

我省出台“19条”促进房地产市场止跌回稳

10月10日上午,山东省住房和城乡建设厅召开新闻通气会,介绍新出台的《关于落实金融支持政策促进全省房地产市场止跌回稳的通知》(以下简称《通知》)。《通知》共19条,涉及统一个人住房贷款最低首付比例、降低存量个人住房贷款利率、优化新发放个人住房贷款服务等。具体如下:

一、统一个人住房贷款最低首付比例

各市通过山东省市场利率定价自律机制,因城施策确定最低首付款比例,自2024年10月1日起,指导金融机构发放商业性个人住房贷款按照最低首付比例15%执行,具体首付比例由商业银行根据客户风险状况和意愿,与客户协商确定。

二、降低存量个人住房贷款利率

组织商业银行于2024年10月份统一对存量房贷(包括首套、二套及以上)利率实施批量调整,对于LPR基础上加点幅度高于-30BP的存量房贷,将其加点幅度调整为不低于-30BP。完善商业性个人住房贷款利率定价机制,促进降低存量房贷利率。

三、优化新发放个人住房贷款服务

取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限,由金融机构结合本机构经营状况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体利率水平。商业性个人住房贷款借款人自主选择固定利率或浮动利率作为定价方式,与金融机构协商约定重定价周期,更好满足刚性和改善性住房需求。

四、延长两项房地产金融政策文件期限

按国家有关规定延长《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)中存量融资展期和经营性物业贷款两项政策的适用期限至2026年底,督促金融机构抓好落实。

五、支持有条件企业市场化收购房企土地

在将部分地方政府专项债券用于符合条件的土地储备的基础上,研究允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企业市场化收购房企土地,盘活存量土地,缓解房企资金压力。

六、优化保障性住房再贷款政策

完善收购配套支持政策,促进出售主体与收购主体达成一致合作。加强政策传导解读,及时将各地按照“以需定购”原则确定的储备项目库推送至金融机构,组织金融机构做好对接,尽快实现贷款投放。对于金融机构发放的符合要求的贷款,人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的60%提升到100%。

七、扩大房地产“白名单”机制覆盖范围

将“白名单”机制逐步作为合规房地产项目的主要融资渠道,推动更多房地产项目进入“白名单”,实现“应进尽进”,健全完善“白名单”统计制度。

八、加大问题项目修复推送“白名单”力度

各市房地产融资协调机制要用好最新的“5+5+1”条件标准以及已出台的各类政策工具,支持问题项目修复,指导房企通过项目销售、处置存量资产、引入投资者等方式改善现金流,尽快达到“白名单”条件标准,修复一个、消化一个。要加强与各地公安、司法部门沟通对接,用好最高人民法院司法解释,以更大力度修复解决项目涉法涉诉问题。

九、全力支持完成保交房攻坚战任务

对“白名单”中的保交房攻坚战项目,相关银行机构要主动做好与房地产企业、城市协调机制的对接沟通,逐项目打开分析,掌握真实融资情况,推动解决存在的问题。要全力满足已审批项目融资需求,做到“应贷尽贷”,确保攻坚战项目贷款投放与项目建设交付进度相匹配。

十、提高“白名单”项目贷款审批和发放效率

指导银行机构建立绿色通道,优化贷款审批和发放流程,缩短审批和放款时限。对已审批项目,要按照工程进度及时放款;对已审批但未放款项目,要建立台账,强化银企对接,金融监管和住房城乡建设部门要双向推动,解决制约贷款投放的问题,促进“白名单”项目尽快放款。

十一、支持开展并购贷款业务

在不新增地方政府隐性债务前提下,支持银行对地方国企提供并购贷款,用于补充被抽调挪用的预售资金。额度可以超过收购交易价款的60%,期限最长可为7年。对济南、青岛、威海、临沂、德州、聊城等重点城市纳入保交房攻坚战的项目,在项目剩余货值能够覆盖增量融资且新增资金实现“后进先出”的前提下,支持银行发放并购贷款用于补足项目的资本金缺口,由地方国企作为借款人承担还款责任。

十二、加大“三大工程”政策推进力度

加强政策协同配合,相关部门要完善工作推进机制,合力解决项目推进中的困难和问题。指导金融机构加大项目对接力度,充分挖掘“三大工程”的有效信贷需求,推动贷款投放尽快形成实物工作量。用足用好新增抵押补充贷款额度,密切监测政策实施情况,推动金融资源更快、更多惠及“三大工程”项目主体。

