

抵押快贷业务网点操作指引（V9 版）

目录

一、产品基本要素	2
(一) 贷款额度	2
(二) 贷款期限	2
(三) 贷款利率	2
(四) 计息方式	2
(五) 还款方式	3
(六) 贷款用途	3
(七) 担保方式	3
二、客户筛选标准	3
(一) 企业主（自然人借款人）	4
(二) 小微企业（公司借款人）	5
(三) 抵押人	7
(四) 共同借款人	8
(五) 保证人	8
(六) 例外准入	9
三、押品筛选标准	9
(一) 范围	9
(二) 抵押率	10
(三) 明确不接受的押品类别	12
(四) 余额抵押要求	14
(五) 押品价值评估及审定	14
四、阶段性担保	15
(一) 业务受理环节	15
(二) 贷款支用环节	16
五、支行网点客户经理操作	16
(一) 客户营销	16
(二) 客户受理及调查	16
(三) 押品约评	17
(四) 预签合同	18
(五) 例外准入	19
(六) 新一代系统中客户新建与信息维护	19
(七) 业务发起	19
(八) 业务资料传输	20
(九) 抵押登记	22
(十) 贷款发放	22

为提高业务效率，规范广州地区小微企业“抵押快贷”业务（以下简称“本业务”）操作，制定本指引，请各行遵照执行。

一、产品基本要素

（一）贷款额度

1. 单户贷款额度最高不超过人民币 1000 万元，并依据区域情况进行差别化管理。
2. 同一企业主控制的多个小微企业可同时申请抵押快贷，所有小微企业在建设银行的“小微快贷”以及企业主在建设银行办理的个人助业贷款之和不超过 3000 万元。
3. 同一抵押人在建设银行办理多笔抵押快贷的，合计贷款总额度原则上不超过 3000 万元。
4. 以存量按揭贷款房产二次顺位抵押的，拟申报额度与原按揭贷款余额合计不超过 1500 万元。

（二）贷款期限

额度有效期最长 3 年（含），在核定的有效期内借款人可随时申请支用。实施支用年审管理；支用到期日不超过核定的循环额度有效期的到期日。

（三）贷款利率

暂将单笔发放额不超过 1000 万元、基准利率 1.1 倍以上（不含）的小微企业贷款定价权转授给各行；低于基准利率 1.1 倍的，报广州分行普惠金融事业部审批。

（四）计息方式

1. 贷款利息根据贷款占用天数实行按日计息，按月结息。

(贷款期限不足1个月的，还款日结息)。

2. 每月结息日为放款日对应日期的前一天，如当月没有放款日的对应日期的，则当月最后一日为结息日¹。

(五) 还款方式

可根据借款人需求在贷款期限内自主、随时还款。

(六) 贷款用途

信贷资金用于企业生产经营资金周转活动。不得用于以下用途：

1. 生产和从事国家明令禁止的产品和行业；
2. 从事股本权益性投资，以贷款作为注册资金、注册验资或增资扩股；
3. 购买房产、股票、基金、理财产品、金融衍生产品、彩票、贵金属交易等；
4. 从事非法借贷、非法集资；
5. 国家有关法律法规和规章禁止的其他用途。

(七) 担保方式

1. 借款人或其他第三方(房地产开发企业除外)提供符合建设银行要求的房产押品作抵押。

2. 其中，以存量按揭贷款房产二次顺位抵押的，仅接受已在建设银行办理按揭贷款1年(含)以上的房产抵押。

二、客户筛选标准

本业务客户对象为经国家工商行政管理机关核准登记的小微企业(含个体工商户)以及企业主作为共同借款人。

¹例子：A客户是2018年8月31日发放的贷款，则其每月的还息日为每月的30日，2月份则以当月最后一天作为还息日。

小微企业客户的划分标准和管理范围按照《关于进一步明确小企业客户分类标准和管理范围的通知》(建总函〔2013〕35号)执行。

企业主是指具有企业实际控制权的自然人，认定规则如下：

(一) 个体工商户或个人独资企业的出资人；

(二) 一人有限公司的自然人股东；

(三) 有限责任公司中符合以下条件的个人：

1. 持有50%以上股权的个人。

2. 持有股权不足50%，但其直接及间接持有股权总和在公司所有股东中占比最高的个人。

3. 企业出具正式函件明确为实际控制人的个人。

(一) 企业主（自然人借款人）

1. 企业主年龄满18周岁，且不超过60周岁，非港澳台或外籍人士。

2. 通过中国人民银行个人征信系统查询，近2年内逾期或欠息²在30天（含）以内的次数累计不超过6次，且不存在逾期或欠息30天（不含）以上的信用记录；近3年内不存在逾期或欠息90天（不含）以上的信用记录。

