

积极开拓非诉讼金融法律服务新领域_PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/483/2021_2022__E7_A7_AF_E6_9E_81_E5_BC_80_E6_c122_483350.htm 面对入世，银行业在建立现代金融企业制度、金融创新与风险防范等方面的改革显得更加紧迫。2001年11月28日世界银行集团五大机构之一的IFC(国际金融公司)正式参股南京市商业银行，成为南京市商业银行的第三大股东；2001年12月15日开始施行的《金融机构撤销条例》，终结了金融机构“只生不死”的历史；2002年2月5日至2月7日召开了全国金融工作会议，强调加强金融监管、深化金融改革、防范金融风险、整顿金融秩序、改善金融服务。面对入世，商业银行之间的业务竞争更加激烈，传统的依赖存贷差获利生存的银行已经难以生存，金融创新成为商业银行生存与发展的关键，各家商业银行积极开展银行中间业务(即表外业务)及金融衍生商品业务。银行业的改革大潮为律师提供了广阔的挥洒空间，可以预见，律师在商业银行的完善法人治理结构、金融创新与风险防范等改革中将发挥重要作用。按照国家司法部、四川省司法厅及四川省律协的要求，四川恒和信律师事务所积极拓展非诉讼律师业务，为经济建设和金融改革服务。金融业与信息产业、制药企业、房地产业一样，是我所重点开拓的法律服务领域之一，非诉讼的金融法律服务更是作为我所的专业化法律服务的特点和支柱来发展。开展非诉讼的金融法律服务，对我们律师个人的专业素质提出了更高的要求，律师不但在担保法律制度方面要进行深入钻研，同时还应学习银行的信贷业务知识，学习与会计、评估、投资分析、房地产等等有关的

专业知识。四川恒和信律师事务所除了配备注册会计师、房地产估价师等专业人员作为律师的助理人员，还鼓励律师自己学习经济、金融、会计等专业知识，要求他们参加房地产经纪人、房地产估价师、保险公估人等专业资格考试。律师为金融机构提供非诉讼法律服务的领域是十分广泛的，四川恒和信律师事务所目前已经开展和将要开展的非诉讼法律服务包括业务培训、项目评估法律服务、个人住房贷款法律服务、流动资金贷款法律服务等四大领域。

一、律师为金融机构提供法制讲座和业务培训 近几年，我们分别为工商银行、建设银行、农业银行、交通银行、中国银行、开发银行、中信实业银行、招商银行、投资银行、成都市商业银行的分行及支行的信贷业务培训班、零售业务培训班、项目评估培训班授课。培训的内容包括：讲课内容涉及担保法律制度、项目评估与信贷风险、个人住房贷款的法律风险与防范、借款企业会计报表的阅读与审查、房地产评估、项目评估等等。以“个人住房的法律风险与防范”为例，通过讲课，为银行信贷人员分析了信贷业务当中的风险因素，当然同时也使银行信贷人员树立一种意识，就是防范信贷风险的措施离不开律师的法律服务。我们律师的培训授课深受银行欢迎，为成都地区商业银行信贷人员业务水平的提高、银行信贷风险的防范起到了积极的作用。在业务培训中，我们就银行、抵押人在到房产管理局、国土资源管理局办理抵押登记当中遇到的困难，专门请来了分管局长与银行有关人员进行座谈，产生了较好效果；同时，就政府有关部门在房地产抵押登记当中存在的不足，在成都市政协常委会上进行了专题发言，本人提出的以下观点，即统一、高效的房地产转让、抵押及房

屋租赁登记制度对政府在入世后依法行政、改善成都市的投资环境将起到重大积极作用，受到关注和重视。

二、项目评估和流动资金贷款中的法律服务 银行对开发贷款项目、技改贷款项目的项目评估是贷款前的必经程序，项目评估报告是审贷会决定是否贷款的重要决策依据。项目评估报告通常包括：借款人评价、项目建设条件评价、市场评估、投资估算和筹资评估、偿债能力评估、贷款风险评价等内容。其中，对于借款人评价当中的借款人资信状况，律师可以出具法律意见书；对于项目建设条件评价当中的项目合法性审查，也可以通过律师调查、审查后出具法律意见书；对于贷款风险评价当中的担保风险分析，律师可以在对借款人拟提供抵押的抵押物的合法性审查，以及对抵押物是否有权利限制的调查之后，出具法律意见书。目前，对于工商银行、农业银行的项目贷款，我们的律师已经参与到项目评估当中，律师的法律服务为银行防范信贷风险起到了积极的作用。银行流动资金贷款中的律师法律服务，主要是律师对抵押人提供的抵押物进行合法性审查，以及到房地产抵押登记部门进行调查，出具相应的法律意见书。另外，律师可以参与对借款人的资信调查，参与对借款人借款投入的项目的合法性审查，以及对借款投入项目的联建合同的审查、联建方的资信调查等等。

