

# 关于《中国邮政储蓄银行个人消费贷款业务 基本管理办法（2022年修订版）》等 5项制度的补充通知

各一级分行：

为提高我行个人消费信贷产品市场竞争力，现对《中国邮政储蓄银行个人消费贷款业务基本管理办法（2022年修订版）》（邮银制〔2022〕258号）等5项制度的部分条款进行调整，具体调整如下。

## 一、调整《中国邮政储蓄银行个人消费贷款业务基本管理办法（2022年修订版）》（邮银制〔2022〕258号）的部分条款

第二十三条调整为：“（三）抵押物为房屋的，禁止受理房龄超过总行规定上限的房屋作为抵押物。抵押物为居住用房的，对于个

人住房贷款，最高房龄为 80 年，且不超过贷款行授权规定；对于其他消费贷款，北京、上海、广州、深圳最高房龄不超过 50 年；风险等级在较低及以下城市（名单制管理，总行下发全国极低、低、高风险城市或地区名单，一级分行结合总行下发名单制定辖内低、高风险城市或地区名单）最高房龄不超过 40 年；其他城市或地区最高房龄不超过 35 年；高风险城市或地区最高房龄不超过 20 年。抵押物为商业用房的，北京、上海、广州、深圳及重点城市（名单制管理，总行下发全国重点城市或地区名单，一级分行结合总行下发名单制定辖内重点城市或地区名单）最高房龄不超过 20 年；其他城市或地区最高房龄不超过 15 年；高风险城市或地区最高房龄不超过 10 年。”

## 二、调整《中国邮政储蓄银行个人房屋贷款业务管理办法（2021 年修订版）》（邮银制〔2021〕334 号）的部分条款

### （一）调整借款人年龄要求

第十条调整为：“（一）年龄在 18 周岁（含 18 周岁）至 85 周岁（含 85 周岁）之间，且不超过贷款行授权规定，具备完全民事行为能力，对于借款人年龄在 65 周岁以上申请贷款的，需至少引入一名子女（含子女配偶）作为共同借款人。”

### （二）增加关于父母、子女认可范围的解释

第十一条调整为：“符合借款人基本条件的两个自然人，可共同申请一笔贷款，其中一人作为主借款人，其他人作为共同借款人，原则上共同借款人仅为一，若共同借款人为配偶、父母、子女（父母、子女关系均包括直系血亲和直系姻亲、拟制血亲关系的情况，下同），可另外增加一名，共同借款人不能超过两人；除配偶、父母、

子女外，共同借款人应为共同购房人。”

### （三）调整贷款金额上限

第十三条调整为：“单笔贷款限额不超过1亿元，同时不高于我行对借款人的最高授信金额，且不超过贷款行授权规定。”

### （四）调整贷款期限要求

第十五条调整为：“（二）贷款期限与借款人年龄之和不超过85年（按贷款申请时间计算），且不超过贷款行授权规定，借款人年龄原则上以年龄较大的申请人为准；共同借款人为父母、配偶、子女的，以年龄较小的申请人为准。”

### （五）调整抵押人年龄要求

第二十条调整为：“抵押房产应符合基本管理办法规定要求，借款人不得用同一套房屋同时在我行办理多笔个人房屋贷款。抵押物所有人或共有人应不超过85周岁，且不超过贷款行授权规定，具有合法有效身份。”

（六）调整首付款凭证材料、委托售房需提供公证的应用场景和售房人收款账户材料要求

第二十四条第一款调整为：“（一）借款人 2.首付款凭证。下列凭证，根据借款人实际情况选择至少一项提供，银行审核原件留存复印件（或影像）：（1）首付款存入银行或其他机构（经营范围包括非银行支付业务）的交易资金监管账户的凭单；（2）首付款存入售房人账户的银行凭单；（3）售房人向借款人出具的首付款发票；（4）地方发放的用于房屋征收安置或（人才引进）购房支持的房票、政府补贴等材料（适用于地方政府允许其用于购房首付的情形）；

(5) 其他符合监管要求的首付款凭证材料。”

第二十四条第四款调整为：“(四) 售房人 2.个人售房人委托他人代为售房的，应提供受托人身份证件和经公证的授权委托书原件，我行审核原件后留存复印件（或影像）。授权委托书可采取公证机关认可的模板，也可由二级分行或上级行（信贷工厂模式下，由一级分行零售信贷作业中心）根据当地市场情况指定模板。3.售房人作为我行贷款资金的最终收款人，应提供收款账户证明材料。我行已准入的一手期房合作项目，可统一提供售房人收款账户，单笔贷款无需重复提供。”