征信报告存在当前逾期或欠息征信记录的，不予接受。
如实际已结清，在提供结清证明³后，可受理其贷款申请。

3. 截至贷款申报日近半年内，企业主人民银行征信被其

²计算企业主人民银行征信逾期和欠息次数，逾期金额500元及以下的记录可不计算在内。

³结清证明材料以正式的还款凭证、银行交易流水、银行出具的证明等为准；交易短信、交易截屏材料等不算在内。

他金融机构以贷款审批名义查询次数不超过 6 次⁴。

4. 未列入建设银行不良信用及核销客户名单。
5. 不存在建设银行反洗钱客户身份识别管理制度规定的禁止准入情形或停止业务关系的情形。

(二) 小微企业(公司借款人)

1. 原则上成立 1 年(含)以上; 成立不满 1 年的但满 3 个月(含)的, 应有 1 次或以上实缴税记录⁵。
2. 符合国家产业政策和建设银行行业政策。
3. 人民银行征信记录不存在次级、可疑、损失等三类不良征信记录; 不存在未结清欠息、逾期、垫款、关注类记录; 存在已结清关注类征信记录的, 需小企业中心准入。
4. 经工商登记查询, 公司股权未被冻结; 贷款发放时未列入经营异常名录。
5. 不存在被环保机关处罚情形, 不存在法院公告的民间借贷纠纷记录; 存在被海关、税务处罚或被执行人(法院)情形的, 需小企业中心准入。
6. 未列入建行不良信用及核销客户名单; 未列入建行反洗钱反欺诈客户名单; 不存在建行反洗钱客户身份识别管理制度规定的禁止准入情形或停止业务关系的情形。
7. 公司工商执照营业范围不含房地产开发相关范围。
8. 不受理以下行业客户的抵押快贷业务申请:

- (1) 钢铁、煤炭、水泥、电解铝、平板玻璃、船舶制造、

⁴近半年内, 企业主人民银行征信被同一金融机构以贷款审批名义重复查询的, 该金融机构的近半年内所有查询认定为 1 次。

⁵缴税记录以借款企业在税局缴纳增值税或企业所得税或城市维护建设税等能反映企业实际有经营的税种的完税证明为准, 印花税等不算在内。

炼焦、电石、铁合金、钢贸、煤炭及制品批发、金属及金属矿批发等逐步压缩行业。

(2) 房地产公司、小额贷款公司、担保公司、典当行、敏感娱乐企业⁶等限制性客户；以及金融行业、理财公司、资产管理、投资管理、融资租赁、P2P 平台公司、电商交易平台等特殊牌照企业。

(3) 不接受直接关联企业为限制性行业的企业借款申请。如房地产业（物业管理公司及房地产中介服务公司除外）、小额贷款公司、担保公司、典当行、敏感娱乐企业等限制性客户。

若企业主直接关联的企业属于限制性行业，但其不是关联企业的实际控制人，且股权占比低于 30%（含）以下，可接受该企业的借款申请。经营单位须详细调查情况，经分支行业务分管行领导准入审核后上报。

(4) 列入环境违法企业“黑名单”、总行退出客户名单及省分行八类重点缺陷客户⁷。

(5) “十一小”客户，包含：小钢铁、小水电、小水泥、小炼油、小玻璃、小造纸、小矿山、小化工、小火电、小药厂、小煤窑。

(6) 不适用小企业信贷政策及各项管理要求的行业客户，包括：房地产行业；公路铁路运输、电力能源、市政设施建设、投资管理、政府机构客户等行业，以及政府融资平台客户。房地产、公路铁路运输等行业分类对应关系按下表