三、个人住房贷款法律服务 银行的个人消费贷款(即银行的零售业务)蕴含着律师非诉讼法律服务的广阔空间。以个人住房贷款为例，律师及时地介入银行按揭业务，以自己的法律知识和经验，对开发商、购房者的主体资格和各种文件进行真实性、合法性、有效性审查，服务于银行、开发商和购房者，既能有效地防止任何虚假现象出现，对尽可能避免

信贷资金出现呆帐、坏帐，对银行的信贷资金的安全、有效、及时地回收在法律上起到保障作用，又能为当事人提供专业化的法律服务，保障交易的安全和便捷。具体来说，律师的法律服务内容包括：1．协助银行做好对房产开发商及楼盘的调查工作，出具法律意见书。律师对开发商开发的资信、经济实力、按揭贷款的房产地点、结构、周围情况、地理环境等进行调查。按照现有法律和法规的规定，核实其房屋开发资格的各项证明文件及相关资料的完整性和真实性(预售房屋，必须具备预售条件；如为现房，必须保证开发商对其具有完全产权且权利无瑕疵)，核查开发商是否为准备办理按揭贷款的房产办好一切手续。在审查中，重点对按揭楼盘的报建手续进行仔细核查，对每一项报建手续的原件和复印件进行核对，对于核对无误的复印件给予认可。尤其要核对检查开发项目所必须具备的“四证”(《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》、《建设工程施工许可证》)。2．协助银行做好对购房者的调查工作，出具法律意见书。帮助银行制定适用的个人资信评定标准和评定工作程序，在发放贷款前，认真调查了解购房者的资信情况、收入来源，通过走访借款人单位等方式，对借款人(购房者)的个人素质、实际收入、财产状况、偿债记录等信用状况进行调查、分析和评估，此时应特别强调借款人收入的稳定性，逐步实现对个人住房贷款申请人资信调查工作的科学化、标准化和程序化。在此阶段，律师要同借款人进行谈话并作好详细的笔录，解答借款人的法律咨询，告之借款人各项应注意的事项，使借款人明确不按时履行贷款合同可能引起的法律后果，使其时了解自己的权利、义务，促使借款人

真实、合法、全面地履行合同，保证银行贷款的按时收回。

3. 协助银行、开发商、借款人三方拟订个人住房按揭法律事务所需的一切合同、协议及其他法律文件，并对三方签订的协议、合同及其他法律文件提供律师见证。律师见证在律师法律服务中并非是孤立的，其见证活动是同之前对房地产开发商、借款人资格及各项内容的审查是紧密相连的。在三方签订合同时，律师应严格审查三方当事人提供的所有证书、文件，对三方当事人的主体资格和所签文件的真实性、合法性和有效性予以见证，保证合同的真实、合法。

4. 协助各方办理按揭贷款房屋的各项登记备案工作。按照法律和法规规定，及时到有关部门办理预购商品房备案登记、分户产权登记、按揭贷款房屋的抵押登记手续和其他手续，确保贷款银行及时领取房屋他项权证，保证银行贷款的安全性。

5. 按揭贷款后的法律服务工作。根据借款人的还款日期，及时提醒借款人履行合同按时还款，对借款人迟延还款的，发出催款函督促购房者按时归还本息，如发现购房者无力归还本息，尽早采取措施，要求开发商履行回购义务，或拍卖所抵十甲的房产。总之，我们律师提供的非诉讼金融法律服务，尤其是为银行开展的法制讲座和业务培训，深受各家商业银行的欢迎，为四川的金融改革和发展，为营造西部良好的投融资环境，发挥了积极作用。我们将继续遵守职业道德和执业纪律，拓宽律师服务经济建设的法律服务领域，服务社会、报效国家，展示新世纪律师的新形象。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com