

## 信用风险内部评级法专业贷款 风险加权资产计量规则

### 一、总体要求

(一) 商业银行采用内部评级法的，专业贷款内部评级体系应符合本办法附件 5 规定的内部评级体系监管要求。

在估计违约风险暴露时，还应充分考虑债务人违约后，为促进贷款所形成的资产投入运营而继续发放贷款的影响，以确保风险估计的审慎性。

在估计违约概率时，还应注意项目不同阶段违约概率的变化，并谨慎处理违约概率与风险暴露相关性对风险加权资产计算的影响。

(二) 商业银行对专业贷款采用内部评级法的，应按照本办法附件 6 的规定计算专业贷款的风险加权资产。如果商业银行或国家金融监督管理总局认为，产生收入的房地产贷款的未来房地产出租收入、销售收入或土地出让收入的波动性较大，其所适用的相关性（R）为：

$$R = 0.12 \times \frac{1 - \frac{1}{e^{(50 \times PD)}}}{1 - \frac{1}{e^{50}}} + 0.30 \times \left[ 1 - \frac{1 - \frac{1}{e^{(50 \times PD)}}}{1 - \frac{1}{e^{50}}} \right]$$

(三) 商业银行对专业贷款采用监管映射法的，应按照本附件规定的风险权重和预期损失比例计算专业贷款的风险加权资产和预期损失。

(四) 商业银行采用监管映射法的，应达到以下要求：

1. 对专业贷款采用一维评级，评级应同时考虑债务人的特征和债项特征以及两者之间的相关性，直接反映预期损失。

2. 按照本附件的要求设置非违约级别和违约级别。

（五）商业银行可以对专业贷款中的一个或多个子类采用监管映射法，对其他子类采用内部评级法，但不得同时对同一子类的风险暴露采用不同的方法。

（六）商业银行采用监管映射法的，若专业贷款的内部评级标准与监管评级标准不一致，应记录两者之间的差异，并向国家金融监督管理总局解释差异存在的原因和合理性。

## **二、采用监管映射法的主要考虑因素**

商业银行采用监管映射法的，专业贷款评级应考虑以下因素：

（一）项目融资评级应考虑财务状况、政治和法律环境、交易特点、项目发起人或债务人实力和担保安排等五方面因素。项目融资的监管评级标准见表 1。

（二）物品融资评级应考虑财务状况、政治和法律环境、交易特点、操作风险、资产特征、项目发起人实力和担保安排等七方面因素。物品融资的监管评级标准见表 2。

（三）商品融资评级应考虑财务状况、政治和法律环境、资产特征、项目发起人实力和担保安排等五方面因素。商品融资的监管评级标准见表 3。

（四）产生收入的房地产贷款评级应考虑财务状况、资产特征、项目发起人或开发商实力和担保安排等四方面因素。产生收入的房地产贷款的监管评级标准见表 4。

## **三、监管评级与外部评级的映射关系**

商业银行采用监管映射法的，应将专业贷款的内部评级结果映射到“优”“良”“中”“差”和“违约”五个监管评级。商业银行应参照内部评级与外部评级的映射关系、监管评级与外部评级的映射关系，确保内部评级与监管评级映射关系的一致性和稳

定性。

（一）监管评级“优”，对应外部评级 BBB-（含）以上。指贷款所形成的资产未来所产生的现金流充足且稳定，市场竞争能力和发起人实力强，并落实了全面担保安排，即使在经济和行业面临持续、严重问题时，承贷主体仍能偿还债务。

（二）监管评级“良”，对应外部评级 BB+ 或 BB。指贷款所形成的资产未来所产生的现金流充足且稳定，市场竞争能力和发起人实力良好，并落实了全面担保安排，但在经济和行业面临持续、严重问题时，承贷主体可能无法全额偿还债务。

