

马先生名下有一套房产,不过是自建房,最近因急需用钱,他想用自建房办理银行抵押贷款,那么,自建房可以办理银行抵押贷款吗?

我们可以首先根据土地权属对“自建房”的性质做出分类,再依此进行自建房成为银行合格抵押物的法律风险分析。

我国目前的土地所有权形式有两种:

一是城市市区的土地属于国家所有;二是农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。在这两种土地权属性质之上,均可由公民个人自行建造房屋。

银行现在做的自建房贷款主要是以在国有出让土地上建造房屋为抵押物。国有出让土地自建房有其经济价值,也能够作为合格的抵押物,根据《中华人民共和国土地管理法》第九条、第十一条第三款的规定,国有土地和农民集体所有的土地,可以依法确定给单位或者个人使用。单位和个人依法使用的国有土地,由县级以上人民政府登记造册,核发证书,确认使用权。这条确定了公民也可以通过协议、招标、拍卖获得国有土地使用权。

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第三、四条、第七条也规定了,取得土地使用权的土地使用者,其使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动。土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止及有关的地上建筑物、其他附着物的登记,由政府土地管理部门、房产管理部门依照法律和国务院的有

科技日益发展,银行业的发展也在与时俱进,诸多科技产品在金融领域的应用,新生业务的不断产生,柜面业务的操作风险是当前银行面临的主要风险之一,作为银行的一线窗口,柜面人员每天都会面临许多繁杂的业务,传统与现代业务的不断交错,极大的考验着银行前台人员的业务及风险控制能力。切实有效降低柜面的业务差错,不仅能够有效防范业务风险,推动我行会计基础规范工作的开展,同时,有利于树立我行良好的形象,维护我行声誉。

时光荏苒,不知不觉,自己将近从事柜面工作了一年了,从最开始的懵懂,犯过不少的业务差错,到如今慢慢成长,渐渐熟悉工作流程,对如何降低柜面差错也思考了一些建议,在这里跟大家分享一下。

首先,认真审核客户填写的凭证,养成良好的柜面业务操作习惯。规章制度就是为了帮助大家养成良好的操作习惯而制定的,只要我们严格执行,慢慢就会形成良好的习惯,办理业务时,要做到对客户凭证认真核对。比如:开定期存单的时候,我们需要关注客户是否办理转存,字迹是否存在涂改;开卡的时候,我们需要认真核对客户的户名是否一致以及其他的预留信息是否准确等。客户签字确认后,我们将收回的凭证也应立即进行核对,确保签字信息无误。以上举例对于防范差错操作风险显得特别重要,如果以后存在纠纷,原始凭证的准确是我们解决纠纷的有力证据。

其次,办理业务过程中保持高度专注。工作认真严谨是我们银行从业人员必须坚守的准则,在办理业务的过程中,我们在精神上必须高度集中,减少柜员间的非业务交谈,认真为客户办理业务,对自己输入的交易代码以及数字要进行复核,对

合规在线

抚州分行法律与合规部 曹东阳

规定办理。第五章第三十二条——第三十八条专章对土地使用权抵押进行了规定。这些规定说明国有出让土地自建房做抵押时跟商品房做抵押并无实质区别。

其他像《中华人民共和国土地管理法实施条例》第六条第一款“依法改变土地所有权、使用权的,因依法转让地上建筑物、构筑物等附着物导致土地使用权转移的,应当向土地所在地的县级以上人民政府土地行政主管部门提出土地变更登记申请,由原土地登记机关依法进行土地所有权、使用权变更登记。土地所有权、使用权的变更,自变更登记之日起生效。”、《担保法》第三十四条第一款第三项“抵押人依法有权处分的国有土地使用权、房屋和其他地上定着物”等等条文也都对国有出让土地自建房做出了相关规定,这些条文清晰的表明国有出让土地上的自建房可以进行抵押登记,之后银行对不良贷款回收时对房屋进行处置也没有法律障碍。国有出让土地自建房也可以进行抵押、可以被拍卖变卖,所得价款银行也有优先受偿权。但是银行自建房贷款具体操作中经常会碰到土地使用权是多人共有,房子也不属于一个人所有,这就就会涉及国有土地使用权人变更的问题,通常会借借款人出具一份承诺书,承诺对土地使用权进行分割,然后

