000 日元
第一劝业	浮动利率型时 还款金额在 50 万日元以上，提前还款后的余额为万日元单位的金额时，办理手续费 5,250 日元 提前清偿时，借款期限 3 年以内为 3,150 日元、5 年以内为 2,100 日元、7 年以内为 1,050 日元、超过 7 年免费 上限利率设定型时 上限利率设定期限内的提前还款手续费： 部分提前还款 21,000 日元 提前清偿 31,500 日元 还另外需要第一劝业银行信用开发株式会社规定的手续费 10,500 日元。 固定利率选择型时 部分提前还款 21,000 日元 提前清偿 31,500 日元 还另外需要第一劝业银行信用开发株式会社规定的手续费 10,500 日元。

(10) 年还款额占年收入的比例（还款额种包括其他借款的还款额）

银行	业务内容
樱花	融资额根据上年度含税年收入，在如下①或②的范围内。 包括其他借款，所有借款在如下范围内 年收入不到 400 万日元消除 —— 年收入的 5 倍以内 年收入在 400 万日元以上 —— 年收入的 6 倍以内 包括其他借款的还款部分，年还款额占年收入的比例在如下范围内 年收入不到 150 万日元 —— 25%以内 年收入不到 250 万日元 —— 30%以内 年收入不到 400 万日元 —— 35%以内 年收入在 400 万日元以上 —— 40%以内
第一劝业	年还款额占年收入的比例在如下范围内（年还款额中包括其他借款的还款） 年收入（含税）200 万日元以上不到 300 万日元 —— 25%以内 300 万日元以上不到 400 万日元 —— 30%以内 400 万日元以上 —— 35%以内

(11) 融资金额占购买价格的比例

银行	业务内容
第一劝业	购买带土地的住宅 80% 新建建筑物（已获得土地或是租用地但以土地作抵押时） 100% 购买公寓 80% 购买土地 80%

(12) 担保人和抵押

银行	业务内容
东京三菱	由钻石信用担保株式会社 (DHC 公司) 作担保, 不再需要保证人。 对 DHC 公司, 以房地产作抵押。
樱花	对成为融资对象的土地和建筑物, 作为抵押, 设置以本银行指定的担保公司为抵当权者的第一顺序的抵押权。但与住宅金融公库等政府性公库或事业团的借款组合使用时, 顺序在其之后。原则上应加入担保公司指定的火灾保险, 并对保险金请求权设置以该公司为质权者的质权。
三和	对成为融资对象的土地和建筑物或成为换借对象的土地和建筑物, 担保公司进行抵押权或固定抵押品权的登记。固定抵押品权设定额为借款金额的 110% 以上。建筑物投保长期火灾保险。担保公司有时对火灾保险设置质权。由于有担保公司的担保, 不再需要保证人。
第一劝业	对融资对象物业, 第一劝业银行信用开发株式会社设置第一顺序抵押权, 并登记。但有住宅金融公库等政府机构或地方政府相关机构的借款时, 顺序可在其后。融资对象物业为共有物业时, 共有者的拥有部分也要作为抵押提供。由于有第一劝业银行信用开发株式会社作担保, 不再需要保证人。建筑物要投保长期火灾保险, 对该保险金请求权设置质权。保险金额为建筑物的新建价额 (再筹集价额)。

(13) 手续费、担保费

银行	业务内容
东京三菱	事务手续费为 31,500 日元 担保费 (每贷款 1,000 万日元) 支付给 DHC 公司。 期限 5 年—45,800 日元、10 年 85,440 日元、15 年 119,820 日元 20 年 148,340 日元、30 年 191,370 日元
樱花	融资金额每 100 万日元的担保费 本息等额分期还款时: 期限 5 年 4,580 日元、10 年 8,544 日元 15 年 11,982 日元、20 年 14,834 日元、30 年 19,137 日元 本金等额分期还款时: 期限 5 年 4,298 日元、10 年 7,597 日元 15 年 10,195 日元、20 年 12,252 日元、30 年 15,237 日元
三和	每件 30,000 日元 (担保公司收取) 有时另行收取抵押调查费用等。 担保费根据借款金额及借款期限、还款额占年收入的比例等不同。 例如: 借款金额 1,000 万日元、借款期限 20 年时: 148,340 日元或 593,360 日元
第一劝业	担保费及事务手续费 (31,500 日元) 支付给第一劝业银行开发株式会社。 融资金额 1,000 万日元时的担保费 (本息等额还款时): 期限 5 年 45,800 日元、10 年 85,440 日元、15 年 119,820 日元 20 年 148,340 日元、30 年 191,370 日元