（三）监管评级“中”，对应外部评级 BB- 或 B+。指贷款所形成的资产未来所产生的现金流充足，但市场竞争能力和发起人实力一般，担保安排存在缺陷，导致现金流不够稳定，承贷主体抵御经济衰退和行业波动的能力很弱。

（四）监管评级“差”，对应外部评级 B 到 C-。指贷款所形成的资产未来所产生的现金流不确定性很大，市场竞争能力和发起人实力差，承贷主体偿债能力很大程度上依赖于经济状况和市场需求出现好转，否则承贷主体可能违约。

（五）监管评级“违约”，不适用于与外部评级映射。按照本办法附件 5 规定的违约定义，承贷主体已经违约。

#### **四、监管评级对应的风险权重**

（一）专业贷款的 5 个监管评级分别对应特定的风险权重，具体如下：

1. 监管评级“优”，风险权重为 70%。
2. 监管评级“良”，风险权重为 90%。
3. 监管评级“中”，风险权重为 115%。
4. 监管评级“差”，风险权重为 250%。
5. 监管评级“违约”，风险权重为 0%。

（二）如果商业银行或国家金融监督管理总局认为，产生收

入的房地产贷款的未来房地产出租收入、销售收入或土地出让收入的波动性较大，可提高其风险权重：

1. 监管评级“优”，风险权重为 95%。
2. 监管评级“良”，风险权重为 120%。
3. 监管评级“中”，风险权重为 140%。

（三）符合下列条件之一的专业贷款，监管评级为“优”的风险权重为 50%；监管评级为“良”的风险权重为 70%：

1. 贷款剩余期限不足 2.5 年。
2. 国家金融监督管理总局认定，商业银行授信和评级标准比监管评级标准更为审慎。

如果商业银行或国家金融监督管理总局认为，产生收入的房地产贷款的未来房地产出租收入、销售收入或土地出让收入的波动性较大，不适用上述优惠风险权重。

## 五、监管评级对应的预期损失比例

（一）专业贷款的 5 个监管评级分别对应特定的预期损失比例，具体如下：

1. 监管评级“优”，预期损失比例为 0.4%。
2. 监管评级“良”，预期损失比例为 0.8%。
3. 监管评级“中”，预期损失比例为 2.8%。
4. 监管评级“差”，预期损失比例为 8%。
5. 监管评级“违约”，预期损失比例为 50%。

（二）符合下列条件之一的专业贷款，监管评级为“优”的预期损失比例为 0%，监管评级为“良”的预期损失比例为 0.4%：

1. 贷款剩余期限不足 2.5 年。
2. 国家金融监督管理总局认定，商业银行授信和评级标准比监管评级标准更为审慎。

## 六、其他规定

表 1、表 2、表 3、表 4 为本附件的组成部分。其中：

表 1: 项目融资的监管评级标准

表 2: 物品融资的监管评级标准

表 3: 商品融资的监管评级标准

表 4: 产生收入的房地产贷款的监管评级标准

表 1 项目融资的监管评级标准

	优	良	中	差
<b>财务状况</b>				
市场形势以及竞争地位	市场上仅有少数直接或间接竞争者或项目在位置、成本或技术上具有实质性和持久性优势 市场中定位为顶级竞争者 市场需求较强并继续上升	市场上仅有少数直接或间接竞争者或项目在位置、成本或技术上具有稍强的优势，但该状况不会持久 市场中定位为一流竞争者 市场需求较强并稳定	项目在位置、成本或技术上不具有优势  市场中定位为一般竞争者 市场需求充分并稳定	项目在位置、成本或技术上比平均水平弱  无明显的市场定位 市场需求较差并持续下降
财务比率（例如：偿债保障比率（DSCR），贷款期保障比率（LLCR），项目期保障比率（PLCR）和债务/资本比率）	相对于项目风险程度来说，财务比率优，经济前景非常看好	相对于项目风险程度来说，财务比率介于健康和一般之间，经济前景看好	相对于项目风险程度来说，财务比率符合标准	相对于项目风险程度来说，财务比率弱
压力分析	当经济和行业面临持续、严重的问题时，项目仍能偿还债务	当经济和行业面临一般问题时，项目能偿还债务。只有当经济发生严重问题时，项目才可能违约	项目易受经济周期中常见的负面影响，可能在正常的低谷期违约	如果情况不好转，项目可能违约
<b>融资结构</b>				
贷款持续期与项目持续期的对比	项目的有效使用寿命大大超过贷款期限	项目的有效使用寿命超过贷款期限	项目的有效使用寿命超过贷款期限	项目的有效使用寿命可能低于贷款期限
贷款分期偿还计划	债务本息分期均衡偿还	债务本息分期均衡偿还	债务本息分期均衡偿还，但有少部分到期一次性偿还	到期一次性偿还，或债务本息定期等额偿还，但有很大部分到期一次性偿还
<b>政治、法律环境</b>				

