

建设部中国人民银行对现有住房置业担保机构进行清理检查的通知

建住房函〔2003〕263号 2003年11月21日

各省、自治区建设厅,直辖市房地局,中国人民银行各分行、营业管理部:

为贯彻落实《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发〔2003〕18号),加强对住房置业担保机构的监管,规范住房置业担保行为,防范和化解住房置业担保风险,决定对住房置业担保机构进行一次全面的清理检查。现就有关事项通知如下:

一、检查方式和程序

1.各地要以《住房置业担保管理试行办法》(建住房〔2000〕108号,以下简称《办法》)规定的各项要求为标准,进行清理检查工作。

检查采取住房置业担保机构自检与省、自治区(直辖市)建设(房地产)行政主管部门会同当地人民银行中心支行组织复检、建设部和中国人民银行组织实地抽检相结合的方式进行。

2.住房置业担保机构应按照检查要求认真进行自检,边自检边整改。2003年12月10日前写出自检及整改报告报省、自治区建设厅、直辖市房地局和当地人民银行中心支行,并准备备查资料。同时,认真填报建设部下发的住房置业担保统计报

表,统计时间截止到2003年11月底。

3.在住房置业担保机构自检的基础上,针对各机构存在的主要问题,2003年12月底前,省、自治区建设厅、直辖市房地局会同当地人民银行中心支行对本地区内所有住房置业担保机构进行复检,并于2004年1月15日前将检查情况书面报建设部住宅与房地产业司、中国人民银行金融市场司。并附本地区内所有住房置业担保机构的统计表。

4.在各省、自治区、直辖市组织复检的基础上,2004年1季度,建设部住宅与房地产业司将会同中国人民银行金融市场司,分片、分组对部分住房置业担保机构进行实地抽检。

二、检查的重点内容

1.住房置业担保机构是否按规定报经城市人民政府批准,并经工商行政管理部门核准设立登记,领取营业执照;批准设立后是否报建设部备案;一个城市是否设立两家以上住房置业担保机构;县及县级市是否设立了住房置业担保机构。

2.住房置业担保机构实有资本是否少于1000万元人民币;实有资本组成是否以政府预算资助、

资产划拨为主；实有资本中是否有一定比例的货币资本；住房公积金中心是否出资。

3.是否建立担保风险基金,担保风险基金提取比例和提取总额;担保风险基金是否专户存储,有无挪用风险基金的情况。

4.是否有强制要求商业银行、住房公积金贷款接受住房置业担保,或有关单位强制要求担保机构提供住房置业担保的行为;是否有经营财政信用业务、金融业务的行为;是否有从事住房置业担保外的其他担保的行为;担保公司担保贷款余额,是否超过其实有资本的30倍;是否有非住房置业担保机构擅自开展住房置业担保业务的情况。

5.担保贷款违约情况,包括逾期户数、逾期金额、累计代偿户数、累计代偿金额以及累计最终赔付金额的情况。

6.累计总收入及累计担保收入情况,累计总支出及担保费支出情况。

7.担保机构是否建立健全各项内部管理制度;是否建立完善的风险防范和化解机制;是否与被担保人、贷款人签订了统一规范合同文本;是否有适应工作需要的专业管理人员;是否及时、准确地填报建设部下发的住房置业担保统计报表。

三、整改要求

对检查中发现的问题,各担保机构应及时提出改进措施,限期整改。各省、自治区建设厅、直辖市房地局要督促本地区担保机构及时整改,并在复检中重点检查,建设部、人民银行在抽检中将重点抽检。

对下列情况,担保机构应当在今年年底前完

成整改,符合《办法》的要求及有关规定:

1.实有资本少于1000万元人民币的,或实有资本中货币资本过低的(货币资本比例原则上不低于60%);

2.担保机构经营财政信用业务、金融业务的,或从事住房置业担保外的其他担保行为的;

3.未建立担保风险基金,或担保风险基金提取比例和提取总额太低的(在有关规定未明确之前,可暂按担保收入的30%或担保额的1%提取或补足风险基金);

4.担保公司所担保的贷款余额,已超过其实有资本30倍的;

5.担保贷款违约情况(包括逾期、呆帐情况)严重,担保机构代偿数额较大或比例较高的;

6.未及时、准确地填报建设部下发的住房置业担保统计报表的。

四、检查结果处理

1.对不能在今年年底整改完成的担保机构,给予警示、暂停新增担保业务的处理。对未按《办法》要求设立的住房置业担保机构,有关部门应加紧清理,各商业银行和公积金管理中心不得与之开展个人住房贷款担保业务。

2.各省、自治区建设厅、直辖市房地局要会同当地人民银行中心支行将检查结果以适当方式向当地商业银行和住房公积金管理中心进行通报。

3.各省、自治区建设厅应将住房置业担保机构信用档案纳入建设部房地产信用体系建设之中,并将住房置业担保机构信用档案有关情况及时报建设部。此次全面检查的情况要记入信用档案,向社会公示。