(14) 利率水平

银行	业务内容
三和	变化利率型—以本银行的“短期原始连动长期标准利率 (超过 3 年)”为基准的利率。带特约利率上限变化利率型 —以 5 年或 10 年的特约期限内的“6 个月日本日元 TIBOR (东京银行间拆借市场报价)”为基准的利率, 带特约利率上限。
第一劝业	—浮动利率型 —以短期原始汇率连动长期贷款利率的本银行优惠利率 (期限超过 3 年) 为基准, 适用变化利率。融资后每年 2 次调整利率。以 4 月 1 日和 10 月 1 日的短期原始汇率连动长期贷款利率的本银行最优惠利率 (期限超过 3 年) 为基准进行, 分别在 6 月及 12 月的约定还款日的第二天起适用新利率。利率上限设定型时也同样。

具体的利率水平, 三和银行如下: (2001 年 1 月借款部分)

变化利率型 年 2.500%

固定利率选择型 最初 3 年为固定利率选择型时 年 2.35%

最初 5 年为固定利率选择型时 年 2.75%

最初 10 年为固定利率选择型时 年 3.50%
带特约利率上限浮动利率型

最初 5 年为带特约利率上限时 年 2.600%
(上限利率 年 4.010%)

最初 10 年为带特约利率上限时 年 3.350%
(上限利率 年 4.190%)

《参考》存款利率 (纳税前)

储蓄存款 年 0.12%
1 年定期 年 0.15%
2 年定期 年 0.17%
3 年定期 年 0.20%
5 年定期 年 0.251%
10 年定期 年 0.408%

(15) 团体信用人寿保险

团体信用人寿保险的保险费由银行负担。

(团体信用人寿保险为债权保护上重要的一个环节。团体信用人寿保险制度是以金融机构作为保险签约人或保险收益人、借款人为被保险人,对其债权的本金数额投保的制度。)

(16) 各银行的特色贷款等

银行	业务内容
东京三菱	住宅各费用贷款 不需要抵押和保证人,提供最高 500 万日元,最长 10 年的融资。 贷款还款支援保险 在贷款还款期限内,由于受伤和疾病住院,或根据医生的意见在家疗养超过 30 天时,到重新开始工作之前,可接受最长 3 年的保险金。 超级住房贷款 换借住房贷款和更换购买住房时,提供最多到抵押评价额的 200% 的融资。
樱花	换借支援型住房贷款 即使抵押不足也可换借
三和	三和住房贷款专用火灾保险 由于万一的火灾或失窃,建筑物和家庭财产遭受损害时,其损害得到保障。 贷款还款支援保险 由于疾病和受伤,需要长期住院或疗养时,或万一失业时,对贷款的还款提供支持。
第一劝业	父子住房贷款 父子协力分别偿还分担额的贷款。融资额最高为 7,000 万日元。 父子接力住房贷款 父母的债务将来由子女接续偿还的父子连带贷款。

4-4-3. 住宅相关行业的贷款审查

对于提供住宅相关贷款的银行而言制定统一的审查手续、资料格式是最为理想的。以下部分就住宅相关的不同行业贷款审查事例,结合日本的例子作一介绍。

(1) 不同行业的贷款审查表

表 4-9 不同行业贷款审查表

种 类				
背 景	行业特征			
	行业动态			
	留意点			
业务知识	法律			
	土地交易			
	税金			
	留意点			
审 查 要 点	经营者			
	组织			
	业绩			
	所有房地产			
	土地购买能力			
	商品策划能力			
	销售能力			
	资金筹措能力			
	留意点			
	财 务 情 况	资产内容		
		盘存资产		
		总资本周转率		
		损益情况		
决算方式确认				
各部门收益				
经 营 建 议	指 导 要 点	资金周转		
		盘存情况		
		项目期限		
		关联公司		
融 资 促 进 点	融 资 促 进 新 业 务 开 始 时 的 留 意 点	留意点		