	优	良	中	差
考虑项目类型和风险缓释之后的政治风险，包括风险转移	风险很低，可供使用的风险缓释工具功能优异	风险低，可供使用的风险缓释工具功能良好	风险不高，可供使用的风险缓释工具功能一般	风险很高，缺乏可供使用的风险缓释工具或其功能较差
政府的支持和项目在长期对国家的重要程度	项目（主要是出口导向型的）对国家具有重大战略性意义，政府强有力的支持	项目对国家重要，政府支持程度较高	项目不具有战略意义，但毫无疑问对政府有利，政府可能未明确表示支持	项目对国家不重要，政府不支持或支持较弱
法律和监管环境的稳定性（法律变革的风险）	长期稳定有利的监管环境	中期稳定有利的监管环境	能比较确定地预测监管环境的变化	项目可能受当前和未来的监管问题影响
遵照当地有关法律，获得所有必要支持和许可的程度	高	较高	一般	低
有关合同和抵质押品的强制执行	合同和抵质押品能强制执行	合同和抵质押品能强制执行	即使存在若干非要害问题，合同和抵质押品仍能强制执行	合同和抵质押品强制执行方面存在要害问题尚未解决
<b>交易特点</b>				
<b>设计和技术风险</b>	技术和设计完全可靠	技术和设计完全可靠	技术和设计可靠——用强大的一揽子完工方案可缓解萌芽阶段的问题	技术和设计不可靠/存在技术问题和/或设计复杂
<b>建设风险</b>				
审批和选址	已获全部批件	一些事项尚待批准但获批可能性很大	一些事项尚待批准但审批程序明确，审批只是例行公事	尚未获得关键批件，审批并非例行公事，可能还要满足其他一些重要条件

	优	良	中	差
建设合同类型	价格和日期都固定的总承包工程、采购及建设合同（EPC）	价格和日期都固定的总承包工程、采购及建设合同	价格和日期都固定的总承包建设合同，有一家或一家以上的承包商	缺乏价格固定的总承包合同或合同不完整和/或存在与各承包商多方联络的问题
项目完成担保	约定的损害赔偿金充足且由金融实物资产支持以及/或财务实力雄厚的项目发起人提供项目完成担保	约定的损害赔偿金较多且由金融实物资产支持以及/或财务实力较强的项目发起人提供项目完成担保	约定的损害赔偿金适当且由金融实物资产支持以及/或财务实力较强的项目发起人提供项目完成担保	约定的损害赔偿金不足或缺乏金融实物资产的支持或项目完成担保较弱
承包商承建类似项目的业绩和财务实力	强	较强	中	弱
<b>操作风险</b>				
营运与维护（O & M）的范围和性质	完备的长期营运和维护合同，最好附带业绩激励条款，和/或营运和维护储备金账户	长期的营运和维护合同，和/或营运和维护储备金账户	不完备的营运和维护合同，或附带营运和维护储备金账户	缺乏营运和维护合同：缓释操作无法抵御高营业成本的风险
运营商的专业能力，业绩和财务实力	很强，或者项目发起人承诺提供技术支持	较强	中	不强/弱，或者当地运营商受当局控制
<b>承购风险 (off-take risk)</b>				
(a) 存在照付不议（take-or-pay）合同或固定价格承购（fixed-price off-take）合同的情况下	承购方信誉卓著；合同终止条款完备；项目合同期限略微长于债务期限	承购方信誉良好；合同终止条款完备；项目合同期限长于债务期限	承购方信誉一般；合同对终止条款做一般规定；项目合同期限一般等于债务期限	承购方信誉较差；合同终止条款规定不全；项目合同期限不长于债务期限