⁶ 夜总会、歌舞厅、高尔夫、休闲会所（水会、美容养生等）、网吧等。

⁷ 高杠杆、多年亏损、环保安全不达标、违约次数多时间长、多次等额再融资、内部违规操作、违反信贷政策、媒体曝光丑闻等。

执行对应关系。

小微企业客户行业分类对应关系表

行业名称	行业、客户描述
房地产业:	
1. 房地产开发经营	指房地产开发企业进行的房屋、基础设施建设等开发，以及转让房地产开发项目或者销售、出租房屋等活动
2. 物业管理	指物业服务企业按照合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动
3. 房地产中介服务	指房地产资讯、房地产价格评估、房地产经纪等活动
4. 自有房地产经营活动	指除房地产开发商、房地产中介、物业公司以外的单位和居民住户对自有房地产（土地、住房、生产经营用房和办公用房）的买卖和以盈利为目的的租赁活动，以及房地产管理部门和企事业、机关提供的非盈利租赁服务，还包括居民居住自有住房所形成的住房服务。
5. 其他房地产业	
公路铁路运输	铁路运输业
	公共电汽车客运
	城市轨道交通
	其他城市公共交通运输
	道路运输辅助活动
电力能源	电力、热力生产和供应业
市政设施建设	市政设施管理
投资管理	企业总部管理
	投资与资产管理
政府机构	政府融资平台

9. 限制受理石油及制品批发、其他化工产品批发、建材批发等区域差别化限额管理行业客户。二级行上述行业信贷余额超过年初水平的，新增业务需由二级行分管业务行领导核准。

（三）抵押人

1. 抵押人为自然人的须同时满足如下条件：

（1）年龄满 18 周岁，且不超过 65 周岁，非港澳台或外籍人士；

(2) 满足上述自然人借款人的人民银行征信条件; 未列入建设银行不良信用及核销客户名单。

2. 抵押人为法人机构的须同时满足如下条件:

(1) 准入条件与公司借款人授信条件一致;

(2) 不得为房地产、建筑相关公司。

(四) 共同借款人

1. 企业主(或实际控制人)作为共同借款人, 在借款合同上签字, 无需再另行签署保证合同。

2. 通过余额抵押方式办理的, 对应按揭贷款的所有借款人都要作为本业务的共同借款人。

(五) 保证人

1. 原则上要求企业主配偶作为共同借款人或保证人, 签署借款合同或保证合同。

如不作为共同借款人, 又不提供保证的, 则必须亲见其在《抵押快贷申请审批表》上签署“借款人配偶声明”。

2. 原则上抵押人不是借款人的, 抵押人应作为保证人, 签署保证合同。如不提供保证的, 需由二级行分管行长准入。

对于抵押人的配偶不是抵押物共有人的, 可不提供保证, 但必须亲见其在《抵押快贷申请审批表》上签署“抵押人及配偶声明”。

3. 已经作为共同借款人, 签署借款合同的, 无需另行签署保证合同。

(六) 例外准入

1. 对于企业借款人存在已结清关注类征信记录的，需提交《征信记录调查情况说明》，由小企业中心进行准入。
2. 对于企业借款人存在被海关、税务处罚情形或被执行人信息（法院）的，需提交《异常信息核查表》，由小企业中心进行准入。
3. 截至贷款申报日近半年内，企业法人或者最大股东发生更换情形的，经营单位须详细调查情况，并报二级行分管业务的行领导进行准入审核。
4. 本业务强关联关系⁸之外的第三方押品，提供《第三方押品准入审核表》，需所在行分管信贷管理的行领导签字审核并加盖行章后，报省分行风险管理部押品管理团队准入。

5. 准入审核需根据国家相关法律、法规、外部监管及产品制度等规定，执行押品接受标准，对拟接受押品的合法性、合规性、有效性进行审核。

三、 押品筛选标准

(一) 范围

抵押物须产权明晰、价值稳定、易于变现，主要包括住宅、别墅、公寓（含住宅式公寓和商务公寓）、写字楼、商铺⁹，以及上述物业配套（如有）使用的固定停车位（车库）。

依据区域情况对押品范围进行差别化管理，且同时满足以下条件：

⁸强关联关系包括：抵质押人与借款人为同一实际控制人；抵质押人与借款人存在股权关联；抵质押人为借款人的实际控制人、法人代表、高管等人员或以上人员配偶；抵质押人与借款人股东存在直系亲属关系；抵质押人为上述自然人控制或持股的企业法人。

