

浅析按揭贷款审计内容与方法

□ 沈丽丽

随着我国疫情逐步得到控制,房地产行业出现回暖,银行按揭贷款也随之复苏,但“房住不炒”的调控政策仍然是主基调。为促进按揭贷款业务健康良性发展,筑好第三道防线,及时发现和防范可能出现的市场风险和信用风险,笔者认为,金融机构审计部门应从贷款制度的建设、日常管控、风险控制以及开发商的管理等方面进行审计。

按揭贷款制度及流程的建立

根据国家房贷政策、相关法律法规、监管部门要求,检查被审计单位是否及时更新制度、流程和实施细则,尤其是房地产政策的变动、影响或限制银行个人住房贷款的情况。检查已有文件制度是否完整,是否有悖于现行政策,内容是否涵盖风险控制措施等。在执行过程中,检查银行调查人员是否按照制度要求进行调查、审核、审批,其各环节是否严格按照规定要求进行执行。

对接按揭贷款日常管控

贷前调查借款人是否具有合法的身份证明、固定住所或稳定经营场所;有无稳定的职业和经济收入,信用是否良好,有无按期偿还贷款本息的意愿和能力;贷中对贷款利率的审查和贷后跟踪检查对于按揭贷款日常管理控制至关重要,检查主要分为四个方面。

按揭贷款客户的准入 检查包括按揭贷款对象是否具备完全民事行为能力,是否有稳定的职业和经济收入,信用状况是否良好,是否具备按期偿还贷款本息的意愿和能力。

按揭贷款基本条件 检查是否重点调查了开发商资质、项目资金来源及销售前景情况,是否通过征信查询了房地产开发商的信用状况,是否审查核实了其项目建设的合法性、效益性。

开发商贷后检查 检查是否通过查询、收集销售数据验证了开发商销售情况的准确性,切实掌握了其实际销售进度;检查是否及时配合借款人办理了(两证)并交给了经办行,并正常履行了其担保责任。

开发商的风险防控 检查开发商购房手续是否齐全、规范,销售模式是否存在违反监管处理的风险;其项目是否存在资金链断裂风险,是否存在为摆脱资金困难,恶意骗贷的风险。

按揭贷款审计方法

一是及时了解国家各项调控政策和监管措施,用以作为评价发放的按揭贷款是否落实国家宏观调控政策的标准,也为审计系统模型分析提供依据。二是通过审计系统数据库数据,编写模型进行数据分析,查询出违规发放的按揭贷款数据,通过调阅档案进行核查,再由被审计单位进行核实,最终确定违规情况。

疫情虽得到控制,但带来的影响仍在持续,因此,要加大商业银行按揭贷款风险的防范,其审计部门及风险部门应通过有效手段对接按揭贷款进行风险排查、预警,及时发现潜在风险,提升业务部门的风险合规意识,防止出现系统性金融风险。

(作者单位:江苏启东农商银行)

农商银行如何完善公司治理机制

□ 刘华

规范有效的公司治理是银行可持续发展的基础。“十四五”期间,完善公司治理仍是金融企业改革的重中之重。农商银行应在强化党建引领的基础上,不断夯实治理基础,完善治理机制,增强履职能力,提升治理质效,为实现高质量发展“保驾护航”。

强化党建引领 夯实治理基础

加强党的领导 农商银行要将党建工作写入章程,坚持党建工作与经营工作同步开展,切实保证党组织把方向、管大局、保落实的核心作用。同时,明确“双向进入、交叉任职”的领导体制,符合条件的党委成员通过法定程序进入董事会、监事会、高管层,符合条件的党员可以依照有关规定和程序进入党委。

优化股权结构 合理的股权结构是银行平稳有序运营的前提和保证。在工作中,农商银行应按照“总体分散、适度集中”和“本土化、多元化”的原则筛选股东。在坚持股东价值认同的基础上,一方面,适度引入实力较强、有先进管理经验的国有股东或战略投资者,提升管理水平;另一方面,紧密结合自身市场定位和业务特点,坚持涉农优先、实业为主,优先考虑看好农村市场、有利于互相促进的民营企业入股,持续优化股权结构,夯实发展基础。

规范机构设置 农商银行要严格按照相关法律、法规及规范性文件的要求,建立“党委核心领导、股东会行使权力、董事会战略决策、高管层执行落实、监事会依法监督”的治理架构,并以成员结构、专委会设置为着力点,广泛吸收熟悉农村金融、精通银行管理的行业精英和专家人才加入董事会、监事会和高管层,推动治理架构的持续优化。同