资料来源：参考社团法人、金融财政事情研究会[行业贷款审查辞典]，由调查团制作

(2) 不同行业贷款审查的要点

通过与中国方面各银行业务人员交换意见，发现无论是国内国外，在银行融资及住房贷款等方面都存在着共同点。例如：根据借款人的业务特点对其财务内容进行审查、结合行业所处的法律及经济环境因素，考虑其融资金额、期限等。有不少是借鉴国外经验的。以下所提示的审查要点虽说是日本的例子，综合考虑融资时，在推进业务开展这一点上可能会有参考价值。

种类① 综合房地产商

背景	行业特征	<ul style="list-style-type: none"> 在宏观经济中的重要位置 行业的多样性 法律制约较多 业绩变动较大 地价变动较大 		
	行业动向	<ul style="list-style-type: none"> 地区行业特点 主要企业概况 需求动向 地价动向 各地区的住宅需求动向 二手住房流通情况 商用楼盘的需求动向 		
	注意点	<ul style="list-style-type: none"> 各地区新开工楼盘数 		
业务知识	法律	<ul style="list-style-type: none"> 宅地建筑物交易法 国土利用规划法 城市规划法 建筑基本法 		
	土地交易	<ul style="list-style-type: none"> 有无制约 开发许可制度 用途等方面的制约 		
	税金	<ul style="list-style-type: none"> 转让方面：所得税、法人税、居民税、转让收益税 持有方面：契税、固定资产税、城市规划税 获取方面：房地产交易税、过户税、遗产税 		
审查要点	经营者	<ul style="list-style-type: none"> 经历、专业知识、同行的评价、经营手腕 		
	组织	<ul style="list-style-type: none"> 各部门人才、内部制度 		
	业绩	<ul style="list-style-type: none"> 各部门所占比例、经营地区的变化、有无不良物业、财务收支、国外房地产投资 		
	拥有房地产	<ul style="list-style-type: none"> 所在地、面积、法律限制、获取时间、手续、账面价值、时价、抵押价值、 		
	土地购买能力	<ul style="list-style-type: none"> 获取信息能力、购买力、公司内检查、购买与销售的平衡关系 		
	商品策划能力	<ul style="list-style-type: none"> 消费层、客户管理系统、入住候选者、 		
财务状况	销售能力	<ul style="list-style-type: none"> 销售网点、销售阵容、人数、经验长短、稳定率、销售业绩推移、销售体制、客户管理体制、 		
	资金筹措能力	<ul style="list-style-type: none"> 借款方式、抵押资产拥有量、现金流量、借款行、借款规模、 		
	资产内容	资产内容	<ul style="list-style-type: none"> 应收款帐龄、应收未收款帐龄、有价证券、关联公司贷款、预付款、在建工程支出款、房地产工程支出款、不良资产、利息收入、资产评估损失额、资产账面亏损额、 	
		盘存资产	<ul style="list-style-type: none"> 盘存资产周转率 	
		总资本周转率	<ul style="list-style-type: none"> 使用总资本周转率、在其恶化原因中：销售恶化所带来的库存增加、大型项目工程的长期化、未取得开发许可等、 	
		决算方法的确认	<ul style="list-style-type: none"> 销售统计期限、利息收入基准、折旧、会计标准的连贯性、 	
		各部门收益情况	<ul style="list-style-type: none"> 收益好的部门、收益差的部门、原因分析、 	
资金周转	<ul style="list-style-type: none"> 销售款项回收、银行方面支援情况 			

		同业横向比较	<ul style="list-style-type: none"> 流动比率、固定比率、自有资本比率、负债比率、经常收支比率、借款依赖度、销售利润率、使用总资本利润率、销售利息负担率、使用总资本周转率、库存资产周转天数、
经营建议	指导要点	库存水平	<ul style="list-style-type: none"> 建议将长期库存物业切换成租赁物业
		项目期限	<ul style="list-style-type: none"> 建议通过强化工程管理缩短项目工期
		关联公司	<ul style="list-style-type: none"> 在合并财务决算管理、消除子公司亏损和不良债权方面提出建议。
交易促进要点	融资促进·新业务开始时的留意点	<ul style="list-style-type: none"> 提供相关信息 在资金筹措方面给予建议 介绍建筑公司 介绍客户 介绍资金交易及准备合同 吸收存款 争取结算业务 	

