2023年金融支持房地产市场平稳健康发展

若干措施

（征求意见稿）

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持“房住不炒”定位，优化房地产市场环境，按照《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》要求，进一步做好我市金融支持房地产市场的工作，结合我市实际，制定以下金融支持房地产平稳健康发展若干措施：

一、稳定房地产开发贷款投放。坚持“两个毫不动摇”，对国有、民营等各类房地产企业一视同仁。鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展。金融机构要合理区分项目子公司风险与集团控股公司风险，在保证债权安全、资金封闭运作的前提下，按照市场化原则满足房地产项目合理融资需求。支持项目主办行和银团贷款模式，强化贷款审批、发放、收回全流程管理，切实保障资金安全。

二、稳定建筑企业信贷投放。鼓励金融机构在风险可控、商业可持续基础上，优化建筑企业信贷服务，提供必要的贷款支持，保持建筑企业融资连续稳定。

三、支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期。对于房 地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。

四、支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款。支持农业发展银行按照有关政策安排和要求，依法合规、高效有序地向经复核备案的借款主体发放“保交楼”专项借款，封闭运行、专款专用，专项用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付。

五、鼓励金融机构提供配套融资支持。在专项借款支持项目明确债权债务安排、专项借款和新增配套融资司法保障后，鼓励金融机构特别是项目个人住房贷款的主融资商业银行或其牵头组建的银团，按照市场化、法治化原则，为专项借款支持项目提供新增配套融资支持，推动化解未交楼个人住房贷款风险。

六、鼓励运用保交楼贷款支持计划。金融机构要认真学习、准确把握保交楼贷款支持计划文件精神，建立制度流程，细化工作措施，切实加大保交楼贷款投放，做好保交楼贷款支持计划申报工作，积极争取政策资金支持。

七、鼓励依法自主协商延期还本付息。对于因疫情住院治疗或隔离，或因疫情停业失业而失去收入来源的个人，以及因购房合同发生改变或解除的个人住房贷款，鼓励金融机构按市场化、法治化原则与购房人自主开展协商，进行延期展期等调整。金融机构要做好客户服务工作，加强沟通，依法保障金融消费者合法权益, 同时按相关规定做好资产分类。对于恶意逃废金融债务的行为，依法依规予以处理，维护良好市场秩序。

八、切实保护延期贷款的个人征信权益。个人住房贷款已调整还款安排的，金融机构按新的还款安排报送信用记录；经人民法院判决、裁定认定应予调整的，金融机构根据人民法院生效判决、裁定等调整信用记录报送，已报送的予以调整。金融机构应妥善处置相关征信异议，依法保护信息主体征信权益。

九、延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排。对于超出房地产贷款集中度管理要求的地方法人银行机构，2022年和2023年不计入业务调整过渡期，其过渡期相应顺延。

十、优化住房租赁信贷服务。鼓励金融机构加大对独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业的信贷支持，合理设计贷款期限、利率和还款方式，积极满足企业中长期资金需求。鼓励金融机构按照市场化、法治化原则，为各类主体收购、改建房地产项目用于住房租赁提供资金支持。商业银行向持有保障性住房租赁项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款，不纳入房地产贷款集中度管理。商业地产改造为保障性租赁住房，取得保障性租赁住房认定书后，银行发放贷款期限、利率适用保障性租赁贷款相关政策。

十一、支持开展保函置换预售资金业务。

（1）鼓励符合开办条件的商业银行按市场化、法治化原则，在充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险等的基础上进行自主决策，与优质房地产企业开展保函置换预售资金业务。

（2）保函仅可用于置换依法合规设立的预售资金监管账户的监管额度内资金。房地产企业要按照《关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号）规定开设预售资金监管账户，购房人缴纳的定金和首付款、商业银行发放的按揭贷款以及其他形式的购房款等商品房预售资金，应当全部直接存入监管账户。监管账户内资金达到住建部门规定的监管额度后，房地产企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金，房地产企业要按规定使用保函置换的预售监管资金，优先用于项目工程建设、偿还项目到期债务等，不得用于购置土地、新增其他投资、偿还股东借款等。

（3）房地产企业提供商业银行出具的保函，向属地预售资金监管部门请求释放预售资金监管账户相应额度资金的，监管账户行应配合属地预售资金监管部门做好必要的审核工作。属地预售资金监管部门同意后向监管账户行发出拨付指令。监管账户行根据属地预售资金监管部门的拨付指令做好资金拨付，并等额减少账户管理额度。

（4）商业银行在出具保函置换预售监管资金时，要参照开发贷款授信标准，做好相关风险管控工作。

十二、动态调整业务授权。对于个人住房贷款利率合理确定审批权限并下放，进一步提高业务效率，助力辖内各机构根据“一城一策”落实好差别化住房信贷政策。

十三、做好房地产项目并购金融支持。鼓励商业银行稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质房地产企业兼并收购受困房地产企业项目。鼓励金融资产管理公司、地方资产管理公司（以下统称资产管理公司）发挥在不良资产处置、风险管理等方面的经验和能力，与政府、商业银行、房地产企业等共同协商风险化解模式，推动加快资产处置。鼓励资产管理公司与律师事务所、会计师事务所等第三方机构开展合作，提高资产处置效率。

十四、用好用足内部优惠政策。坚决贯彻党中央、国务院决策部署，坚持“房住不炒”定位，满足房地产领域合理资金需求，加大房地产融资的支持力度。严格执行广东市场利率定价自律机制，因城施策落实好差别化住房信贷政策的相关要求，合理确定当地个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限，支持刚性和改善性住房需求。**一是**自2022年8月5日起，汕尾市银行机构对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例由25%下调至20%。**二是**为持有汕尾人才凭证及人才房票的客户提供更为优惠的政策，推动商业性个人住房贷款利率在我市同期同档执行一定利率优惠，且符合广东市场利率定价自律机制相关决议。**三是**在购房节期间购买一手住房并提出按揭申请的客户，鼓励金融机构在城市政策下限基础上，给予一定利率优惠。