2023年金融支持房地产市场

平稳健康发展若干措施

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，贯彻落实省第十三次党代会、省委十三届二次全会提出的工作目标，根据《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会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》（银发〔2022〕254号）要求，按照市第八次党代会、市委八届四次全会部署要求，深入推进党建引领“三六九”工程，坚持“房住不炒”定位，优化房地产市场环境，进一步做好我市金融支持房地产市场的工作，推动汕尾经济社会高质量发展，结合我市实际，制定2023年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。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。引导银行机构加强与本土优质房企的金融合作，在个人住房贷款、开发贷款等方面给予充分支持。

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。支持政策性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、鼓励金融机构加大配套融资力度。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，提高项目资金归集率，推动化解未交楼个人住房贷款风险。

六、加快银行机构对“保交楼”项目按揭贷款的发放，在尊重信贷合同和保障金融消费者权益的前提下，确保“保交楼”项目有序推进。

七、鼓励依法自主协商延期还本付息。对于因疫情等因素影响而停业失业且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。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、做好房地产贷款集中度管理有关工作。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。同时，上调县域农合机构的个人住房贷款占比上限2.5个百分点至15%。

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。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。

十二、优化个人住房贷款审批权限。鼓励金融机构积极向上级行争取，适当下放贷款定价及授信审批等权限至地市分支机构，提高分支机构金融服务效率。督促金融机构提高审批效率，进一步压缩审批时限，在手续齐全条件下尽快完成贷款审批发放。

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、支持个人住房贷款合理需求。一是对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例不低于20%。二是对于贷款购买普通自住房的居民家庭，执行首套房贷款政策的，新发放的商业性个人住房贷款利率不得低于最近一个月相应期限贷款市场报价利率减20个基点。三是支持建立新发放首套住房商业性个人住房贷款利率政策动态调整长效机制。

十五、对于当年在落实本文件要求具体措施中表现突出的银行机构，根据其贡献程度在银行业金融机构评价激励中给予分存奖励倾斜。

十六、本办法自印发之日起实施，由汕尾市金融工作局、中国人民银行汕尾市中心支行、中国银行保险监督管理委员会汕尾监管分局负责解释。