种类 ② 开发商

背景	行业特征	<ul style="list-style-type: none"> 买进未开发土地、进行房地产开发 业绩变化大 受地价变化影响大 城市街道的再开发 征用农业用地
	行业动向	<ul style="list-style-type: none"> 各地区行业特点 主要企业概况 土地情况 地价动向 各地区住房需求动向 住宅公寓流通情况 商用楼需求动向
	留意点	<ul style="list-style-type: none"> 地价与去年比的变化情况
业务知识	法律	<ul style="list-style-type: none"> 土地基本法 宅地建筑物交易业法 国土利用规划法 城市再开发法 房地产特定共同事业法 特定目的公司法 中心市区街道活性化法
	交易条件与开发程序	<ul style="list-style-type: none"> 等价交换方式 项目投标方式 土地信托方式 土地规划整理事业方式 定期土地使用权受让方式 房地产特定共同事业方式 特定目的公司法方式
审查要点	经营者	<ul style="list-style-type: none"> 经理、专业知识、同行的评价、经营手腕
	组织	<ul style="list-style-type: none"> 各部门人才、内部制度
	业务内容	<ul style="list-style-type: none"> 母公司行业、项目规模、经营地区、销售规模、是否上市
	拥有的房地产	<ul style="list-style-type: none"> 所在地、面积、法律制约、获取时间、手续、账面价值、市价、抵押价值

	土地获取能力	<ul style="list-style-type: none"> 信息能力、获取能力、公司内部检查、采购与销售平衡关系 	
	商品策划能力	<ul style="list-style-type: none"> 消费层、客户管理系统、入住着候选对象 	
	销售能力	<ul style="list-style-type: none"> 销售网络、销售阵容、人数、经验长短、稳定率、销售业绩推移、销售体制、客户管理体制 	
	资金需求	<ul style="list-style-type: none"> 资金计划、业务计划 	
	财务状况	资产内容	<ul style="list-style-type: none"> 应收账款帐龄、应收未收款帐龄、有价证券、关联公司放款、预付款、在建工程支出款、房地产工程支出款、不良资产、应付利息、资产评估损失、资产帐面损失
		盘存资产	<ul style="list-style-type: none"> 盘存资产的周转率
		总资本周转率	<ul style="list-style-type: none"> 使用总资本周转率、其恶化原因；销售恶化所引起的库存增加、大型项目的在建期限的长期化、未能取得开发许可等
		决算方式的确认	<ul style="list-style-type: none"> 实现销售时间、利息收入的计提标准、折旧提取、会计标准的连贯性
各部门收益情况		<ul style="list-style-type: none"> 收益好的部门、亏损部门、原因分析 	
	资金周转	<ul style="list-style-type: none"> 销售款的回收、银行的援助情况 	
		与同行的对比	<ul style="list-style-type: none"> 流动比率、固定比率、自有自本比率、负债比率、经常收支比率、借款依赖程度、销售利润率、使用总资本利润率、使用总资本周转率、盘存资产周转天数
经营建议	指导要点	库存情况	<ul style="list-style-type: none"> 建议将长期库存物业切换成租赁物业。
		项目期限	<ul style="list-style-type: none"> 建议重视小项目的需求 建议通过强化工程管理缩短项目期限
		关联公司	<ul style="list-style-type: none"> 在合并财务决算管理、消除子公司的亏损、坏帐方面提供建议
业务促进要点	融资促进·新业务开始时的留意点	<ul style="list-style-type: none"> 提供相关信息 提供资金筹措方面的建议 介绍建筑公司 介绍客户 介绍资金交易情况和准备合同 争取吸收存款 争取结算业务 	

种类 ③ 装修装潢业

背景	行业特征	<ul style="list-style-type: none"> 小工程较多 销售厨房、卫浴设备 销售家具 设置阳台、露台 跟随住房需求一起增长 对宏观经济的变化较为敏感
	行业动向	<ul style="list-style-type: none"> 装修市场动向 收入水平的提高情况 住宅质量的提高情况 对住宅的评价 住宅需求的多样化
	留意点	<ul style="list-style-type: none"> 改扩建的设计、施工技术尚不发达
业务知识	法律	<ul style="list-style-type: none"> 建筑业法 许可制度

