

简 报

深圳市中小企业信用担保中心

2004年5月1日总第25期

专题聚焦

第三次中小企业信用担保机构负责人联席会议在南京召开-----2

海南世行项目/担保业务培训研讨会在海南召开-----3

全国担保体系信息化会议在北京召开-----3

第一视线-----3

观点与思考

诉讼保全担保之风险防范-----4

专业论坛

信用担保机构的信息化建设-----5

难点释疑

房地产开发之全程透视-----7

合作与交流-----8

专题聚焦

第三次中小企业信用担保机构负责人联席会议在南京召开

2004年4月10日--13日，第三次中小企业信用担保机构负责人联席会议在南京召开。

本次会议由轮值机构江苏省信用担保有限责任公司承办并主持。会议的主题紧紧围绕《中小企业信用担保机构管理办法》、《国家中小企业发展基金管理办法》的起草、制定情况，以及与会代表关心的议题进行研讨，还就如何促进担保业务尽快发展进行了交流。

参加本次会议的有江苏省信用担保有限责任公司、安徽省中小企业信用担保中心等二十家担保机构代表了我国二十个省市区域的政策性担保机构，属于“一体两翼四层次”担保体系中“一体”范畴。国家发改委中小企业司狄娜司长出席了本次会议，并对全国信用担保行业的发展状况及政策制定作了重要介绍。

担保中心叶小杭主任应邀参加会议，就担保机构的信息化建设做了发言。

会议总结了目前担保业务加快发展所面临的问题，与会代表普遍认为目前担保业务的发展急需规范，在规范中求发展，在发展中逐步规范。

国家发改委中小企业司狄娜副司长对本次会议给予了高度评价。

海南世行项目/担保业务培训研讨会在海南召开

2004年4月，海南世行项目/担保业务培训研讨会在海南召开，本次会议主要针对中国经济发展的能源环境及对策、EMC合同能源管理机制的核心内容及项目特点，介绍了节能项目EMC贷款担保计划实施的具体安排和要求、并统一世行项目评审规范、标准和工作程序。同时，多家担保机构介绍各单位的经验，共同研讨交流担保业务技术和信息管理技术。担保中心副主任黄倬炜应邀出席了会议。

全国担保体系信息化会议在北京召开

2004年4月19日--21日，国家发改委中小企业司在北京召开全国中小企业信用担保机构系统建设座谈会。中小司吴建国副处长主持本次会议，北京中关村担保有限公司、广州银达担保投资有限公司、长春市中小企业信用担保中心、北京中小在线信息服务有限公司以及担保中心派员出席了会议。

会议重点讨论了“全国中小企业信用担保机构监管系统”开发的内容、方式及步骤，按照会议商定的工作分工，担保中心负责该监管系统中关于“中小企业信用担保机构基础信息统计”子系统的需求分析及开发、设计工作。

第一视线

央行决定从4月25日起提高存款准备金率0.5% 中国人民银行决定从2004年4月25日起，提高存款准备金率0.5个百分点。该项

政策实施后，金融机构将一次性减少可用资金 1100 亿元左右。（摘自央行网站）

中国证监会发言人澄清传闻 创业板尚未获得批准 日前中国证监会发言人表示，有关设立中小创业板的事宜尚未获得最后批准，中小创业板建立事宜依然在研究中。（摘自新浪财经）

三重缺陷阻碍中小企业信用担保体系健康发展 目前，有专家认为中国中小企业信用担保体系目前在结构、经营和功能上存在三重缺陷。（摘自中小企业信息网）

中国民企发展尚存在四方面欠缺值得重视 全国工商联副主席、科瑞集团董事长郑跃文认为，民营企业的进一步发展尚存在四个方面欠缺：缺乏完善的金融体系支持；乏国际化贸易体系支持；乏科技体系支持；企业管理水平不高。（摘自中小企业信息网）

观点与思考

诉讼保全担保之风险防范

随着担保机构的不断发展，业务品种亦不断拓宽，法院最常遇到、案件当事人最需要的诉讼保全担保成为了担保机构的常规业务品种之一。如果担保机构能快速、有效地为当事人提供诉讼保全担保，既解决了当事人的难题，又有利于法院进一步提高办案效率，也为担保机构增添业务收入。

但是，根据我国相关法律法规，一旦法院采取诉讼保全措施错误，保全申请人及保全担保人将对对方当事人或第三人因保全错误遭受

的损失进行赔偿。在保全错误的情况下，“死封”经营中的房产、设备错误，应赔偿“死封”期间的经营收入损失；保全其他动产，应赔偿被保全人能举证证明的直接损失等。因此，防范保全错误的风险是顺利开展该项业务的前提条件，应密切关注和实施的，我们认为有如下几方面：

审查起诉状、证据等涉案材料以确定胜诉的可能性与保全的必要性；法院一旦同意保全，会向保全申请人下达同意保全的裁定，所以及时与经办法官沟通、听取经办法官的意见；审查保全标的物种类评估保全错误可能造成的损失；综合保全担保的风险程度，要求保全申请人交纳一定的保证金或提供相应的实物反担保；审查保全申请人的财产实力和资信情况。