	优	良	中	差
(b) 不存在照付不议合同或固定价格承购合同的情况下	项目产品即所产生的主要服务或商品在世界范围销售顺畅；即使市场价格增长率低于过去，产品也能按预定价格出售	项目产品即所产生的主要服务或商品在地区市场销售顺畅，即使市场价格增长率低于过去，产品也能按预定价格出售	商品销售范围有限且只能按比预定价格低的价格出售	项目产品只有一两个买家或者在有组织市场一般无法售出
<b>供货商风险</b>				
原材料(feed-stocks)价格、数量和运输风险；供货商的业绩和财务实力	与财务实力很强的供货商签订长期供货合同	与财务实力较强的供货商签订长期供货合同	与财务实力较强的供货商签订长期供货合同，但仍可能存在一定程度的价格风险	与财务实力弱的供货商签订短期或长期供货合同，肯定存在一定程度的价格风险
储备风险(如自然资源开发)	储备探明且已开发，并经独立方审计，在项目使用寿命期内超额满足需要	储备探明且已开发，并经独立方审计，在项目使用寿命期内超额满足需要	探明储备可在债务存续期满足项目需要	项目在某种程度上依赖潜藏或尚未开发的储备
<b>不可抗力风险(战争、内乱、自然灾害等)</b>	风险缓释工具有效，风险暴露的水平较低	风险缓释工具有效，风险暴露的水平较适中	风险缓释工具有效，一般防护	存在明显风险，不能完全缓释
<b>项目发起人/债务人的实力</b>				
发起人/债务人的业绩、财务实力和国别/行业经历	发起人/债务人业绩优秀，财务实力雄厚	发起人/债务人业绩良好，财务实力良好	发起人/债务人业绩一般，财务实力良好	发起人/债务人缺乏业绩或业绩值得怀疑以及/或财务实力微弱

	优	良	中	差
发起人/债务人对项目的支持力度，例如有股权、所有权条款保障，有在必要时向项目补充注资的激励机制，以及其他相关交易	支持力度大 项目对发起人具有高度战略意义（核心业务—长期战略） 发起人/债务人对他人或相关交易的承诺效力较低或无承诺	支持力度较大 项目对发起人具有战略意义（核心业务—长期战略） 发起人/债务人对他人或相关交易有相对效力较高的承诺	支持力度一般 项目对发起人重要（核心业务） 发起人/债务人对他人或相关交易具有一些相对重要的承诺	支持有限 项目对发起人的长期战略或核心业务无关紧要 发起人/债务人对他人或相关交易的承诺极有可能影响当前项目
<b>担保安排</b>				
合同和账户权利分配	非常全面	全面	一般	差
抵质押物的质量、价值和流动性	对起动项目的全部资产、合同、批文和账户拥有手续完备的优先担保权益 抵质押物价值充足，交易活跃	对起动项目的全部资产、合同、批文和账户拥有手续完备的优先担保权益 抵质押物价值充足，具有交易先例	对起动项目的全部资产、合同、批文和账户拥有一般性的担保权益 抵质押物价值充足，能够进行交易	对贷款人几乎未提供担保，或抵押条款对银行不利 抵质押物价值充足，或不能进行交易
贷款人对现金流的控制（例如现金转账（cash sweep）和独立第三方账户托管）	好	较好	一般	差
合同条款的约束力（关于强制提前付款、递延付款、分期付款和红利限制等方面的强制规定）	合同条款对此类项目约束力强 项目不再举借其他债务	合同条款对此类项目约束力较强 项目举借的其他债务非常有限	合同条款对此类项目约束力一般 项目举借的其他债务有限	合同条款对此类项目约束力弱 项目可能无限举借其他债务