浅谈如何有效降低柜面业务差错

南昌分行 谭李炜

自己不会的业务,及时地询问主管或者其他同事,确保准确无误后方可提交。另一方面,不将情绪化带到工作中,生活中我们可能会存在一些情绪低落的时候,又或是每天面对很多客户,难免会遇到态度较差的客户,这时,就需要我们控制好自己自己的情绪,防止情绪化影响自己的业务办理。

再次,业务要熟练,梳理好业务的处理流程。其实每一笔业务都有一个处理流程,当办理一笔业务时,要做到心中有数,先做什么,再做什么,需要去中思考防范风险的关键点在哪里。如最基础的业务办理流程,给客户存款,我们需要先清点客户现金,然后再为客户办理存款业务,如客户取款,我们就先为客户办理取款业务,然后再为客户清点现金等。办理完一笔业务后,我们方可进行下一笔业务,这样就可以减少交叉办理业务所带来的业务差错。

最后,及时整理凭证,勤于查库碰库。我们在办理业务过程中,将凭证反面有序放置,这样便于后期整理,防止凭证丢失。业务办理完毕后,充分利用营业空闲时间及时整理凭证,对印章、私章,以及授权签章等及时盖好。同时,勤于查看自己的尾箱金额是否与现金余额相符,假如查库时发现账款不符,可以缩小查找范围,从而能够及时的找到原因。

古人云:“工欲善其事,必先利其器”,身为前台柜面人员,我们必须熟练掌握前台各项业务技能,积极主动地去思考各项业务可能存在的风险以及带来的危害,做到认真、严谨、细致。只有熟练掌握各项业务技能,减少业务差错,才能在工作中得心应手,提高自身的工作效率,也会赢得客户的信赖,给客户留下专业化、职业化的经理人形象,提升我们九江银行的声音。

关于商业银行实施债转股的影响分析和相关建议

萍乡分行 付欣

企业债务问题从2013年开始显现,当时采取了偏紧的去杠杆措施,但债务率无明显下降,2014年至2015年政策有所调整,债务率继续上升,一旦企业出现流动性紧张,信用违约的问题就会越来越多。相对来说,目前商业银行是国内最大的债权人,近几年不良贷款率已迅速上升,这也是各大商业银行亟需解决的一个重要问题。故此我认为在当年银行亟需降不良、企业亟需去杠杆的大环境下,商业银行实施债转股即将成为可能。下面就我对债转股的相关认知进行如下阐述。

一、历史对比

即将推出的这一轮债转股与上世纪90年代末债转股相比,可能存在以下不同:

(一)目的不同。从深层次看,上轮债转股是要改变各级政府充当国有股权责任人的政企不分现象,促使国企股权多元化;而此轮旨在配合推进供给侧改革和“三去一降一补”,即去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板,为暂时出现困难但仍有发展前景的企业争取恢复时间,从而促进整体经济结构调整。

(二)主体不同。从债权债务方看,上轮仅涉及国有商业银行、全国性资产管理公司及大型国企;而本轮可能还会出现各类商业银行、地方性资产管理公司、银行集团投资管理子公司、其他类型所有制企业及中小企业更多主体。

(三)模式不同。上轮是由第三方资产管理公司负责实施;本轮可能仍通过第三方资管公司实施,但在银行综合化经营趋势下,更可能是由银行集团下设的投资管理子公司或境外子公司实施,或由银行自身直接实施。

二、影响分析

实施债转股,将使银行不良下降,还可能带来股权增值收益,更使企业赢得生机。然而,仍可能潜藏以下风险和问题:

(一)可能存在法律障碍和资本挑战。现行《商业银行法》规定除国家另有规定外,银行不得向企业投资;根据资本管理监管规定,转股后等额资金的风险权重将会从100%升至400%甚至更高。

(二)可能对银行财务状况产生短期负面影响。资金收益由固定利息顺序为数额不定的盈利分红,且股权的受偿顺序和优先级大大低于债权;若转股对象是“僵尸企业”,则导致银行被企业“捆绑”;若银行获得企业控股权

或派驻董事,需将企业纳入并表管理,短期内会拖累银行财务状况。

(三)可能存在逆向选择和去市场化问题。银企信息不对称会滋生企业造假账问题,使不符合条件企业甚至“僵尸企业”进入名单;若沿用上轮债转股的政府主导模式,可能引发行政干预负面效应,也不符合当前市场化现状。

