

是否同意公开：是

办理结果：A

银石建议字〔2022〕1号

对河北省第十三届人民代表大会 第五次会议第 1456 号建议的答复

张春晖代表：

您提出的“关于金融机构支持房地产业良性循环发展的建议”收悉，经研究，并综合河北银保监局、省住房和城乡建设厅等部门意见，现答复如下：

近年来，我中心支行、河北银保监局、省住房和城乡建设厅牢牢把住“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，深入落实中国人民银行、银保监会及省委、省政府关于房地产市场工作的决策部署，扎实做好房地产市场调控工作，全面落实“因城施策”和稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，保障房地产市场合理融资需求，坚决遏制投机炒房，加大对刚性、改善性购房支持力度，有效防范市场出现大起大落，促进了全省房地产市场平稳健康发展。

2021年下半年以来，由于恒大集团等房地产集团风险陆续爆发，导致房地产市场风险情绪上升，金融机构、建筑企业、材料供应商、个人购房者等利益相关方采取了一致性避险行为，一定

程度上产生了“羊群效应”。同时，由于省内外新冠肺炎疫情局部反复、人员流动受限，房地产市场交易双方正常购销经营活动受到影响，居民收入下降且对未来收入预期的不确定性增加，对房地产企业如期交房能力也心存顾虑，信贷需求总体依然偏弱，一定程度上影响了房地产正常融资需求和供给。对此，围绕您的建议，我中心支行、河北银保监局、省住房和城乡建设厅重点采取以下措施。

一、关于个人按揭贷款投放方面

一是引导商业银行适度加大个人按揭发放力度。2021年下半年以来，我中心支行、河北银保监局根据房地产市场情况，结合不同类型商业银行房地产贷款集中度管理要求和区域投放特点，统筹指导各商业银行做好个人按揭贷款投放工作，优化信贷审批流程，提高信贷审批效率，引导未超过房地产贷款集中上限的地方法人金融机构适度加大个人按揭贷款投放力度，有效满足刚性、改善性购房的信贷需求。目前，全省金融机构个人按揭贷款额度较为充足，无个人按揭贷款积压情况。截至2021年末，全省个人按揭贷款余额16099.0亿元，同比增长10.1%。**二是进一步完善差别化住房信贷政策。**我中心支行积极支持地方政府落实房地产调控主体责任，根据地方政府政策调整建议和房地产市场实际情况，指导省市场利率定价自律委员会确定部分城市商业性个人住房贷款首付比例下限，改善房地产市场供求关系。**三是指导商业银行合理确定个人住房贷款利率水平。**2022年以来，根据我省部分地区房地产市场交易活跃度下降的实际，我中心支行指导省市场利率定价自律委员会组织召开专题座谈会，引导商业银

行按照市场化原则，根据不同地区供求关系、资产质量、区域特点等因素多次适时对个人按揭贷款实际利率进行下调，减轻刚性、改善性贷款购房人还款压力。

二、关于房地产开发贷款投放方面

恒大集团风险发生后，金融机构在一定程度上采取了顺周期的避险行为，对向房地产企业发放贷款趋于谨慎。我中心支行会同河北银保监局采取有效措施，全力保持全省房地产开发贷款投放稳定。一方面，积极加大窗口指导和调度力度。多次组织召开座谈会、调度会、对接会，督导金融机构在依法合规、风险可控、商业可持续的前提下，按照市场化、法治化要求，扩大以商业银行为主体的房地产融资供给能力和水平，满足房地产企业合理融资需求，取得了较好的工作成效，帮助市场进一步建立信心、恢复活力。目前，我省房地产企业债券发行逐渐恢复常态，信托、境外债等其他融资渠道逐步恢复正常水平。截至 2021 年末，全省房地产开发贷款余额 3447.0 亿元。另一方面，稳定受困房地产企业房地产开发贷款存量。对暂时遇到困难的房地产企业，指导金融机构的存量开发贷款要应保尽保、能展尽展，避免抽贷和断贷，按照市场化、法治化原则，与房地产企业提前就到期贷款协商展期。同时，指导商业银行将优质项目与房地产企业集团风险作适度隔离，对风险可控、抵质押品充足的，要积极给予开发贷款支持；对符合预售条件、能够保证竣工交付的项目，优先给予个人按揭贷款支持。

三、关于开展并购贷款方面

房地产企业承担风险化解的主体责任。我中心支行会同河北

银保监局指导金融机构搭建平台、创造条件，积极帮助受困房地产企业“瘦身”自救，压缩资产负债规模。一方面，**落实并购贷款政策要求**。按照《中国人民银行 银保监会关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》（银发〔2021〕320号）要求，鼓励和引导金融机构在内部设置专门负责并购贷款业务的工作专班，积极提供并购融资、融资顾问和并购撮合等金融服务。目前建设银行河北省分行、工商银行河北省分行等金融机构已成立并购业务专班，并取得了积极工作进展。另一方面，**积极搭建并购贷款平台**。我中心支行积极推动地方政府、金融机构和房地产企业加强并购业务沟通合作。同时，鼓励地方法人金融机构发行房地产项目并购主题金融债券。目前，重点房地产企业并购贷款业务已取得成效。

四、关于加强预售资金监管方面

根据《住房和城乡建设部 人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号），省住房和城乡建设厅正牵头制定我省贯彻落实意见，从科学确定监管银行、规范监管账户设立和监管协议签订、加强监管资金缴存管理、强化监管资金使用管理等方面进一步完善商品房预售资金监管措施，将购房人缴交的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款等商品房预售资金全部纳入监管账户，确保监管额度内资金全部用于有关工程建设，保障项目交付使用。同时，加强联合执法力度，对违反预售资金三方监管协议，违规挪用、拨付、划扣监管额度内资金的，坚决予以追回，对违规行为予以严肃查处。

下一步，我中心支行、河北银保监局、省住房和城乡建设厅

将继续贯彻“房住不炒”政策定位要求，“因城施策”实施好差别化住房信贷政策，满足购房者合理住房需求，促进全省房地产市场平稳健康发展。一是加强房地产金融管理，引导金融机构适度加大房地产信贷投放，保持辖内房地产融资平稳有序，为全省房地产市场平稳健康发展营造良好的金融环境。二是继续做好受困房地产企业风险防范化解。指导金融机构按照分类施策、精准施策的工作方式，支持房地产企业化解风险，促进房地产市场健康发展和良性循环。三是落实好《住房和城乡建设部 人民银行 银保监会关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16号），确保各项政策落实落地，切实维护购房者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。

感谢您对金融工作的关心和支持。欢迎登陆我中心支行门户网站和微信公众号查阅最新的政策信息。

中国人民银行石家庄中心支行

2022年5月5日