⁹仅接受一楼临街商铺。

1. 为具有完全产权的商品房产;
2. 没有产权争议和流通上的限制;
3. 楼龄不超过 30 年; 写字楼、商铺剩余使用年限不短于 10 年。其他例外情况, 应按照《中国建设银行授信业务押品管理办法》(建总发〔2014〕187 号) 要求进行例外核准;
4. 与借款人企业原则上处于同一城市内。例外情况须经总行例外核准;
5. 非产权与使用权经营权相分离的商铺、酒店式公寓¹⁰;
6. 抵押物多套打通住宅或住宅式公寓的, 打通套数需不超过两套, 且需以整体抵押;
7. 不接受以车位(车库)单独抵押。
8. 房产占用范围下的国有土地, 应已缴清土地出让金。

(二) 抵押率

押品抵押率按照区域和押品情况进行参数化控制。

1. 抵押率 = 押品担保债权的本金金额 / 押品评估净值 $1 * 100\%$ 。其中, 押品评估净值 $1 = \text{押品评估价值} - \text{买受方应缴纳的契税}$ 。
2. 以个人名下房产抵押的, 最高可贷额同时不超过评估净值 $2 * 85\%$; 其他情况由二级分支行核准, 核准底线为不超过评估净值 $2 * 90\%$ 。其中, 评估净值 $2 = \text{押品评估价值} - \text{发生转让时交易双方应缴纳税额}$ ¹¹。

¹⁰产权与使用权经营权相分离, 是指开发商将所开发物业分割为小单元出售给产权人, 产权人将其所持单元交由开发商或第三方管理公司进行统一经营管理, 开发商或第三方管理公司按约定向产权人支付固定租金或收益。

¹¹包括增值税、城建维护税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税、所得税、转让增值收益、契税、印花税等; 具体种类和税率以当地税收政策和当地评估行业惯例为准。

以法人机构名下房产抵押的，最高可贷额=评估净值 $2 * 抵押率上限$ 。

以抵押权顺序为第二位办理抵押快贷的，最高可贷额=押品评估净值 $1 * 抵押率上限 - 原按揭贷款现有余额$ 。

3. 抵押物为住宅或住宅式公寓的，抵押率上限为 70%，多套打通的，抵押率上限为 60%；抵押物为别墅的，抵押率上限为 60%；抵押物为写字楼的，抵押率上限为 50%；抵押物为商务公寓、商铺的，抵押率上限为 40%；以配套车位（车库）抵押的，抵押率上限为 50%。

类型	抵押率
住宅或住宅式公寓	70%
别墅	60%
写字楼	50%
商铺、商务公寓	40%

6. 截至贷款申报日近 12 个月内，借款人及或抵押人行个人征信记录显示，在此期间存在小额贷款公司向其发放过贷款的（无论贷款是否结清），抵押率-5%¹²。

7. 抵押物为住房或别墅，且面积超过 200 平米的，抵押率上限原则上应下调 5 个百分点；例外情况，须经总行例外核准。

8. 抵押物两套打通的，必须整体抵押方可办理抵押快贷业务，抵押率-10%。

9. 独栋住宅的，土地用途为商店、商业、金融业、二类

¹²征信报告上写明是除了“**商业银行”以外的信贷公司、消费金融机构等机构，截至贷款申报日近 12 个月内的贷款授信额度在 10 万（含）以下的不计算在内，授信额度 10 万以上的计算在内。授信额度以同一家信贷机构的发放的授信额度汇总计算。现有未结清的贷款余额，同一家信贷机构的发放的授信额度汇总 10 万以上的，无论是否近一年内的均计算在内。

居住用地的，抵押率不超过 50%。

10. 抵押物不动产权证(房地产证)载明房屋用途为住宅，但评估报告披露抵押物实际形态和用途可视为别墅的，则该抵押物定性为别墅，抵押率及相关政策按别墅执行。

11. 满足如下所有条件可视为住宅类房产，抵押率参照住宅执行：

(1) 土地用途包含住宅、商住混合用地、综合楼、公寓、单身公寓等居住性质用途。

(2) 房产实际用途为住宅(含实际用途为住宅但暂时作办公等其他用途)，且具备煤气管道、卫生间等完整的居住功能配套。

(3) 房产交易、限购限贷等按照正常住宅政策执行。

12. 符合上述第 11 点要求的公寓可视为普通公寓，抵押率参照住宅执行。

13. 抵押物为“房改房”的，抵押率不超 60%。

14. 对于同一个抵押物房产有不同规划用途的，抵押率采取孰低原则计算。

15. 抵押物显示被法院登记执行的，需提供调查说明和法院执行裁定书，拍卖成交确认书(如有)等相关资料。

(三) 明确不接受的押品类别

1. 暂不接受广州地区以外的抵押物。
2. 不接受房龄超过 30 年的抵押物(从竣工之日或首次取得产权证之日起，对年对月对日计算)。
3. 不接受违法违章的建筑物。