(四)可能给银行投资管理带来较大挑战。债转股后,银行需深度介入企业管理,会使缺乏投行管理经验和运营经验的银行面临挑战,且管理成本大幅上升。

三、对策建议

实施债转股,应仅作为一种非常态化的风险化实施方案和去杠杆手段,并设定相对严格的实施要求。

(一)严格甄别企业,做到扶优汰劣、善作善成。所选企业只是暂时陷入资金周转困难,但自身产品有市场、有前景,坚决排除“僵尸企业”;企业最好持有厂房、土地、专利等优质资产;以增强股权价值和流动性;企业提供信息,能通过银行及第三方机构的核查检验;鉴于当前隐性信用风险规模较大,可将企业选取范围从不良延伸至关注类贷款。

(二)坚持市场主导,做到自主选择、规范管理。确保对象确定、价格议定、协议签署等环节均在各方协商一致的前提下进行;应熟知转股流程和具有较高投资管理水平的专业团队负责实施;可考虑吸收其他外部中介机构共同参与资产评估、管理和处置,并在股权转让环节引入公开竞争。

(三)厘清退出机制,做到一企一策、银企双赢。应针对转股企业特点,事先设计退出方案,有三种方式可参考:一是企业自回购,前提是企业后期具有相当高的资金实力;二是上市后退出,前提是原债权方投资运作能力较高,且企业自身具备上市条件;三是向本企业其他股东、本行业其他经营者、专业股权投资机构等合格投资人转让,可据此引入新资源、新经验。

(四)优化政府引导,做到服务有效、监督有力。国家层面应统筹考虑此轮最优实施模式,并做好法律、制度等顶层设计;地方政府应在转股企业名单拟定和企业信息核实方面提供有益帮助,并出台优惠政策;相关行业监管部门应对具体操作过程进行把关,以确保交易合法合规。

其他共有人同意把借款人部分所有的土地使用权变更为通过拍卖、变卖等支付合理对价方式的单位或个人名下,防止因为处置而导致的风险。

当然除满足银行贷款的基本法律条件以外,还具备以下几个条件:

- 1.所建造的房屋设计合理,能够进行上市交易,变现能力强,能够设定抵押;
- 2.建房土地必须通过有偿出让方式取得,且借款人是国有土地使用权人;
- 3.所建房屋取得有关部门立项批文,手续合法、完整、真实、有效;
- 4.借款人(报建人)取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》等建设文件;
- 5.借款人已全部缴清土地款项,取得土地款项缴交凭证;
- 6.具有自建住房的建筑工程概预算书和工程建设进度计划;
- 7.建房不存在产权纠纷;
- 8.抵押物权属证明及共有人同意抵押的书面文件。

这些条件是房屋能否做合格抵押,能做多大抵押贷款额度的基础,自建房如果是违规建造或者是未按批复加盖了层数的话,也会导致一些不必要的麻烦。因此,国有出让土地的“自建房”可作为银行抵押物,但是需要进行严格的审核,自建房如果满足除了建设主体不是开发商,其他的都跟商品房没什么不同的话,这种自建房对银行而言就是非常合格的抵押物。

近期,一系列关于推进普惠金融工作的文件相继下发,这不仅标志着普惠金融在我国进入一个全新的发展阶段,成为深化金融体制改革的重要内容,更重要的是这体现了让发展成果更多更公平地惠及全体人民,其意义重大而深远。九江银行作为一家有远大追求的商业银行,更要通过改革和创新,进一步增强做好普惠金融工作的敏锐性,从多方面入手促进金融服务的普遍化。

深化改革发展,优化机构服务体系。应加快县域、城郊网点布局,下沉服务重心,长期扎根在县城、乡镇,熟悉周边客户群体,了解当地产业特色,不断扩大金融服务的覆盖面和渗透率,加强专营机构和条线管理建设,继续拓展小微企业、“三农”客户、“双创”客户的服务渠道,发展手机银行、网络银行。

深化小微企业金融服务与“互联网+”的融合,支持“大众创业、万众创新”。创新信息采集方式,进一步改造信贷管理制度和信用评价模型,合理设定授信准入门槛,创新抵质押方式,提高服务精准度,满足不同类型资金需求者的多样化需求。在“大众创业、万众创新”的双创时代,九江银行走精细化、特色化的发展道路。