#### (七) 调整司法拍卖房屋贷款放款模式和过户时点要求

第五十三条调整为：“(一) 采取见抵押登记证明放款模式。(二) 采取除见抵押登记证明放款以外模式的（一手房仅限于已竣工验收且房产证已登记在开发商名下的项目），须满足以下情形之一：1.与当地法院合作的（由一级分行细化合作标准），在取得法院出具的拍卖成交确认书和借款人首付款收款收据后放款。2.担保机构提供保证担保，担保期间应至少覆盖贷款发放之日起至房屋抵押登记办妥并将他项权证等资料交付给贷款行之日止。3.担保机构或保证人在贷款行按不低于贷款金额 104%缴存保证金提供质押担保，担保期间应至少覆盖贷款发放之日起至房屋抵押登记办妥并将他项权证等资料交付给贷款行之日止。4.总行认可的其他情形。”

第五十五条调整为：“(二) 与担保机构签署合作协议的，合作协议中须明确如下事项：3.若未能在贷款发放后 6 个月内完成司法拍卖房屋抵押登记手续，担保机构进行全部代偿，并要求合作机构及

时履行担保责任，后续一切事宜由担保机构负责与借款人协调处理；若有保证金，担保机构应授权贷款行直接扣收保证金用于结清贷款，扣收范围至少包括贷款本金、利息和罚息。”

#### （八）调整车位贷款期限要求

第六十四条调整为：“对于购买车位使用权的，贷款期限参照基础制度执行；对于购买车位所有权（有独立产权）的，贷款期限不超过贷款行受权规定，且须满足当地监管要求。同时贷款到期日不得超过车位使用权（所有权）到期日。”

### 三、调整《中国邮政储蓄银行个人房屋贷款业务合作机构管理办法（2021年版）》（邮银制〔2021〕334号）的部分条款

#### （一）调整保障房项目准入条件

第八条调整为：“（二）保障性住房项目应具备如下基本条件：  
1.项目应位于有一定聚集人口和配套设施的地区，对于新开发地区建设的保障房项目，项目周边应有相应的基础设施建设规划。2.项目应可取得正式房产证并可上市交易，取得房产证的时间满足贷款行受权规定。3.项目应在上市交易前可办理抵押（预告）登记手续。”

#### （二）调整保障房担保要求

第十条调整为：“保障性住房项目的担保措施应包括阶段性担保或回购，担保及回购主体包括但不限于开发商、担保机构及政府下设相关机构。担保期限须满足贷款行受权规定。若合作项目由开发商提供阶段性担保，开发商应至少具备二级及以上开发资质（开发商实际控制人、控股股东或关联房地产开发企业具备相应开发资质的，视同）。”

#### 四、调整《中国邮政储蓄银行个人汽车消费贷款业务管理办法（2024年修订版）》（邮银制〔2024〕365号）的部分条款

##### （一）调整贷款金额

第十三条第一款调整为：“（一）贷款金额 单笔贷款金额最低1万元（含1万元），最高180万元（含180万元），且不超过贷款行授权规定。”

##### （二）调整贷款发放比例

第十三条第二款调整为：“（二）贷款发放比例 自用传统动力汽车或自用新能源汽车单笔贷款金额不得超过所购车辆价格的100%，系统会结合经销商品牌授权情况、合作规模、合作时长、风险情况等，以及借款人信用状况、还款能力等综合情况判定，具体以系统判定结果为准。”

#### 五、调整《中国邮政储蓄银行个人综合类消费贷款业务管理办法（2023年版）》（邮银制〔2023〕241号）的部分条款

##### （一）调整个人综合类消费贷款产品要素部分条款

第三条调整为：“（二）互联网消费贷款是指运用互联网和移动通信等信息通信技术，基于风险数据和风险模型进行交叉验证和风险管理，线上自动受理贷款申请及开展风险评估，并完成授信审批、合同签订、贷款支付、贷后管理等核心业务环节操作，为符合条件的借款人提供的用于合法消费用途的个人人民币贷款。互联网消费贷款授信金额不超过监管最新规定金额上限。”

第十三条新增：“8. 不在上述范围内，但是符合一级分行风险管理部门会商程序审议通过的优质单位企业标准的。”

第十三条调整为：“优质单位管理：分支行业务部门在系统中发起准入申请后，由一级分行业务部门进行复核，完成认定准入。”

第十四条调整为：“授信金额 结合借款人收入、资产、负债、支出、贷款用途、还款行为、担保情况、消费能力等因素，合理评定偿债能力系数，综合测算客户初始化授信金额。（一）抵押类个人消费贷款单户最高授信金额 500 万元（含 500 万元），不高于机构授权最高金额，不高于初始化授信金额（行长推荐制等情况除外），不高于抵押物价值与最高抵押率的乘积。（二）信用、保证、质押消费贷款最高单户授信金额 100 万元（含 100 万元），不高于机构授权最高金额，且不高于初始化授信金额（行长推荐制等情况除外）。各一级分行可根据当地实际经营情况，并通过一级分行风险管理部门会商程序后，提高最高单户授信金额上限，金额不得超过 300 万元且不超过机构授权最高金额。”