4. 不接受列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物。
5. 不接受已依法公告列入拆迁范围的建筑物。
6. 不接受已被依法监管、冻结、查封或扣押的建筑物。
7. 不接受空置¹³3年（含）以上的商品房。
8. 不接受有未成年人（未满18岁）、或65岁以上、或港澳台、或外籍人士为共有人的抵押物。
9. 不接受存在限制交易情况的房产，如军产、解困房、经济适用住房（限价房）、集资房等。
10. 不接受用作公益性组织的房产，如公立教育机构、公立养老院、公立福利院、公立托儿所等。
11. 不接受土地用途为公益事业的抵押物。
12. 土地未办理有偿使用手续的，不予接受。
13. 原则上不接受有未办理权属登记面积的抵押物，已缴纳完土地出让金，再次转让无交易和流通上限制的除外。如未缴纳土地出让金，则抵押率-10%。
14. 抵押物须有完整性、独立性。抵押物整体内不存在未计入抵押物面积的部分。
15. 土地用途和实际使用状况为科教用地，不予接受。
16. 不接受土地取得方式为划拨的抵押物。
17. 不接受房产证附页上注明是“会所”、“会议室”的房产。
18. 其他不符合押品管理规定的抵押物。

¹³空置指竣工之后开发商没有实现销售的房产。

(四) 余额抵押要求

1. 以抵押权顺序为第二位办理抵押快贷的，最高可贷额 = 押品评估净值 * 抵押率上限 - 原按揭贷款现有余额。
2. 仅接受我行住宅按揭贷款客户以已办理按揭贷款达 1 年或以上的住宅进行余额抵押，且对应按揭贷款的所有借款人作为本业务的共同借款人。
3. 不接受含有公积金按揭贷款的抵押物办理本业务。
4. 余额抵押的，要求提供原按揭借款合同、抵押合同。

(五) 押品价值评估及审定

1. 抵押物由建设银行认可的评估公司进行现场评估。单个押品对应的贷款额度在人民币 500 万元及以下的，无需我行经办人员进行押品现场调查。非住宅类押品，或单个押品对应贷款额度超 500 万元的，经办机构需对抵押物实地调查。
2. 抵押物约评准备以下材料即可。

序号	资料名称	要求
1	产权证复印件	复印所有页面
2	共有证复印件（如有）	复印所有页面
3	土地证复印件（如有）	复印所有页面
4	企业营业执照复印件	
5	自然人权属人身份证复印件	
6	法人权属人营业执照复印件	

3. 对于拍卖取得的房产，取得时间不超过 1 年的，审查认定价格不超过其拍卖成交价格（评估价与拍卖成交价取孰低）。

4. 无需强制借款人为押品购买财产保险。
5. 评估机构出具评估报告中的押品估价、完成估价对象实地查勘和押品估价报告等日期必须早于客户向我行提出贷款申请的日期；
6. 贷款申报日距离评估报告落款日原则上不超过 3 个月。
7. 签订借款合同时，应在“其他条款-费用的承担-2. 对于其他费用，甲乙双方约定如下”加注押品评估费用按照“谁委托，谁付费”的原则，由委托人与被委托评估机构自行协商确定及支付。

四、阶段性担保

本业务可采用阶段性担保方式，实现回执放款。具体操作与原房押快贷产品一致。在凭抵押登记递件取得回执至办妥抵押登记手续取得他项权利证书（不动产权登记证明）期间，由经我行合作准入的机构为借款人办理的本业务提供连带责任保证担保。

目前，广州地区主要合作机构为广州福业房地产代理有限公司（以下简称“福业公司”），和广东建融住房服务有限责任公司（以下简称“建融公司”），单户阶段性担保的额度最高为 1000 万元。