创新金融产品,丰富担保手段。普惠金融的核心是向弱势群体、弱势群体提供产品实用、价格优惠、灵活方便的金融产品。采取林权抵押、采矿权抵押、租赁权质押、商圈市场企业联保等方式满足其资金需求。尤其是近年来,在政府带头引领下,市、县两级中小企业信用担保公司逐渐形成了完整担保体系,财政资金通过信用担保的方式,将投资转变为融资支持企业发展,是银政合作支持经济发展的一项重大举措,进一步加大对小微企业融资的支持,便捷了小微企业的融资渠道。应借“财园信贷通”的政策东风,向工业园区生产经营状况稳定、经济效益良好、还款来源充足的省内中小微企业发放“财园信贷通”流动资金贷款。

加快村镇银行发起步骤,服务农村金融。村镇银行以服务“三农”为宗旨,将业务市场定位于满足当地农户和小微企业的金融服务需求,把“支农、支小”作为村镇银行的根基和生命线。把三个不低于、涉农贷款占比、农户贷款、每年新增三农小微贷款任务作为年度考核的主要指标,并逐年加大权重。各村镇银行要凭借独立法人特性,充分发挥自身的灵活、快捷等优势,根据当地实际,创新特色信贷产品。

积极推进各类农业龙头企业、专业合作社及其他社会组织、农村致富带头人等增信方式,完善与贫困群众之间的利益联结机制,探索“新型农业经营主体+贫困户”的信贷模式。

推进贷款流程再造,适当下放审批权限,降低贷款门槛,简化贷款手续,优化贷款期限结构;逐步充实查询、银行卡、小额贷款申请受理、基础信用信息收集和多种代理业务等服务功能;通过“手机银行+网上银行”两个线上平台,打通人力、网点无法到达的“最后一公里”。

深化落实“尽职免责”制度,提高对小微企业不良贷款的容忍度。放宽小微贷款的容忍范围,提高小额信贷不良容忍考核,减轻信贷人员对风险的惧怕。在不良容忍放宽后,做好跟踪分析,不断优化评级体系,提升科学性。

新的形势下,扎根基层,服务“草根”,为小微企业、“三农”和普通百姓提供更有针对性、更加便利的金融服务成为了我行发展的重点工作。在提高服务的同时,还要完善普惠金融方面的法律法规,加强金融消费者的权益保护,防范风险,维护普惠金融健康持续发展。

自动质押融资业务的资金清算;中央国债登记结算公司发起的债券交易和发行兑付相关资金清算业务;中国银联股份有限公司发起银行卡跨行支付净额资金清算业务;银行间市场清算所发起的外汇和债券交易的净额资金清算业务。小额支付系统处理普通贷记业务,定期贷记业务,普通借记业务,定期借记业务,实时借记业务。但我行在业务发展中小额支付系统使用程度不高,除了普通贷记业务,未开展其他业务,业务品种过单一,与公用事业单位营销联系不够。

(三)队伍建设亟待加强

随着我行二代支付系统的上线,行内系统逐步增多。但我行相关人才缺乏,队伍建设亟待加强。从基层业务员到总行业务、系统维护管理人员都存在不同程度对系统以及系统知识的匮乏。网点主管往往因条线考核的原因未起到带头作用,对主要业务系统了解不充分,未有效对支行操作人员足够培训。总行也未设有相应岗位条线,新老更替,交接时间也使得相应序列人才难以得到有效培养,离专业人才存在一定距离。

三、对我行跨行支付清算系统发展对策分析

(一)加强系统整合,优化系统建设

跨行支付系统多,路径选择多,一套系统一套操作代码,加大了网点人员操作难度,我行需对多系统加强整合。我行筹建统一支付平台,就是对系统加以整合利用,加大各系统的使用率,

降低我行运营成本,优化系统建设。但整合过程中重新开发到应用

上线难度可想而知,遇到的清算账户备付金主体不一致资金无法有效整合,各系统差异化的区别较大,联网行不一致等问题,都值得深思,系统建设任重道远,非一日之功。我行应加大对系统改造的支持力度,引进成熟的合作伙伴,结合我行实际情况,开发建设适用于我行业务条线发展的跨行支付清算系统。基础系统建设是立足长远发展的大计,常抓不懈才能加强我行核心竞争力。

(二)加强运维监测,建立有效应急切换机制

跨行支付清算系统的广泛应用和客户的广泛参与对我行跨行支付清算系统提出了新的要求,系统的安全和应急管理显得日益重要,因此我行应积极建立重要业务系统日常维护机制,监测系统运行情况,更应提高问题处理能力,保障业务在容忍范围内正常运行。一是加强系统运行监测,加强对应用系统的评级工作,明确防控风险基本要求,二是完善系统切换应急机制,开展切实可行的模拟灾备演练。支付系统的非正常中断存在多种可能,具体环境采取的应急措施不一样,是商业银行开展业务提升风险防范能力的新课题。