第十五条调整为：“额度有效期及支用期 个人综合类消费贷款额度支用期不应超过 5 年（含 5 年），单笔贷款最长期限不应超过监管最新规定期限上限且不超过当地监管规定上限。额度有效期为贷款从额度生效日起至额度内贷款最后到期日止的最长期限，且额度有效期末时客户年龄不超过 70 岁（含 70 岁）。额度支用期、单笔贷款最长期限、额度有效期可根据客户资信变化情况和合同履行情况等进行调整。”

第十六条调整为：“还款方式 单笔贷款可采取等额本息、等额本金、阶段性等额本息、阶段性等额本金、按周期结息按还本计划表还本、按周期结息任意还本、按月付息到期一次性还本、一次性还本付息等还

款方式。一次性还本付息仅适用于贷款期限一年期以内（含一年）且不超过自主支付金额上限的贷款。单笔贷款期限超过一年且不超过机构授权期限上限的优质客群非互联网贷款业务可使用按月付息到期一次性还本还款方式，且单笔贷款金额不超过自主支付金额上限，优质客群以总行差异化授权文件为准。除上述情况外，贷款期限超过一年的，原则上应实行本金分期偿还，还本频率不低于每年一次，按周期结息按还本计划表还本、按周期结息任意还本的每年还本金比例不低于10%。”

第十八条调整为：“3.抵押物不在贷款行所在行政区域（按照市级行政区划）内的，综合考虑担保调查、抵押登记、贷后管理可行性等因素，报分行区域授信管理或其他审批人员准入。”

#### （二）调整个人综合类消费贷款业务流程部分条款

第二十条第一款第2条调整为：“（一）借款相关人员应按以下要求向我行提交申请资料：2.借款人配偶。符合以下条件之一的须查询配偶征信且提供配偶贷款资料：（1）抵押类个人消费贷款；（2）优质单位客户贷款金额50万元以上（不含50万元）、非优质单位客户贷款金额30万元以上（不含30万元）或借款人配偶作为共同借款人的信用、保证及质押类个人消费贷款。各一级分行可根据当地实际经营情况，并通过一级分行风险管理部门会商程序后，提高优质单位客户需提供配偶材料的贷款金额上限，金额不得超过100万元且不超过机构授权最高金额。”

第二十条第一款第4条调整为：“4.抵押房屋所有人及其共有人（若有）应提供有效身份证件、婚姻状况证明和不动产权证书。婚姻状况为‘离异’‘丧偶’的，应提供法院离婚判决书、离婚调解书、

经公证或官方备案的离婚协议书或其他继承人放弃继承权公证书等明确房产全部归属于本人的证明原件，且房产全部产权份额应已过户至本人名下，对于房产购置日期位于‘离异’‘丧偶’期后权属关系明晰的除外。”

第二十二调整为：“5. 对于优质单位的客户，必须通过公积金（或社会保险）查询、体现工作单位的个人完税证明或权威渠道查询等方式核实借款人工作单位。特殊人群（如军人等）各一级分行可根据当地实际情况制定调查标准，并经一级分行风险管理部门会商程序审议通过后执行。”

第二十七条调整为：“贷款支用。额度支用期内，借款人可以在授信金额内多次申请支用贷款，支用模式包括线下支用、线上支用。对于信用良好、有大额消费需求的客户，单笔贷款自主支付金额上限不超过50万元（含50万元）且不超过当地监管规定上限。线上支用模式仅限定个人银行I、II类账户。支用环节合同签署要求同第二十六条。”

## 六、执行要求

（一）对于前期下发通知及批复内容与本通知不符的，本通知能覆盖的，按本通知执行，其余按原有规定执行。同步废止《关于推广个人综合消费贷款产品要素调整的通知》（邮银发〔2023〕331号）。

（二）本补充通知由总行消费信贷部负责解释，自印发之日起施行。执行过程中如遇问题，请与总行消费信贷部联系。

总行消费信贷部联系人及联系方式：

经营管理处 钟森美，15650779608；  
房产贷款处 王振宇，17888805226；  
汽车贷款处 江俊世，18210945739；  
综合贷款处 张 泽，15210788655。

中国邮政储蓄银行股份有限公司

2025年9月28日

（此件发至支行，无需转发）

---

内部发送：总行行领导，消费信贷部、风险管理部、授信管理部、内控  
合规部、法律事务部。

---

联系人：消费信贷部 钟森美 联系电话：15650779608（共印2份）

---

中国邮政储蓄银行办公室

2025年9月29日印发

---