

央行、银监会解答商业性房地产信贷政策调整四大热点问题
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__E5_A4_AE_

[E8_A1_8C_E3_80_81_E9_c51_277036.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/277/2021_2022__E5_A4_AE_E8_A1_8C_E3_80_81_E9_c51_277036.htm) 新华网北京 9 月 2 8

日电（记者 刘诗平、张旭东、王宇）中国人民银行、中国银

监会 2 7 日夜联合发布《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调整。那么，此次对

住房信贷政策究竟做了哪些调整？为什么不得对囤积土地、

囤积房源的房地产开发企业发放贷款？为什么提高商业用房

贷款的首付款比例和利率水平？为什么规定不得发放“随房

价上涨追加贷款”的住房贷款？为什么强调加强房地产信贷

征信管理？对此，央行和银监会有关负责人回答了记者的提

问。不得对囤积土地、囤积房源的房地产开发企业发放贷款

《通知》在重申原有房地产信贷调控政策的同时，重点调整

和细化了房地产开发贷款和住房消费贷款管理政策。其中规

定：不得对囤积土地、囤积房源的房地产开发企业发放贷款

。对此，央行和银监会有关负责人说，针对近期房地产市场

上出现的囤积土地、囤积房源、恶意炒作、哄抬房价等问题

，《国务院办公厅关于转发建设部等部门关于调整住房供应

结构稳定住房价格意见的通知》明确提出要加大对闲置土地

的处置力度，切实整治房地产交易环节捂盘惜售、囤积房源

等违法违规行为，同时要求商业银行从严控制对闲置土地和

空置商品房较多的开发企业的展期贷款或任何形式的滚动授

信。为切实贯彻落实以上文件，提高政策执行的可操作性，

并进一步严格房地产开发贷款条件，《通知》明确规定，对

经国土资源、建设主管部门查实的有囤积土地、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，旨在利用信贷手段进一步促使房地产开发企业加快土地、住房开发速度，增加市场供应，缓解供需矛盾。购房套数和套型建筑面积不同，最低首付款比例及利率水平各异《通知》重申对购买首套自住房且套型建筑面积90平方米以下的借款人，仍执行20%的贷款最低首付款比例规定；对购买首套自住房且套型建筑面积90平方米以上的借款人，继续执行30%的贷款最低首付款比例规定。对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的借款人，提出较为严格的限制措施，明确要求贷款最低首付款比例不得低于40%，贷款利率不得低于人民银行公布的同期同档次基准利率的1.1倍；同时要求商业银行随套数增加而大幅度提高贷款最低首付款比例和利率。同时，为保障借款人的还款能力，防范信贷风险，《通知》强调借款人偿还住房贷款的月支出不得高于其月收入的50%。随着借款人购房套数的增加，最低首付款比例和利率的上调幅度将进一步增大。为什么提高商业用房贷款的首付款比例和利率水平？对此，央行和银监会有关负责人说，商业用房与居民住房不同，购买商业用房的投资性较强、经营风险较高，商业银行在发放商业用房贷款时就承担了较大的风险。在目前房地产价格持续较快上涨背景下，为进一步防范商业用房贷款风险，《通知》规定商业用房贷款的首付款比例不得低于50%，期限不得超过10年，贷款利率不得低于人民银行公布的同期同档次利率的1.1倍，具体由商业银行根据贷款风险管理相关原则自住确定。同时，考虑到部分“商住两用房”确用于满足居民住房需求，《通知》将“商住两用房”的贷款最低首付款比例

由原来的40%提高到45%，其调整幅度小于商业用房调整幅度。《通知》中的“首套自住房”，指借款人第一次利用贷款所购买的用于自住的房屋。“第二套（含）以上住房”，指借款人利用贷款所购买的首套自住房以外的其他住房。《通知》要求商业银行在接受个人住房贷款申请后，应及时通过中国人民银行个人信用信息基础数据库对借款人信用状况予以查询，贷款申请批准后再将相关信息及时录入该数据库，以此确保对“首套自住房”和“第二套（含）以上住房”的认定。借款人也应按诚实守信原则在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。防商业银行过度授信不得发放“随房价上涨追加贷款”的住房贷款对于为什么规定不得发放“随房价上涨追加贷款”的住房贷款？对此，央行和银监会有关负责人回答说：“个人住房循环授信”等贷款产品的主要特点是信用额度随房价的不断攀升而增加，如果房价出现剧烈波动，贷款的信用风险将显著上升。《通知》规定不得发放“随房价上涨追加贷款”的住房贷款，主要目的是为了防止商业银行过度授信，维护金融稳定。目前我国房地产市场价格上涨较快，存在明显的非理性因素，商业银行面临的市场风险显著增加。近年来，我国住房抵押消费贷款增长很快，但违约风险已有抬头趋势。而“房价重估追加按揭”一类的住房贷款创新业务增长很快，风险管控措施尚不完善，一旦房价大幅波动，容易引发商业银行不良贷款的激增。《通知》规定不得发放此类贷款，有利于降低信贷风险，维护房地产金融市场的健康平稳发展。充分利用央行信贷征信系统有效防范房地产贷款风险《通知》强调，加强房地产信贷征信管理。对此，央行和银监会有关负

责人说，目的是让商业银行充分利用人民银行信贷征信系统，加强贷前审查，有效防范房地产贷款风险。一方面，商业银行可通过查询人民银行企业信用信息基础数据库和个人信用信息基础数据库，核实借款人的基础信息、财务信息、信贷信息以及信用状况等情况，加强贷前审查。另一方面，《通知》要求商业银行发放贷款后，应将借款人基础信息、贷款信息录入相关数据库，可以进一步完善房地产信贷征信系统。为保证《通知》的各项政策得到认真贯彻落实，《通知》要求，各商业银行应根据本通知制定相应的实施细则，并向央行和银监会报备；同时要求监管部门加强“窗口指导”和检查力度。央行和银监会将对金融机构房地产信贷管理加强“窗口指导”和风险提示，加大违规查处力度，强化房地产信贷征信管理，督促商业银行切实完善房地产信贷管理，贯彻落实国家房地产宏观调控政策。此外，央行和银监会将对商业银行执行房地产信贷管理政策的情况加强监督检查。

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