时,要充分发挥独立董事、外部监事在战略发展、薪酬研究、风险内控等领域的重要作用,真正把它们当成中小股东利益的代表、重大事项的决策人及大股东和内部人员行为的监督人。

健全治理制度 在完善章程的基础上,农商银行要制定党委会、股东大会、董事会、监事会议事规则和各专门委员会工作细则,进一步明确各治理主体的职权,确保相互配合形成治理合力。为提高决策和经营效率,农商银行可结合自身实际,制定股东大会对董事会、董事会对经营层的授权管理制度;其经营层在董事会的充分授权下,可通过分条线、分层级的再授权,有效提升决策效率。

强化权力制衡 完善治理机制

三重一大决策制度 农商银行要健全“三重一大”决策制度,明确前置研究及决策事项,突出党组织在重大项目和选人用人上的领导把关作用,之后,再按照法定程序提交董事会、高管层等相关治理主体进行决策。

董事会科学决策 农商银行要突出董事会的核心作用,压实董事会战略决策、资本管理、风险管理、内部控制等的主体责任。由其董事会定期听取高管层工作汇报,监督各项战略实施;各专门委员会定期与高管层或业务部门交流,对经营和内控情况进行审查和监督,并提出意见和建议。

监事会有效监督 农商银行监事会要按照相关法律法规和章程规定,对财务活动、风险管理、内部审计等事项进行监督,对董事、监事和高管人员履职情况进行综合评价,并结合日常监督、调查研究及专项检查等情况,针对发现的各类苗头性问题及时向管理层提出风险提示,有效防范经营风险。

高管层执行落实 农商银行高管层要根据董事会决策,组织各条线和分支

机构开展经营活动,确保与董事会所制定批准的发展战略、风险偏好等政策相一致,并制定费用预算、薪酬绩效、督导推进等配套政策,推动各项部署的具体实施。同时,高管层要定期向董事会报告各项经营管理工作开展情况,并接受监事会监督。

强化评价监督 提升履职能力

完善履职机制 农商银行要积极组织董事、监事及相关人员参加各类能力提升专题培训,让其了解最新的监管政策及相关法规,不断提升履职能力。要结合实际制定提案、质询、评价等工作制度,定期提供相关经营数据及重大事项信息,帮助董事、监事及时了解发展战略规划以及重大项目进展情况,为充分履职奠定基础。

做好履职评价 农商银行要制定董事会及董事、高管层及成员履职监督与评价办法,建立履职档案,由监事会定期对董事和高管人员履职情况进行综合评价,并将评价情况报告股东大会。董事会定期对高管层任务目标完成情况、合规经营情况、内部控制情况等进行评价,确保各项经营符合战略导向和业务持续发展要求。此外,监事会应定期对监事履职情况进行评价,内容应包括诚信义务、勤勉尽责等情况。

强化履职监督 农商银行要加强党风廉政建设,引导“董监高”和各级管理人员遵守工作纪律、敬畏金融规则、严守法治底线。其监事会要主动强化监督职能,针对大额交易、关联交易、同业投融资等重点领域开展专项检查。其内部审计部门应不断创新工作手段,积极开展薪酬管理、关联交易、业务经营管理等专项审计,并及时将审计结果报告董事会和监事会。此外,农商银行还要持续加强与投资者之间的信息沟通,增进投资者对其的了解和认同。

通,通过完善信息披露,聘请外部审计等方式,形成监督合力。

完善长效机制 提升治理质效

坚守市场定位 农商银行要坚持通过优化公司治理来强化市场定位,并结合监管要求,在董事会下设“三农金融服务委员会”,确保三农业务发展战略规划、政策和基本管理制度的落实。同时,农商银行可结合实际,探索设立“三农金融”“微贷中心”和“小企业服务中心”等专营机构,不断提升三农和小微企业专业化金融服务水平,确保市场定位和支农支小方向不偏、力度不减。在实践中,可通过单列信贷计划,加快产品创新、完善服务机制等方式,持续加大有效金融供给。

加强股权管理 按照监管要求,农商银行要积极完成股权托管,实现股权专业化、系统化集中管理;制定股权管理办法,加强股权转让、股权质押等的管理。同时,要加强股东管理,引导股东规范行使权利,积极履行义务,持续规范关联交易行为,确保关联交易制度严格落实。

坚持稳健运营 在推进法人科学治理过程中,农商银行要同步搭建风险管控组织架构,建立涵盖前、中、后台各业务环节全面的风险管理体系。同时,不断健全内控制度和操作流程,深入开展“整治市场乱象”“加强股权管理”等专项检查;有条件的机构,可探索聘请专门的法律顾问或风控顾问,协助提升风险管控能力。