十三、提高其他房地产金融政策支持效能

鼓励银行机构综合运用经营性物业贷款、保函

置换预售监管资金、开发贷款展期等金融工具,在确保金融债权安全的前提下,更加精准高效满足房地产企业的合理融资需求。

十四、用好降准释放资金支持有效融资需求

指导各金融机构落实2024年9月27日下调存款准备金率0.5个百分点的政策要求,运用降准释放资金加大对包括房地产开发贷款、个人住房贷款等在内的实体经济有效融资需求支持力度。

十五、用足交易所债券政策支持房企融资

支持符合条件的房地产企业发行债券融资。梳理工业园区、保障性租赁住房、消费类基础设施等资产情况,支持符合条件的企业发行REITs盘活存量资产,优化债务结构。

十六、完善落实银行机构尽职免责制度

指导银行机构结合本行实际,制定尽职免责具体实施细则,细化正负面清单和执行标准。要明确对于房地产企业出现阶段性风险但项目符合贷款标准的,开展业务的分支机构和人员可根据尽职免责制度予以免责,在绩效考核中应将相关因素予以合理剔除。要将尽职免责制度传达至基层机构和人员,切实落实到位。

十七、保障金融机构债权安全

各市房地产融资协调机制要推动“白名单”项目单独建账核算、封闭运作管理,项目间资金不得混同。指导银行机构按照市场化、法治化原则,评估房地产项目融资需求,独立评审、自主决策。做实贷款“三查”,防止贷款违规挪用。

十八、强化住房类资金奖惩激励导向作用

各市房地产融资协调机制相关成员单位要优化业务受托银行考核办法,对支持“白名单”项目融资的银行,在住房公积金、住宅维修资金、商品房预售资金等存放和银行考核赋分上加大权重,引导受托银行主动配合房地产开发融资、保交房等工作。要对工作不积极的银行实行负面惩戒,对考核排名靠后的银行按照考核管理办法,缩减各类资金存放规模;对落实上级部署不力、支持房地产融资滞后的,要在业务承办银行招标委托中予以剔除,对情况严重的相关部门(单位)要依法依规约谈。

十九、加强金融支持政策措施督导落实

各级各有关部门要进一步强化结果导向、目标导向,加强金融支持房地产市场止跌回稳有关政策措施的日常监测和定期评估,实行“半月一调度、一月一通报”,对进度迟滞、工作成效不明显的市、县(市、区)和金融机构要进行约谈督办,切实推动金融支持房地产市场政策措施落地见效。

本报综合报道

●相关新闻

山东本月统一下调存量房贷利率

本报综合消息 10月10日,山东省住房和城乡建设厅召开新闻通气会,对中国人民银行山东省分行、中共山东省委金融委员会办公室、国家金融监督管理总局山东监管局等7部门联合印发的《关于落实金融支持政策促进全省房地产市场止跌回稳的通知》进行解读。中国人民银行山东省分行一级巡视员董龙训表示,将组织全省商业银行于2024年10月31日前,统一对包括首套、二套及以上的存量房贷利率实施批量调整,预计平均降幅在0.5个百分点左右。

9月29日,人民银行发布了关于完善商业性个人住房贷款利率定价机制的公告(《中国人民银行公告〔2024〕第11号》),进一步完善商业性个人住房贷款利率定价机制,促进降低存量个人住房贷款利率。

董龙训介绍,目前,山东省存量个人住房贷款利率为4.08%,此次调降后,预计在3.55%左右,全省将每年减少家庭利息支出约129亿元,有利于降低购房者利息负担,促进带动居民消费和投资。各商业银行将于10月12日发布批量调整细则,统一调降存量房贷利率,尽可能为借款人提供便利。绝大多数借款人可通过网上银行、手机银行等渠道“一键式操作”,无需到银行网点办理,具体可及时关注承贷银行官方平台发布的信息。

对于新签订的个人住房贷款合同,山东明确自11月1日起,可由借贷双方自主协商重定价周期,重定价周期更为灵活,由原来的只能按年优化为可以按年、按半年或按季度确定重定价周期。对于新发

放商业性个人住房贷款,山东已于今年5月份取消了全省首套住房和二套住房个人住房贷款利率政策下限,由金融机构结合本机构经营状况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体利率水平。“从目前情况看,8月份新发放个人住房贷款加权平均利率达到历史最低水平,在政策利率下行引导下,预计10月份以后新发放个人住房贷款利率还将持续下降,进一步降低居民购房成本。”董龙训说。

此外,山东已于10月1日起,对发放商业性个人住房贷款按照最低首付比例15%执行,具体首付比例由商业银行根据客户风险状况和意愿,与客户协商确定。这一政策有利于进一步降低居民购房贷款门槛,满足更多刚性和改善性住房贷款客户需求。