具体阶段性合作流程如下：

（一）业务受理环节

经办行获得客户有意向办理本业务的信息后，应及时与合作机构取得联系。在获得客户同意的前提下，可与合作机

构工作人员一同与客户进行面谈，或协助合作机构工作人员与客户取得联系。

（二）贷款支用环节

选择凭抵押登记回执放款的，在贷款支用前须取得抵押登记回执、合作机构出具的《保证担保暨放款通知函》。

五、支行网点客户经理操作

支行网点负责客户营销、客户调查、资料收集、合同预签、押品约评、客户建立、业务发起、资料递交、执行贷后管理标准动作。

（一）客户营销

依据《中国建设银行广东省分行小微企业“抵押快贷”业务管理办法》相关规定，营销符合条件的客户办理“抵押快贷”业务。

（二）客户受理及调查

包括收集申报材料、填写调查表和预签合同。

1. 按照《贷款申请材料清单》收集贷款申请材料，包括《“抵押快贷”调查表》、《“抵押快贷”申请审批表》、《股东会决议暨实际控制人证明》及相关材料。材料为复印件的，客户经理须亲见原件，在复印件上注明“复印件与原件相符”并签名。

2. 填写《“抵押快贷”调查表》、《“抵押快贷”申请审批表》，要求如下：

（1）《“抵押快贷”调查表》中均为必填内容（如无内容须填写“无”或“0”）。填写完毕，客户审核填写信息后需

先签名确认后加盖指模；经办人员填写银行信息栏，签名确认并留下联系电话。

(2) 《“抵押快贷”申请审批表》中除信息增加页外均为必填内容（如无内容须填写“无”或“0”）。其中“提供担保信息”栏的房产评估价值以最近一期交易价值或权属人估算价值作为参考依据。表格填写完毕后，亲见企业主及配偶、抵押人及配偶等相关人员签名、企业加盖公章；经办人员填写经办支行意见，签名确认，网点主要负责人或二级分支行小企业业务团队负责人复核后签名。

3. 客户经理采用与借款人面谈、查询相关信息系统等方式，进行客户调查。对于符合抵押快贷办理要求的，在业务系统中发起业务申请。

4. 对于企业借款人存在已结清关注类征信记录的，需提交《征信记录调查情况说明》，由小企业中心进行准入；对于企业借款人存在被海关、税务处罚情形或被执行人信息（法院）的，需提交《异常信息核查表》，由小企业中心进行准入。

5. 贷款 500 万元（含）以下可不设经营主体责任人；贷款 500 万元以上经营主体责任人可由经办机构负责人、二级分支行小企业业务团队负责人担任。

(三) 押品约评

资料收集完整后，经办人员联系我行认可评估公司对抵押物进行评估。评估公司将评估结果以电子评估报告方式上传至“普惠金融交易经营监测平台系统”。

单个押品对应的贷款额度在 500 万元及以下的，经办人

员可不对抵押物进行实地调查；非住宅类押品，或单个押品对应贷款额度超 500 万元的，经办人员须对抵押物进行实地调查，并以拍照方式进行记录，照片打印签名后放入申报材料。照片须满足以下要求：

1. 照片中包括小区名称以及房屋门牌；
2. 从大门外看到的室内场景；
3. 经办人员在抵押物现场拍照，并能清晰呈现经办人员体貌。

（四）预签合同

鉴于中心的合同专用章及业务用章尚在制作流程中，且总行尚未下发正式合同文本，为保证本业务的顺利开展，合同签章及抵押登记手续暂由经办行办理。

1. 小微企业及其企业主作为共同借款人，与建设银行签订《小微企业抵押快贷借款合同》；

抵押人与建设银行签订《小微企业抵押快贷最高额抵押合同（自然人版）》或《小微企业抵押快贷最高额抵押合同（法人版）》。

增加保证担保的，保证人与建设银行签订《小微企业抵押快贷最高额保证合同（自然人版）》。

2. 借款人、抵押人签订相关合同时，经办机构需落实双人现场监签，并确保合同印章和法定代表人签字的真实性。抵押合同的签订涉及抵押物共有人的，共有人应同时在相关文本上签字。

3. 共同借款人的配偶、自然人抵押人的配偶及自然人保

证人的配偶，应一并签署相关合同文本后附的《配偶声明》。

4. 经办人员需亲见客户先签名然后再加盖指模，顺序不可颠倒。

（五）例外准入

依据《中国建设银行小微企业“抵押快贷”业务管理办法（2018年版）》（建总发〔2018〕394号）、《关于加强小微企业抵押快贷业务押品管理的通知》（小企业业务部（普惠金融事业部）〔2018〕209号）等文件规定的准入事项要求，对于业务申报前需准入的事项按要求由二级分支行、经营中心等层级进行准入，并将相关核准材料放入申报材料中。