	优	良	中	差
储备基金（偿债、营运与维护、更新和重置、不可预见事件）	储备基金覆盖期超过平均项目期 储备基金来源落实，全部都由现金或高评级银行出具的信用证组成	储备基金覆盖期等于平均项目期 所有储备基金来源都落实	储备基金覆盖期等于平均项目期 所有储备基金来源都落实	储备基金覆盖期低于平均项目期 储备基金来源于经营现金流

表 2 物品融资的监管评级标准

	优	良	中	差
<b>财务状况</b>				
市场状况	需求旺盛且处升势 进入障碍大 对技术和经济前景变化不敏感	需求旺盛且稳定 存在进入障碍 对技术和经济前景变化有些敏感	需求一般且稳定 进入障碍有限 对技术和经济前景变化非常敏感	需求疲弱且不断下降 无进入障碍 易受技术和经济前景变化的负面影响，环境高度不确定
财务比率（偿债保障比率和贷款/价值比率）	相对资产类型而言，财务比率健康。经济情况预测非常好	相对资产类型而言，财务比率健康/尚可。经济情况预测好	相对资产类型而言，财务比率一般	相对资产类型而言，财务比率过于冒险
压力测试	长期收入稳定 能够抵御经济周期中出现的严重压力情形	短期收入较好 能够抵御一些负面问题。只有出现严重压力情形才可能违约	短期收入不确定 现金流易受经济周期中常见的压力情形的不利影响。贷款可能在正常的经济低迷期违约	收入非常不确定 即使在经济正常的情况下，贷款也可能违约，除非情况发生好转

	优	良	中	差
市场流动性	市场具有全球性 资产流动性高	市场具有全球性或区域性 资产流动性比较高	区域性市场且短期前景不利 流动性低	只有本地市场或前景不佳 流动性低或没有流动性
<b>政治和法律环境</b>				
政治风险，包括风险的转移	非常低，采用的风险缓释工具功能强大	低，采用的风险缓释工具功能较强	中等，风险缓释工具功能一般	高，缺乏风险缓释工具或功能差
法律和监管风险	司法环境有利于物品的收回和合同的强制执行	司法环境有利于物品的收回和合同的强制执行	司法环境总体来说有利于物品的收回和合同的强制执行，即使恢复过程可能较长和/或较难	法律和监管环境差或不稳定。司法制度使物品收回或合同的执行过程过长或不可能
<b>交易特点</b>				
与资产经济寿命相应的融资条款	完整的支付方案/最后一笔分期付款金额很小。无宽限期	最后一笔分期付款比较重要，但仍保持在适度的水平	最后一笔分期付款重要，有潜在的宽限期	偿还不利被罚款或最后一笔分期付款非常高
<b>操作风险</b>				
批文/许可	已获得全部批文，资产符合当前和可预见的稳健监管法规的规定	全部批文已获得或正待批复，资产符合当前和可预见的稳健监管法规的规定	大多数批文已获得或正待批复，资产符合当前和可预见的稳健监管法规的规定	在获得所有必要审批事项上存在问题。部分配置计划和/或营运计划可能需要修改
营运与维护合同的范围和性质	完备的长期营运与维护合同，最好配合合同履约激励措施和/或营运与维护准备金账户（如有需要）	长期营运与维护合同和/或营运与维护准备金账户（如有需要）	不完备的营运与维护合同或营运与维护准备金账户（如有需要）	缺乏营运与维护合同：营运成本风险过高，风险缓释作用有限