重视信息披露 农商银行要建立规范的信息披露管理制度,严格遵循真实性、准确性、完整性的标准,持续加强信息披露质量管理,做到“应披尽披”,提高信息披露的透明度。此外,农商银行还要持续加强与投资者之间的信息沟通,增进投资者对其的了解和认同。

(作者单位:吉林九台农商银行)

农商银行抖音号运营策略

□ 金帅

根据《中国移动互联网发展报告(2021)》统计,截至2020年12月,中国手机网民规模已达9.86亿,网络视频用户规模达9.27亿,短视频用户规模为8.73亿。如此庞大的短视频用户市场,不仅让以短视频为主产品的抖音系迅速成长为移动互联网企业的头部企业,同时也为各类实体经济带来了新的宣传途径,为企业打造线上品牌,赢得市场“流量红利”,带来了新的运作方向。而农商银行作为需要不断优化品牌形象和推出新型金融产品服务的市场主体,拥抱移动互联网,抢抓新的宣传途径,已经成为农商银行今后无论是业务发展还是业务宣传的必经之路。故在抖音号的运作方向上,农商银行该如何走出自己的“特色之路”成为了每个农信人需要思考的问题。

坚守“群众喜欢”的制作理念,制作“有趣”视频内容 迄今为止,抖音已经出现139个千万“粉丝”级以上的“超级大V”,通过横向对比这些“超级大V”成功的共性,纵向分析每一个千万级账号一步步崛起的经验,发现没有一个是通

□ 伍家荣

目前,随着乡村振兴工作的全面推进,为进一步巩固好脱贫攻坚成果,将脱贫攻坚与乡村振兴有机衔接,带动农村地区经济提升,助力社会进步,有效贯彻落实乡村振兴战略要求,很大程度上取决于农村地区金融服务是否能够得到充分开展。而在乡村振兴工作中引进“互联网+金融”思维,可以集结全社会金融资源向农村贫困地区倾斜,主要以农村地区金融服务为切入点,探索通过改善金融服务,提升服务质量来促进经济增长的模式。笔者通过工作实践,调研准确收集辖内农户的金融服务需求,探索出借助“互联网+”在线金融服务改善农村地区经济结构的新方法,为加强乡村振兴农村金融提升提供借鉴;通过某省农信联社自主研发的“蜀信e”和“惠生活”互联网产品帮助农户振兴发展的成功实践,论证进一步广泛推广该模式的理论可能。

相关概念的界定

农村金融 关于农村金融的定义,许多专家学者都有不同的观点。《中国

过搬运和抄袭内容得来的,“内容为王”是让其保持持久生命力的基础。故如果想要打造一个能持续“吸流”的视频公众号,就需要在视频内容上“下功夫”,在抖音运营初期,找相似行业的账号,把他们的定位、内容类型、内容频率、直播频率等,全都罗列出来,去分析和拆解他们的优势和可借鉴之处。同时,还要坚持以外行愿意看、文案有广度、看后有记忆为视频制作主要原则,摸索出农商银行自己的风格,相信这样坚持以“大众口味”为“厨具”,以企业文化和服务精髓为内核,定能“烹饪”出备受群众欢迎的视频“盛宴”。

坚定“特技加身”的宣传定位,制作“专业”优秀视频 在短视频领域,任何视频号都无法做到博千家所长,万花筒般的成长。与之相反的是,所有的优秀视频号毫无例外都选择在某一个专业领域进行深耕,竭尽所能成为该领域的主流“话事人”。农商银行具备着传统金融行业和支农支小的双重特色,其天然就拥有成为“大V”的基因,因为,农商银行的“又支又农”,为其打造优秀视频号奠定了一个扎实的基础——垂直农村经济金融领域的做大做强。故要做好视频号,农商银行要把行业属性和支农支小属性作为自己的特色技

术研究》一文指出了目前我国农村地区金融服务中供需关系不平衡、制度不完善等弊端,提出释放政策红利、加大贷款投放、支持农村产业发展、发挥服务功能、加强农村金融区域合作等可行建议,探索出农村经济高速发展的新模式。综合来看,农村金融主要一是其目的是服务农村,二是其功能性是提供资金,用一系列金融产品和服务满足涉农企业、农户的金融需求。因此,本文定义的农村金融是立足农村,受农村特殊环境影响,为农村经济发展而遵循金融自身规律的资金融通活动。