(三)加强队伍建设,储备专业人才

支付清算系统作为重要金融市场基础设施已经上升到国家战略高度,进一步加强对支付清算系统人才培养变得尤为重要,从系统建设开发到业务培训学习都存在相应欠缺,主要依赖外包公司开发,行内人员跟进学习,再组织行内员工培训的流程模式。在系统运维中发现问题反馈往往问题得不到重视或者相应后续配套运维工作得不到跟进。我行应加强队伍建设,培养专业人才,确认专人专岗制度,加强与行外经验交流学习。行内明确条线考核,把支付清算系统业务知识作为柜员胜任岗位的必备技能素养,总行对条线专员作为任职能力的必要考核条件,以人才培养为抓手提高服务客户能力和竞争力。

我行跨行支付清算系统发展现状及对策分析

运营管理部 江凯帆

目前我行跨行支付清算系统多元次发展,主要分为:以二代支付系统为架构的大、小额支付系统,网上支付跨行清算系统、全国支票影像系统;江西省人行运营的同城清算系统,城商行资金清算中心运营的城商行资金清算系统;通过兴业银行代理的银银平台以及我行自主开发的九银互通系统。我行支付清算系统建设较完善,各个系统互补互足,能够满足我行现有业务发展,但也存在诸多不足。本文通过对各个系统的分析介绍以及发现的问题,进而提出改进意见和优化措施。

一、我行跨行支付清算系统简介及现状

大、小额支付系统作为我行跨行支付清算系统的主力,在未上线网上支付跨行清算系统前承担我行80%以上的业务,使用率高,是我行支付系统的中流砥柱。大小额支付系统适用于全国银行金融机构主发起的各类借记、贷记业务,支持电票、支票结算、人民币跨境支付结算,支持中央国债登记结算公司发起的即时转账业务,支持第三方代收付业务,银联清算。其重要性不言而喻,金融市场部、零售银行部、国际业务中心等各个业务条线都离不开它。

网上支付跨行清算系统(俗称超级网银)的上线是我行发展零售业务的一大进步,支持5万以下借贷记业务,采用实时传输、回盘机制,清算效率高、实时到账快的特点弥补了小额支付系统的不足。但美中不足的是我行系统架构原因存在业务记账失败的情况,随着超级网银系统使用越来越普及,降低了我行客户体验感,是我行市场竞争的一大弊端。

同城清算系统是

我行支付清算

系统的重要组成部分,支持省内联网行发起借、贷记业务,具有收取费用低,使用率较高,支持票据交换等特点,但存在运行时序短,只支持省内联网行支付清算的局限性缺点。

城商行资金清算系统承担着我行电票系统运行的重要角色,同时也具备城商行联网行互通兑的功能,支持联网行用户存取转账,银行汇票签发兑付,但其在支付清算业务中使用程度不高,主要受联网行少,业务种类缺乏,行内外系统不健全等原因制约。

兴业银银平台支持联网行互通兑,其特点是在我行发展阶段弥补了三方存管,代理签约理财等业务空白,和九银互通一起补充了九江银行向村镇银行转账的短板,但其也存在联网行少,行内外系统不完善等因素制约其发展。

全国支票影像系统支持持票人委托收款,适用异地持票人跨地区通过影像向付款人发起收款业务,但其金额受限,业务流程繁琐,退票率高等原因逐步被其他支付方式替代。

二、我行支付清算系统存在问题

(一)系统建设亟待优化。

虽然我行跨行支付清算系统较多,但系统记账失败多,bug多,运维问题多。系统出现失败记录,完全依赖手工调账,既加大了操作风险也降低了客户体验。九江银行代理村镇银行大小额支付系统状态无法实时更新,小额业务退回业务报文无法转发,业务报文因格式不规范被支付系统拒绝,代收付业务不支持实时扣款等问题层出不穷。支付系统运行中的问题往往在业务种类较复杂,开发周期长,测试环境难以搭建等原因而无法得到有效解决。

(二)系统利用率不高,业务开展单一。

跨行支付系统层次多样,业务种类多覆盖面广,仅以二代支付系统为例,大额支持贷记支付业务,即时转账业务。其中即时转账业务处理中国人民银行公开市场操作室发起公开市场操作业务和

加快转型发展 大力推进普惠金融

小微企业金融管理总部 陈士银