	优	良	中	差
营运商的财务实力、同类资产的管理业绩和对租赁期满资产的再次营销能力	业绩和再营销能力出众	业绩和再营销能力良好	业绩短、差，再营销能力不确定	业绩无或不为人知，缺乏资产再营销能力
<b>资产特征</b>				
与同一市场资产相比，配置、型号、设计和维修（如飞机的使用年限和型号）方面的情况	在设计和维修上拥有很强的优势，配置标准，物品符合上市流通要求	设计和维修中等偏上，配置标准，但可能存在非常有限的一些例外情况，物品符合上市流通需要	设计和维修一般，配置有些特殊，可能使物品在市场上流通受限	设计和维修差，资产接近经济使用寿命。配置非常特殊，物品的市场流动性差
转售价值	当前的转售价值大大高于债务价值	转售价值适度高于债务价值	转售价值略高于债务价值	转售价值低于债务价值
资产价值及流动性相对于经济周期的敏感程度	资产价值及流动性相对经济周期较不敏感	资产价值及流动性相对经济周期敏感	资产价值及流动性相对经济周期相当敏感	资产价值及流动性相对经济周期的敏感度非常高
<b>发起人实力</b>				
营运商的财务实力、同类资产的管理业绩和对租赁期满资产的再次营销能力	业绩和再营销能力出众	业绩和再营销能力良好	业绩短、差，再营销能力不确定	业绩无或不为人知，缺乏资产再营销能力
发起人的业绩和财务实力	发起人业绩出众，财力强盛	发起人业绩和财力优良	发起人业绩一般，财力优良	发起人业绩无或值得怀疑及/或财力微弱

	优	良	中	差
<b>担保安排</b>				
资产控制	法律文件保障贷款人对资产或拥有此资产的公司实施有效控制（例如拥有材料完备的优先担保权益，或租赁框架中包含此担保品）	法律文件保障贷款人对资产或拥有此资产的公司实施有效控制（例如拥有材料完备的担保权益，或租赁框架中包含此担保品）	法律文件保障贷款人对资产或拥有此资产的公司实施有效控制（例如拥有材料完备的担保权益，或租赁框架中包含此担保品）	合同几乎未规定向贷款人提供担保，造成对资产丧失控制的风险
贷款人拥有的监控资产场所和状况的权利和手段	贷款人能够在任何时间任何地点监控资产的场所和状况（定期报告、检查的可能性）	贷款人几乎能够在任何时间任何地点监控资产的场所和状况	贷款人能够在任何时间任何地点监控资产的场所和状况	贷款人仅能够有限监控资产的场所和状况
损害保险	向顶级保险公司投保 保险额高 包括担保品损害保险	向优质保险公司投保 保险额较高 不包括担保品损害保险	向一般保险公司投保 保险额一般 不包括担保品损害保险	向差的保险公司投保 保险额低 不包括担保品损害保险

**表 3 商品融资的监管评级标准**

	优	良	中	差
<b>财务状况</b>				
交易的超额担保程度	优	良	中	差
<b>政治和法律环境</b>				
国家风险	没有国家风险	有限的国家风险（特别是新兴市场国家的储备在境外离岸存放）	有国家风险（特别是新兴市场国家的储备在境外离岸存放）	国家风险高（特别是新兴市场国家的储备在境外离岸存放）