	业务内容	<ul style="list-style-type: none"> • 建筑物本身的改扩建 • 修缮、改装 • 内装修 • 相关设备的更换、安装 • 阳台、露台的安装工程 		
审查要点	经营者	<ul style="list-style-type: none"> • 经验、专业知识、同行的评价、经营手腕 		
	组织	<ul style="list-style-type: none"> • 各部门人才、内部制度 • 具备资格的人数 		
	业务形态	<ul style="list-style-type: none"> • 营业网点 • 经营形态 • 施工单位 • 设计、施工、管理的水平，客户评价 • 中标价格 		
	策划管理能力	<ul style="list-style-type: none"> • 策划、建议能力 • 消费层、客户管理系统 		
	销售能力	<ul style="list-style-type: none"> • 营业网络、销售阵容、人数、经验长短、稳定率、销售额推移、销售体制、客户管理体制 		
	资金需求	<ul style="list-style-type: none"> • 借款方式、抵押资产的保有量、现金流量、借款银行、借款规模 		
	财务状况	经营网点核算	<ul style="list-style-type: none"> • 销售额、毛利、一般管理费、工资成本、杂费、办公室租金、销售费用、关联公司放款、利率、营业利润、营业外支出、净利润 	
		决算方式确认	<ul style="list-style-type: none"> • 实现销售的时期、利息收入计提标准、提取折旧、会计原则的连续性 	
各部门收益		<ul style="list-style-type: none"> • 高收益部门、亏损部门的原因分析 		
资金周转		<ul style="list-style-type: none"> • 销售额的回收、银行的援助情况 		
经营建议	指导要点	项目周期	<ul style="list-style-type: none"> • 建议通过强化工程管理缩短工期 	
业务促进要点	融资促进·新业务开始时的留意点	<ul style="list-style-type: none"> • 提供相关信息 • 挖掘资金需求 • 争取吸收存款 • 争取结算业务 		

种类 ④ 住宅小区开发商

背景	行业特征	<ul style="list-style-type: none"> • 拥有很多城市周边的农业用地 • 销售对象为城市居民及外国人 • 对宏观经济的变化较为敏感 • 受地价变化的影响大 	
	行业动向	<ul style="list-style-type: none"> • 主要企业概况 • 需求动向 • 地价动向 • 不同地区的需求动向 	
	留意点	<ul style="list-style-type: none"> • 选择地块、整体设计很重要 	
业务知识	法律	<ul style="list-style-type: none"> • 宅地建筑物交易业法 • 国土利用规划法 • 城市规划法 • 建筑基本法 • 推销法 	

	合同体制	<ul style="list-style-type: none"> • 会员制 • 业主制 • 会员参加方式 • 公司主导方式 • 户别共有 • 全体共有 • 财产权共有 		
	税金	<ul style="list-style-type: none"> • 转让方面：所得税、法人税、居民税、转让收益税 • 拥有方面：地价税、固定资产税、城市规划税 • 获取方面：房地产取得税、契税、遗产税 		
审查要点	经营者	<ul style="list-style-type: none"> • 经验、专业知识、同行评价、经营手腕 		
	组织	<ul style="list-style-type: none"> • 各部门人才、内部制度 		
	业绩	<ul style="list-style-type: none"> • 供求关系 • 设施运转率 • 设施的新投资 • 改修金额 • 行业的信用 • 会员权的流通情况 		
	所拥有的房地产	<ul style="list-style-type: none"> • 所在地、面积、法律制约、取得时期、手续、帐面价值、市价、抵押价值 		
	购买土地能力	<ul style="list-style-type: none"> • 信息能力、获取能力、公司内检查、采购与销售平衡 		
	商品策划能力	<ul style="list-style-type: none"> • 需求层、客户管理系统、潜在销售对象 		
	经营状况	<ul style="list-style-type: none"> • 分户楼盘销售、会员数、管理运行体制 • 运转率 • 营业网点、销售阵容、人数、经验长短、稳定率、销售额推移、销售体制、客户管理体制 • 收费情况、年管理费收费变化 		
	资金需求	<ul style="list-style-type: none"> • 购买土地费用 • 建筑工程费用 • 备品费用 		
	财务状况	资产内容	<ul style="list-style-type: none"> • 应收账款帐龄、应收未收款帐龄、有价证券、关联公司放款、预付款、在建工程支出款、房地产工程支出款、不良资产、应付利息、资产评估损失、资产帐面损失 	
		总资本周转率	<ul style="list-style-type: none"> • 使用总资本周转率、其恶化原因：销售恶化所引起的库存增加、大型项目的在建期限的长期化、未能取得开发许可等 	
决算方式确认		<ul style="list-style-type: none"> • 实现销售时间、利息收入的计提标准、折旧提取、会计标准的连贯性 		
资金周转		<ul style="list-style-type: none"> • 销售款回收、银行的援助情况 		
与同行相比		<ul style="list-style-type: none"> • 流动比率、固定比率、自有自本比率、负债比率、经常收支比率、借款依赖程度、销售利润率、使用总资本利润率、使用总资本周转率、盘存资产周转天数 		
经营建议	指导要点	项目期限	<ul style="list-style-type: none"> • 建议通过强化工程管理缩短项目期限 	
		资金交易	<ul style="list-style-type: none"> • 保证金运用的建议 • 至会员权回收为止的筹资方法 • 筹措周转资金 	

