

特 急

中国人民建设银行柳州市分行
国家金融监督管理总局柳州监管分局 文件

柳银发〔2024〕87号

中国人民银行柳州市分行
国家金融监督管理总局柳州监管分局
转发关于实施保障性住房再贷款的通知

国家金融监督管理总局柳州监管分局各监管支局，农业发展银行柳州分行，各国有商业银行柳州分行，中国邮政储蓄银行柳州市分行，各股份制商业银行柳州分行：

现将《中国人民银行广西壮族自治区分行 国家金融监督管理总局广西监管局转发关于实施保障性住房再贷款的通知》（桂银发〔2024〕135号）转发给你们，并提出以下要求，请一并遵照执

行。

一、各银行业金融机构要认真学习文件精神，提高政治站位，贯彻落实好保障性住房再贷款政策，把握好保障性住房收购贷款和住房租赁团体购房贷款政策要求，加快推动保障性住房贷款落地，助力柳州房地产市场平稳健康发展。

二、各银行业金融机构要主动加强与地方政府沟通与对接，对符合条件的借款人，按照市场化、法治化原则发放贷款，及时通过各自总行申请保障性住房再贷款，强化贷款全流程管理。

三、各银行业金融机构要加强政策解读和宣传，及时向中国人民银行柳州市分行、所在地国家金融监督管理总局派出机构报送有关工作进展、存在问题和典型案例。

附件：中国人民银行广西壮族自治区分行 国家金融监督管理总局广西监管局转发关于实施保障性住房再贷款的通知

中国人民银行柳州市分行



国家金融监督管理总局
柳州监管分局



2024年8月21日

特 急

中国人民银行广西壮族自治区分行
国家金融监督管理总局广西监管局 文件

桂银发〔2024〕135号

中国人民银行广西壮族自治区分行
国家金融监督管理总局广西监管局
转发关于实施保障性住房再贷款的通知

人民银行广西区各市分行，各营业管理部，国家金融监督管理总局广西区各市、县分支局，国家开发银行广西分行，各政策性银行广西分行，各国有商业银行广西区分行，中国邮政储蓄银行广西区分行，各股份制商业银行南宁分行：

现将《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于实施保障性

住房再贷款的通知》（银发〔2024〕135号，以下简称《通知》）转发给你们，并提出以下要求，请一并遵照执行。

一、强化贯彻落实，推动保障性住房贷款及时落地生效。各金融机构要提高政治站位，深刻把握金融工作的政治性、人民性，充分认识保障性住房再贷款对推动已建成存量商品房去库存的重要意义，抓好《通知》的贯彻落实，主动加强与地方政府的沟通对接，加快投放保障性住房收购贷款与住房租赁团体购房贷款，推动构建房地产发展新模式，助力广西房地产市场平稳健康发展。

二、强化贷款管理，切实做好保障性住房金融服务。各金融机构要认真把握保障性住房收购贷款和住房租赁团体购房贷款政策要求，对符合条件的借款人，按市场化、法治化原则发放贷款，并加强贷款全流程管理，强化贷前审查和贷后管理，落实落细尽职免责要求，确保贷款资金单列账目、单独核算、专款专用、封闭管理，严禁贷款资金挪作他用，必要时及时采取慎放、停放、收回等保全措施。

三、强化台账管理，规范申报保障性住房再贷款。各金融机构要加强同上级行的沟通对接，根据人民银行总行和各自上级行相关要求，严格做好贷款台账管理，加强审核审查，确保台帐真实性和准确性，按时通过各自总行申请保障性住房再贷款。严禁弄虚作假骗取再贷款资金，一经发现，人民银行广西区分行将及时上报人民银行总行予以严肃处理。

四、强化部门协作，有效提升政策落实效能。中国人民银行

广西区各分支机构、国家金融监督管理总局广西区各分支局要加强同当地政府和住房城乡建设等部门的工作协同和信息共享，及时掌握保障房收购标准、配售或租赁管理办法、定价机制、资金监管细则等相关制度安排，引导金融机构前置金融服务，切实发挥保障性住房收购贷款和住房租赁团体购房贷款的支持作用。各金融机构要及时向中国人民银行广西区分行和国家金融监督管理总局广西监管局报送有关工作进展、存在问题和典型案例，并做好政策解读和宣传，确保政策取得实效。