	优	良	中	差
国家风险的缓释措施	非常有力的缓释措施： 强有力的离岸机制 战略性商品 购买商实力一流	有力的缓释措施： 有离岸机制 战略性商品 购买商实力强	缓释措施一般： 有离岸机制 商品战略性较低 购买商实力一般	只有部分缓释措施： 缺乏离岸机制 非战略商品 购买商实力弱
<b>资产特征</b>				
流动性和易损程度	商品公开报价 可利用期货或场外市场工 具套做保值 商品不易损坏	商品公开报价 可利用场外市场工具套做 保值 商品不易损坏	商品非公开报价但有市场 流动性 套做保值与否不确定 商品不易损坏	商品非公开报价，相对市 场的广度和深度而言，流 动性受限 缺乏合适的套做保值工具 商品易损坏
<b>发起人实力</b>				
交易商财务实力	相对于交易策略和风险而 言非常强	强	一般	弱
业绩，包括辅助流程的管理 能力	在有问题交易上经验丰富 操作成功和成本节约的业 绩优	在有问题交易上经验够用 操作成功和成本节约的业 绩良	在有问题交易上经验有限 操作成功和成本节约的业 绩一般	总体业绩有限或不确定 成本和利润波动大
交易控制和保值政策	交易对手方选择、套做保 值和监控标准严格	交易对手方选择、套做保 值和监控标准适当	有交易经验，问题没有或很 小	交易员有巨额损失交易记 录
财务披露质量	优	良	中	财务披露存在一些不确定 性或不充分

	优	良	中	差
<b>担保安排</b>				
资产控制	贷款人拥有完备的优先担保权益，在任何时间可视需要在法律上对资产行使控制权	贷款人拥有完备的优先担保权益，在任何时间可视需要在法律上对资产行使控制权	在某一环节贷款人对资产的控制发生中断，凭借对交易流程的了解或第三方承担可缓释此中断问题	合同存在丧失资产控制权的风险。恢复可能有危险
损害保险	向顶级保险公司投保 保险额高 包括担保品损害保险	向优质保险公司投保 保险额较高 不包括担保品损害保险	向一般保险公司投保 保险额一般 不包括担保品损害保险	向差的保险公司投保 保险额低 不包括担保品损害保险

**表 4 产生收入的房地产贷款的监管评级标准**

	优	良	中	差
<b>财务状况</b>				
市场状况	目前项目类型和场所供需均衡 即将面市的竞争性房地产项目少于或等于需求预测	目前项目类型和场所供需均衡 即将面市的竞争性房地产项目大体等于需求预测	市场供需基本均衡 竞争性房地产项目即将面市，其他房地产处于计划中，项目设计和生产能力没有新项目先进	市场需求弱，何时改善达到均衡并不确定 项目租期期满后不易找到承租人。新的租赁条件不如现在的优越
财务比率和垫款比例 (DSCR 适用于以出租为目的的房地产并且在建设阶段不适用，LTV 适用于以出售为目的的房地产)	相对房地产项目类型，偿债保障比率 (DSCR) 很高，贷款/价值比率 (LTV) 低。如果存在二级市场，按市场价认购	偿债保障比率 (DSCR) 和贷款/价值比率 (LTV) 良好。如果存在二级市场，按市场价认购	房地产的偿债保障比率 (DSCR) 恶化，价值下跌，导致贷款/价值比率 (LTV) 上升	房地产的偿债保障比率 (DSCR) 恶化严重，其贷款/价值比率 (LTV) 大大高于新贷款的最低标准