“互联网+金融”助力乡村振兴的实践探索

优化升级转型,使得传统的金融服务能够适应当下新的金融发展需求,从而最终推动社会向前发展,满足农户对金融的需求。

“互联网+”为平台开展乡村振兴的实践

建立“泛社区”的生活平台 采用“泛社区”的概念,打破以往传统对“社区”的理解和区域限制,在农村以行政村、村组、新型农场、中心集镇商圈的基本单位为“社区”,在城市以小区、居委会、产业园区的基本单位为“社区”,并围绕该“社区”周边10分钟路程、半径2公里至3公里范围,以“社区”

一支既熟悉行情又具备思维和技术的视频制作团队,持续地把行业最新情况制作成精良的、有趣味性和有吸引力的视频。三是坚持把视频号运营作为一个长期工程开展,杜绝“一窝蜂”式的竞赛式作品发布。要坚持细水长流和规模化的视频发布,因为根据目前的用户观看习惯来讲,一旦一条短视频爆发,用户大多都会点进你的主页看一看你的以往内容;此时内容的积累很关键,需要农商银行做到内容系列化,这样既可满足用户的观看欲望,也可展示企业文化和产品细节,同时也能具备最大的将“路人”转换为“粉丝”的可能。

视频号的培育,不是一个蹴而就的过程,而是一个需要农商银行用心、用情和用时去经营的新型事物,也唯有细心呵护,方能开花结果。

(作者单位:湖北十堰农商银行)

服务为突破口,利用自身“深耕三农、服务县域”的资源优势,打造线上线下完整的生态圈,实现线下生活场景在线上的再现,将金融机构、社区商户、社区居民有机结合在一起,将平台打造成为便民、惠民、富民的平台“服务工具,从而获取独特的、不可复制的业务模式和核心竞争力。

建立综合金融服务站点 具体体现为在农村地区村组、“两委”办公地,农村集中聚集点建立综合服务站布置自助机具,一方面,专注于农户生活服务,在线提供的服务囊括城市居民所热衷的农家乐、郊区旅游、生态餐饮、医疗

为基础,搭建农村电商平台,让农户和市场之间建立有效连接,实现“农产品进城,工业品下乡”为目标,从而调整农村产销结构,减少流通环节,降低流通成本,增强农业信息化,改变农业传统结构,增加农民收入。

建立精准营销渠道 “互联网+金融”能促进精准营销和创新服务模式。“互联网+金融”依托金融机构,特别是农村金融机构所通过的广泛农户群体,利用互联网为乡镇提供宣传渠道,拓宽销售渠道;将信息化与物流有机结合,从产业链、供应链、价值链的深处深刻地影响农村地区的生产、加工、销售组织方式的转变;以互联网为

平台,凭借农村地区的特色农产品资源,为农村地区开拓营销渠道,实现精准营销,增加农户收入;通过农业信息综合平台,以“互联网+农户+物流”的销售方式,打造品牌农产品,同时,也可依靠社会资本的渗入,更好地推动农业发展工作。

建立便捷的金融需求保障 “互联网+金融”能融合财政资源,提高支持乡村振兴力度。依托信息化技术,一线客户经理通过信息收集整理录入系统,同时借助大数据可以准确定位出具有劳动能力、还款意愿和偿还能力的客户,根据其申请

额度,提供合理的贷款支持;通过大数据的搜集和整理,客户经理可以针对农户的偿还能力、交易行为和资金需求等,在线确定客户的信用等级,同时在线建立农户信用等级数据库,依据信用等级对农户进行分类区别对待;依托互联网,客户可以通过平台准确了解各类贷款的贴息率、期限等信息,并且农村金融机构可以通过“蜀信e·惠生活”平台为客户提供资金帮助、贷款咨询等服务,实现金融扶贫信息化。

建立全员参与的社会力量 “互联网+金融”能整合社会资源,拓宽支持渠道。引入社会关注,共同助力新机制,有利于推动政府、市场和社会的协同,助力乡村振兴新格局,形成开发合力;通过互联网整合信息,搭建政策平台,为社会资源和社力量融入乡村振兴工作中创造良好的条件,确保乡村振兴工作、信息的交流渠道的畅通;通过信息有效对接,在互联网平台上及时发布乡村振兴信息,便于民间社会力量知晓,共享信息;推动社会力量参与乡村振兴工作,通过建立农户信息分类数据库,依托于信息综合平台,搭建农产品公益品牌的推广渠道和组织的交流模块,从而实现平台的信息交流和平台功能的完善;通过互联网,可以很好地实现社会力量与三农发展的连接,也有利于促进社会力量助推乡村振兴生活多样化。

(作者系四川广元农商银行党委书记、董事长)