业务促进要点	融资促进·新业务开始时的留意点	<ul style="list-style-type: none"> 提供相关信息 介绍建筑公司 介绍客户 争取存款 争取结算业务
--------	-----------------	--

种类 ⑤ 商用租赁楼盘发展商

背景	行业特征	<ul style="list-style-type: none"> 与宏观经济动向、企业效益动向紧密相关 如地段好可期待获得良好的效益 		
	产业动向	<ul style="list-style-type: none"> 各地区行业特征 主要企业概况 各地区需求动向 商用楼需求动向 发展商数量变化 大楼的规模和设施 		
	留意点	<ul style="list-style-type: none"> 选地条件 大楼设施 租赁费收入 资金筹措 经营成本核算 		
业务知识	法律	<ul style="list-style-type: none"> 宅地建筑物交易业法 国土利用规划法 城市规划法 建筑基本法 		
	经营方式	<ul style="list-style-type: none"> 土地信托方式 业务委托承包方式 等价交换方式 建设赞助费方式 		
	税金	<ul style="list-style-type: none"> 转让方面：所得税、法人税、居民税、转让收益税 拥有方面：地价税、固定资产税、城市规划税 获取方面：房地产获取税、契税、遗产税 		
审查要点	经营者	<ul style="list-style-type: none"> 经验、专业知识、同行评价、经营手腕 		
	组织	<ul style="list-style-type: none"> 各部门人才、内部制度 		
	交易内容	<ul style="list-style-type: none"> 有效使用面积 租费设定 租费市场行情 租费改定 押金保证金 承租人的获取方式 		
	所拥有的房产	<ul style="list-style-type: none"> 所在地、面积、法律制约、获取时间、手续、帐面价值、时价、抵押价值 		
	商品策划能力	<ul style="list-style-type: none"> 客户层、客户管理系统、承租人候选对象 		
	销售能力	<ul style="list-style-type: none"> 营业网络、销售阵容、人数、经验长短、稳定率、销售业绩推移、销售体制、客户管理体制 		
	金融筹资能力	<ul style="list-style-type: none"> 借款方式、抵押资产保有量、现金流量、借款银行、借款规模 		
	财务状况	经营核算性	<ul style="list-style-type: none"> 初期投资成本 运行成本 经费：资产税、管理费、人员工资成本、财产保险费 提取折旧费 	

		盘存资产	<ul style="list-style-type: none"> • 盘存资产周转率
		总资本周转率	<ul style="list-style-type: none"> • 使用总资本周转率、其恶化原因：销售恶化所引起的库存增加、大型项目的在建期限的长期化、未能取得开发许可等
		财务资料的确认	<ul style="list-style-type: none"> • 实现销售时间、利息收入的计提标准、折旧提取、会计标准的连贯性 • 保证金的回收 • 租赁收入的准确性
		资金计划	<ul style="list-style-type: none"> • 自有资金的筹措能力 • 银行的援助情况
		与同行的对比	<ul style="list-style-type: none"> • 流动比率、固定比率、自有自本比率、负债比率、经常收支比率、借款依赖程度、销售利润率
经营指导建议	指导要点	项目期限	<ul style="list-style-type: none"> • 建议通过强化工程管理缩短项目期限
		关联公司	<ul style="list-style-type: none"> • 在合并财务决算管理、消除子公司的亏损、坏帐方面提供建议
业务促进要点	融资促进·新业务开始时的留意点	<ul style="list-style-type: none"> • 提供相关信息 • 给与资金筹措方面的建议 • 个人遗产税的对策 • 介绍客户 • 资金交易的介绍和合同准备 • 争取存款 • 争取结算业务 	