专业论坛

信用担保机构的信息建设

信用担保业是专业性极强的高风险行业。信用担保机构在运作过程中面临多种风险，包括操作风险、政策风险、制度风险、法律风险、欺诈风险等。而目前中国社会信用制度不健全、中小企业的经营管理先天不足、加之中小企业信用观念淡薄，整体信用水平低、担保信息的严重不对称性加大了信用担保行业的风险。

同时，网络信息时代的商业环境变化，迫切要求信用担保机构必须迅速适应企业和行业的快速增长，准确把握企业和行业的运作规律。信用担保机构要向更深、更广的空间发展，应不断创新，积极利

用先进的技术手段，建立与改进信用担保机构的运作模式与理念。只有这样才能真正实现信用担保的经济杠杆作用，使我国信用担保业得到长远发展，实现为中小企业服务的初衷。

纵观信用担保机构开展信用担保业务的全过程，其本质是积极利用政策法规、行规信息，广泛收集政府公共信息平台信息和担保对象的行业信息，深入挖掘担保企业的经营管理信息、资源信息、需求信息，并加工成担保项目的必需信息的信息处理过程。

信用担保业务的本质是信息处理的过程，信息技术是信息处理的有效工具，正确地将信息技术运用于企业经营活动中，可以达到支持企业的信息处理、协助企业提高运行效率、降低运营成本等，从而把正确的信息在恰当的时间提供给了企业，使企业做出最佳决策，使其效益最大化。

对于信用担保机构，恰当的信息技术，可促进信用担保业务的科学运作、信用担保机构的规范管理，使从业人员及时获取相关信息，使信息资源充分共享。有鉴于此，信息化建设应成为信用担保机构可持续性发展的重要组成部分。

这正是担保中心成立四年来，积极探索，不断创新，致力于信用担保信息化建设的指导思想。担保中心从门户网站（Internet）、内部交流平台（Intranet）、担保业务管理信息系统（GMIS）三方面，利用信息技术服务于自身经营战略和业务管理，实现了担保业务信息共享，并使其成为日常工作的组成部分，为担保中心实现“一流品牌、一流业绩、一流团队”的经营目标奠定了良好基础。

面对政府监管、担保机构间合作、零距离服务等方面的新需求，担保中心的信息化建设还将进一步努力，如建立以信息搜索引擎、协作支持系统、担保业务专家系统以及支持政府监管、担保机构合作、担保对象信息交互接口的电子商务平台等。

难点释疑

房地产开发之全程透视

房地产抵押，因其资产额度大、保值能力强、产权制约明确，成为业内最主要的反担保手段。全面地了解土地使用权证和房产证的形成过程，有利于防范担保风险，发挥房地产特有的融资功能。

房地产开发商以招标、拍卖或挂牌出让方式获得国有土地使用权的，凭《土地使用权出让合同书》，领取《建设用地规划许可证》；以协议出让方式获得国有土地使用权的，须在签订《土地使用权出让合同书》之前，领取《建设用地规划许可证》。开发商付清地价，办理土地使用权初始登记和土地使用权证后，可办理土地使用权抵押登记。

开发商委托设计单位出具方案设计图、初步设计图、施工图，分阶段向有关部门申报，申领《建设工程规划许可证》。开发商与施工、监理单位签订相关合同，申领《建设工程开工许可证》。房地产工程达到一定要求，可办理《房地产预售许可证》。

建设工程全部竣工且验收合格的情况下，开发商应当办理竣工验收备案登记以及房地产初始登记。初始登记一般分两步进行：取得土

地使用权后的纯土地的权利登记和完成项目竣工验收后的完整的房地产权利登记。有时，也可一次申请进行，即竣工验收后的房地产初始登记。开发商办理了房地产初始登记，才能办理《房地产证》，办理房地产抵押登记。

合作与交流

2004年3月2日，青岛市政府考察团张元福副市长一行到担保中心了解担保业务开展及内部管理等情况。

2004年3月4日，江西省新余市中小企业信用担保中心伍新副主任一行到担保中心交流。

2004年3月11日，山西省中小企业信用担保中有限公司智计文副总经理一行到担保中心交流担保业务开展情况及内部管理情况。

2004年3月14日，淄博市民营经济考察团来中心参观考察，淄博市副市长吴明君听取了中心情况汇报，对中心担保业务发展情况及信息化建设表示了浓厚的兴趣。

2004年3月23日，青岛市人民政府财贸办及青岛市几家民营担保公司到中心交流担保业务情况。

2004年3月25日，广元市委常委、常务副市长何启书率团一行六人到担保中心了解民营企业融资担保及担保机构运作情况。

2004年4月1日，安徽省铜陵市科技局及铜陵市担保中心来中心了解财政资金委托放款操作办法。

2004年4月7日，昆明市官渡区人民政府副区长桂春一行到担

保中心考察了解担保运作模式。

2004年4月15日，安徽省马鞍山市民生担保有限公司、巢湖市中小企业信用担保有限公司到担保中心交流。

2004年4月16日，南京市工商行政管理区副局长陆广陵、南京市玄武区人民政府副区长顾小荣一行到担保中心了解中心业务开展情况。

2004年4月29日，深圳市委政策研究室处长、国家开发银行深圳市分行行长助理吴思康、国务院发展研究中心金融研究所所长王霄鹏、国家开发银行深圳分行经管处副处长许劲松等一行来中心，考察中心业务发展情况。双方就业务合作等事宜进行了深入细致的探讨。