



中华人民共和国审计署

National Audit Office of the People's Republic of China



站内 站外

搜索

设为首页 | 联系我们 | 网站地图

当前位置: 首页 > 审计资讯 > 理论与方法

个人住房按揭贷款审计方法步骤探讨

朱寒秋（审计署重庆办）

【时间: 2012年09月14日】

【来源: 】

【字号: 大 中 小】

2010年以来, 为了加强和改善房地产市场调控, 促进房地产市场平稳健康发展, 国务院及监管部门先后出台了一系列调控政策。本文试图从贯彻落实国家调控政策的角度, 对商业银行个人住房按揭贷款业务审计进行探讨。

正式实施审计前, 审计人员应当做好以下三项准备工作:

一是熟知审计期间国家出台的各项调控政策和相关规章制度。只有熟知各项政策和规章制度, 才能作为评判被审计单位是否贯彻落实了国家调控政策的依据和标准, 这也是下一步进行数据分析的前提。在个人住房按揭贷款业务是否落实了国家宏观调控政策审计中, 审计人员至少应熟知《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发〔2010〕4号)、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发〔2010〕10号)、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发〔2011〕1号)和中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》(银发〔2010〕275号)等调控政策中对借款人家庭首套和二套房贷首付比例和贷款利率的要求, 以及停止发放第三套及以上住房贷款等方面的规定。

二是熟悉被审计单位信息系统。商业银行审计的一个显著特点是数据量大、集中度高。工、农、中、建四大国有商业银行和其他一些规模较大的全国性股份制商业银行基本实现了数据全国联网和总行一级集中存储, 这一方面为审计人员能够便捷地开展审计工作提供了方便, 同时也要求审计人员能够在数以亿计的海量数据中快速查询出符合需求的数据。审计人员需要对被审计单位的信息系统有一个基本的认识, 知道自己下一步开展审计需要的数据存放在哪些表格, 以及相关表格的数据结构有基本的认识。在个人住房按揭贷款审计中, 审计人员主要用到的包括借款合同表、贷款凭证表、贷款利率表、客户信息表等主要表格。

三是审计人员应具备一定的计算机审计能力, 特别是数据库(SQL)查询能力, 能够根据需要编写基本的查询语句进行数据分析。

审计实施阶段主要包括数据分析、数据核实和审计取证三个阶段。

步骤一: 数据分析

数据分析主要是指审计人员根据相关调控政策, 在被审计单位的信息系统(主要是信贷管理系统)中查询出不符合政策的数据, 以便下一步调阅档案进行核查。

调控政策主要包括贷款首付比例、贷款利率和暂停发放第三套及以上房贷的的相关规定。因此数据分析主要从上述三个方面进行。通常上述数据存放在被审单位信贷管理系统的借款合同表、贷款凭证表、借款利率表、借款人信息表等数据表中, 因此首先需要使用SQL语句将上述数据表进行关联, 以被审单位业务产品编码为条件, 构造新的“房贷信息表”。

根据前述相关政策, 房贷的认定是以家庭为单位。因此, 数据分析需要在被审计单位信贷管理系统中将借款人按照家庭(审计实施中借款人家庭主要包括借款人及其配偶)进行分组。在商业银行个人信贷数据中, 每笔贷款均应包含“借款人姓名”、“借款人身份证号码”、“借款人配偶姓名”、“借款人配偶身份证号码”四个字段(可能不在同一张数据表中, 审计人员应根据被审单位信息系统查找), 审计人员可根据“借款人身份证号码”及“借款人配偶身份证号码”两个字段构造“借款人家庭代码”字段。

在成功构造“借款人家庭代码”字段后, 审计人员即以“借款人家庭代码”字段为分组依据, 对上一步骤构造的“房贷信息表”进行查询, 以同一“借款人家庭代码”出现次数为依据, 得到“一套住房违规待查表”、“二套住房违规待查表”(包括首付比例违规和利率违规)和“三套住房违规待查表”。

步骤二: 数据核实

通过步骤一, 审计人员得到违规房贷待查表, 接下来应与被审单位进行沟通确认, 以排除因数据质量等原因而产生的无效数据。此步骤主要工作是审计人员将上一步骤的违规待查表反馈给被审单位相关部门和分支机构进行核查, 同时调阅部分贷款档案进行核实。



政府信息公开指



政府信息公开日



政府信息公开申



政府信息公开年

审计资讯

- 近日要闻
- 要闻回顾
- 特派动态
- 审计结果公告
- 国际交流
- 综合论坛
- 审计播报
- 图片新闻
- 机关动态
- 地方动态
- 审计工作
- 案件披露
- 理论与方法

网上服务

- 考试信息
- 资料下载
- 审计知识
- 网站地图
- 报刊图书
- 订阅
- 教育培训
- 成绩查询
- 公共信息
- 历史上的今天
- 投稿信箱及须知

互动交流

- 信访举报
- 图文直播
- 意见征集
- 投稿信箱
- 地方在线直播
- 在线访谈
- 网上调查
- 审计长信箱
- 地方在线直播

步骤三：审计取证

经过与被审单位进行数据核实，排除掉无效数据后，接下来就到了审计取证环节。审计人员应根据与被审单位确认的各项违规情况撰写审计取证记录，交由被审单位进行书面确认，这是审计工作的必要工作程序，也是审计质量的保证。

通过上述方式，可以发现被审单位在办理个人住房贷款中可能存在的主要问题，促进被审单位强化合规经营意识和风险防控意识，进一步规范和加强住房贷款工作，切实保障国家政令的畅通。（朱寒秋）

（本文内容仅为作者个人观点，不代表任何审计机关和本网站的观点，未经许可，不得转载）