

中国出台五项措施加强商业性房地产信贷管理 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/277/2021_2022__E4_B8_AD_E5_9B_BD_E5_87_BA_E5_c51_277030.htm

中新网9月28日电中国人民银行、中国银行业监督管理委员会9月27日共同发布了《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，对商业性房地产信贷政策进行了调整。有关负责人就此次政策调整答问时称，《通知》主要对以下政策进行了调整：一是进一步严格房地产开发贷款条件。《通知》规定，对经国土资源、建设主管部门查实的具有囤积土地、囤积房源行为的房地产开发企业，商业银行不得发放贷款。二是严格住房消费贷款管理，重点支持借款人购买首套中小户型自住住房的贷款需求，并提高了第二套(含)以上住房贷款的首付款比例和利率水平，同时严禁发放贷款额度随房产评估价值浮动、不指明用途的住房抵押贷款。三是明确提高商业用房购房贷款的最低首付款比例和利率水平。四是加强房地产信贷征信管理。要求商业银行做好贷前查询、贷后录入相关信息等工作，充分利用信贷征信系统防范信贷风险。五是要求所有商业银行(包括外资银行)按照《通知》及通知精神和相关政策，抓紧制定或完善房地产信贷业务管理操作细则，并向监管部门报备。通知指出，对项目资本金(所有者权益)比例达不到35%或未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目，商业银行不得发放任何形式的贷款；对经国土资源部门、建设主管部门查实具有囤积土地、囤积房源行为的房地产开发企业，商业银行不得对其发放贷款；对空置3年以上的商品房，商业银行不得接受其作为贷款的

抵押物。商业银行对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款或其他贷款科目发放。商业银行发放的房地产开发贷款原则上只能用于本地区的房地产开发项目，不得跨地区使用。对确需用于异地房地产开发项目并已落实相应风险控制措施的贷款，商业银行在贷款发放前应向监管部门报备。商业银行不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款。对政府土地储备机构的贷款应以抵押贷款方式发放，且贷款额度不得超过所收购土地评估价值的70%，贷款期限最长不得超过2年。通知还指出，商业银行应提请借款人按诚实守信原则，在住房贷款合同中如实填写所贷款项用于购买第几套住房的相关信息。对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以下的，贷款首付款比例(包括本外币贷款，下同)不得低于20%；对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的，贷款首付款比例不得低于30%；对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的，贷款首付款比例不得低于40%，贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的1.1倍，而且贷款首付款比例和利率水平应随套数增加而大幅度提高，具体提高幅度由商业银行根据贷款风险管理相关原则自主确定，但借款人偿还住房贷款的月支出不得高于其月收入的50%。商业用房购房贷款首付款比例不得低于50%，期限不得超过10年，贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次利率的1.1倍，具体的首付款比例、贷款期限和利率水平由商业银行根据贷款风险管理相关原则自主确定；对以“商住两用房”名义申请贷款的，首付款比例不得低于45%，贷款期限和利率水平按照商业性用房贷款管

理规定执行。 商业银行不得发放贷款额度随房产评估价值浮动、不指明用途的住房抵押贷款；对已抵押房产，在购房人没有全部归还贷款前，不得以再评估后的净值为抵押追加贷款。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com