（六）新一代系统中客户新建与信息维护

1. 纯新客户申请办理业务前须由客户经理在新一代系统新建客户，并完善企业及企业主相关信息；存量客户申请办理业务前须由客户经理核对并完善新一代系统企业及企业主相关信息。

2. 维护借款人及其配偶，抵押人及其配偶的个人客户信息需与纸质申请材料保持真实一致。注意完善职业及家庭收支情况，家庭负债情况需与征信报告保持一致。

3. 关联共同借款人、配偶、担保人等其他关联信息。（如有）

（七）业务发起

根据客户申请贷款金额、期限等信息，经办人员在PLPM系统中发起“抵押快贷”业务申报，填写申报信息后提交至经营中心小企业信贷受理岗。

1. 以“对公客户经理岗一对公客户经理”角色登陆新一代进

行业务受理发起。点击“信贷-零售类贷款流程管理—小微企业贷款一房押快贷申请”。在“房押快贷申请”点击“新增”。

2. 在“新一代客户编号”栏录入新一代客户编号，对反显的信息进行核实、修改，同时录入“主营业务”、“产品代码”、“借款金额”、“借款期限”等信息进行提交。（对循环额度在1年及以内的，产品代码选择“0103-短期小微企业抵押快贷”，对循环额度在1年以上的，产品代码选择“0104-中长期小微企业抵押快贷”）。显示“交易成功”后，点击“OK”，贷款流程自动提交到下一步“对公信贷”。

3. 提交后，点击“信贷-零售类贷款流程管理—小微企业贷款—我的工作台小微企业”，在“小微快贷—已办任务”中选中刚提交的业务，然后点击“影像管理”，在“影像管理”中上传相关资料。

（八）业务资料传输

业务资料传输可采用电子化方式或纸质文件方式。经办行根据业务需要自行选择。

1. 电子化方式，具体操作要求如下：

（1）扫描《申报材料清单》及清单上载明的申报材料（签约材料除外），单个扫描件命名需与纸质件名称保持一致。

（2）所有扫描件均需要求摆正扫描，文件名需按照《抵押快贷额度申报材料清单》上的清单名称进行命名，如有更新版本，须在文件名后缀加上“V1、V2、V3”（数值越大资料越新）。

（3）所有文件必须彩色、正向、完整地扫描成PDF格式，

不允许歪斜、缺边少角，且一份文件对应一个 PDF 文件，如申请审批表、征信报告等文件包含多页的，扫描在一个 PDF 文件中。初评报告直接采用评估公司的原始 PDF 文件扫描。

(4)所有 PDF 文件进行打包压缩，压缩包内不能包含文件夹。压缩包命名规则为“申请资料 1.rar”、“申请资料 2.rar”依次类推。

(5)在新一代系统发起业务时，在“影像管理”模块上传申报材料扫描件。

所有申报材料压缩包，一律上传到新一代系统“影像管理”中的“小微企业快贷业务授权协议”菜单。

凡是补件、改件的，一律上传到新一代系统“影像管理”中的“其他”菜单。如一次性补件、改件不超过 2 个文件，逐个上传 PDF 文件即可，按照原规则命名，但需在名字后增加“修改 V1”字样，多次修改的类推；如超过 2 个文件，打包并将压缩包命名为“申请资料修改 V1.rar”，多次修改的类推。

(6)中心在系统接收到该业务后，将对电子化材料进行齐全性、完备性审核，不通过将予以退回，由经办行补充完善后重新传输。

2. 纸质文件方式，具体操作要求如下：

按照本业务管理办法及操作规程要求，将资料整理好，装入文件袋，递送至中心。中心在收到纸质材料后，对材料进行审查，不通过将予以退回。

(九) 抵押登记

项目审批通过后，经办人员按照现行抵押登记流程，办理抵押登记手续。

(十) 贷款发放

办妥抵押登记手续后，经办行需将合同、他项权证等放款资料一并交回中心，进行放款。

如采用落实阶段性担保后放款方式的，提供抵押登记受理回执及《保证担保暨放款通知函》，暂无需他项权证；经办行在取回他项权证后，将他项权证送至中心，在中心在系统录入权证信息后，由经办行保管。