	优	良	中	差
压力分析	房地产的资金来源、或有事项和负债配置可使其在面临严重的财务压力（如利率、经济增长）情况下履行偿债义务	房地产在面临持续的财务压力（如利率、经济增长）情况下能履行偿债义务。该房地产仅在面临严重经济问题时才可能违约	在经济下滑时，房地产收入将减少，降低其资本开支能力并增加了违约风险	房地产的财务状况趋紧，除非近期改善否则可能违约
<b>现金流预测</b>				
(a) 已完工、稳定的房地产项目	合同租期长且到期日分散 房地产租与信誉好的客户 房地产承租记录显示客户均到期续租 空置率低 费用（维修、保险、保安和财产税）可预测	房地产大部分合同租期长 承租户信誉各异 合同到期续租情况正常 空置率低 费用可预测	房地产大部分出租合同为中期 承租户信誉各异 合同到期续租情况一般 空置率一般 费用相对可预测但随收入变动	房地产出租合同期限不一 承租户信誉各异 合同到期原承租户很少续租 空置率高 吸引新租户的场地费用开支很高
(b) 已完工但不稳定的房地产项目	租赁活动按计划开展或超出计划。项目近期将稳定	租赁活动按计划开展或超出计划。项目近期将稳定	多数租赁活动按计划开展，但是一段时期内项目不稳定	出租情况不如预期。尽管达到目标入住率，但收入不理想，导致现金流紧张
(c) 在建项目	房地产在贷款存续期间已全部预租或预售给信用等级为投资级的承租人或买家	房地产已全部预租或预售给信誉好的承租人或买家	租赁活动按计划进行，但房地产可能没有预租	房地产因成本过高、市价下跌、承租人撤租或其他原因而恶化
<b>资产特征</b>				
场所	房地产位于非常优越的地段，方便租户	房地产位于优越的地段，方便租户	房地产位置缺乏比较优势	房地产位置、配置、设计和维修存在问题

	优	良	中	差
设计和条件	房地产因设计、配置和维修较好而受欢迎，远比新项目有竞争力	房地产的设计、配置和维修得当，设计和性能比新项目有竞争力	房地产的配置、设计和维修尚可	房地产的配置、设计或维修薄弱
在建房地产	建设预算保守，技术风险较低，承包商水平很高	建设预算保守，技术风险较低，承包商水平很高	建设预算够用，承包商水平一般	建设开支超出预算或项目技术风险过高而不切实际。承包商可能不合格
<b>发起人/开发商实力</b>				
开发房地产项目的财力和意愿	发起人/开发商提供大量现金用于建设或收购房地产 发起人/开发商资金充裕，直接负债及或有负债低 发起人/开发商的房地产位置分散，种类多样	发起人/开发商提供较多现金用于建设或收购房地产 发起人/开发商的财务状况良好，能在出现现金流短缺的情况下支持房地产建设 发起人/开发商的房地产位置分散	发起人/开发商提供资金不多或非现金 发起人/开发商财务实力中等或偏下	发起人/开发商支持房地产项目的能力不足，意愿不强
类似房地产项目的声誉和业绩	管理层富有经验，发起人资质出色 在类似项目上声誉佳、长期业绩好	管理层经验和发起人资质良好 发起人或管理层在类似项目上业绩好	管理层经验和发起人资质一般 管理层或发起人在类似项目上未发生过严重问题	管理层经验不足，发起人资质不合规 管理层和发起人的问题曾导致房地产管理困难
与房地产业参与方的关系	与一流房地产租赁代理商等保持密切关系	与一流房地产租赁代理商等关系可靠	与租赁代理商和其他提供重要房地产服务各方之间保持适当关系	与租赁代理商和其他提供重要房地产服务各方之间关系不好
自筹资金到位情况	已全部到位	预计优于贷款到位	预计与贷款同比例到位	迟于贷款到位或无法到位

	优	良	中	差
<b>担保安排</b>				
留置权性质	拥有手续完备的第一顺位留置权	拥有手续完备的第一顺位留置权	拥有手续完备的第一顺位留置权	贷款人的执行抵质权的能力受到限制
租金分配（长期出租的房地产项目）	银行已经获得租金分配，并掌握现租户的信息，如出租表单、项目租约的副本，以通知租户直接向贷款人缴纳租金	银行已经获得租金分配，并掌握现租户的信息，如出租表单、项目租约的副本，以通知租户直接向贷款人缴纳租金	银行已经获得租金分配，并掌握现租户的信息，如出租表单、项目租约的副本，以通知租户直接向贷款人缴纳租金	银行尚未获得租金分配，或未掌握用于向租户发通知的必要信息
保险覆盖面情况	适当	适当	适当	不合格