附件：中国人民银行 国家金融监督管理总局关于实施保障性住房再贷款的通知



中国人民银行广西壮族自治区分行



国家金融监督管理总局广西监管局

2024年8月7日

特 急

中国人民银行 国家金融监督管理总局 文件

银发〔2024〕135号

中国人民银行 国家金融监督管理总局 关于实施保障性住房再贷款的通知

中国人民银行上海总部，各省、自治区、直辖市及计划单列市分行；国家金融监督管理总局各监管局；国家开发银行，各政策性银行、国有商业银行，中国邮政储蓄银行，各股份制商业银行：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，统筹消化存量房产和优化增量住房，推动已建成存量商品房去库存，中国人民银行设

立保障性住房再贷款，激励贷款银行发放保障性住房收购贷款或住房租赁团体购房贷款，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房用作保障性住房配售或租赁，推动抓紧构建房地产发展新模式。为做好保障性住房再贷款实施工作，现就有关事项通知如下：

一、贷款业务管理

（一）业务品种。贷款银行按照市场化、法治化和自主决策、自担风险的原则，对于地方国有企业收购后用作配售型保障性住房的，发放保障性住房收购贷款；对于收购后用作配租型保障性住房的，发放住房租赁团体购房贷款。

保障性住房收购贷款是与保障性住房再贷款配套的阶段性贷款业务品种，是指贷款银行向市县政府选定的地方国有企业发放的用于收购房地产企业已建成未出售商品房用作配售型保障性住房的贷款，不适用现行房地产开发贷款、并购贷款等业务品种及授信管理规则。保障性住房收购贷款单设科目核算，在房地产贷款中单独统计。贷款银行包括国家开发银行、各政策性银行、国有商业银行、中国邮政储蓄银行、各股份制商业银行等 21 家金融机构。

住房租赁团体购房贷款是指《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于金融支持住房租赁市场发展的意见》（银发〔2024〕2号）明确的用于支持批量购买存量闲置房屋用作租赁住房长期持有运营的贷款。

(二) 贷款条件。贷款银行发放保障性住房收购贷款，或发放住房租赁团体购房贷款支持地方国有企业收购已建成未出售商品房用作保障性租赁住房的，应符合以下前置条件：

一是支持对象精准。借款人应为市县政府选定的实施收购的地方国有企业，以地级及以上城市为单位，每个城市（市县合计）不超过2家。收购主体及所属集团不得为地方政府融资平台，产生的负债不得构成地方政府隐性债务，且符合贷款银行授信要求。贷款支持的收购对象应为房地产企业已竣工验收、未出售的商品房（包括住宅、办公楼、商业营业用房等），资产负债和法律关系清晰，对不同所有制房地产企业一视同仁。所收购商品房要适合转作保障性住房，户型、面积应符合当地保障性住房管理办法要求。收购形成的保障性住房应符合《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）、《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《国务院办公厅关于转发住房城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、金融监管总局〈切实做好保交房工作总体方案〉的通知》（国办发〔2024〕26号）、《住房城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44号）和住建部门的相关要求。

二是制度保障完备。市县政府按照国发〔2023〕14号文、国办发〔2024〕26号文和住房城乡建设部的统一要求，在住房城乡建设部指导下，制定并公开保障性住房配售或租赁管理办法，明

确分配对象、配售或租赁定价机制和具体方案，确保保障性住房按计划配售或租赁；制定保障性住房收购管理办法，明确收购主体、购买对象、商品房收购定价机制、配售或租赁定价机制、迅速配售和租赁要求、资金监管安排等；坚持以需定购，在动态掌握保障性住房需求底数的基础上，合理确定收购房源、配售或租赁对象及价格，要求收购主体迅速配售或租赁。市县政府在权限内给予适当政策支持，保证收购主体经营收益能够覆盖成本，确保商业可持续。

三是市场化合理定价。市县指导收购主体按照市场化、法治化原则，与房地产企业协商谈判商品房收购价格，确保可持续运作，切实防范道德风险，严防新增地方政府隐性债务和地方国有企业经营风险。收购价格按照相关部门明确的收购存量商品房用作保障性住房的定价机制合理确定。收购主体应严格按照所在市县保障性住房收购和配售或租赁办法，细化收购和配售或租赁方案并组织实施，坚持以需定购、市场化运营，确保收购规模适度、定价合理，保障性住房租赁销售等经营收入能够覆盖贷款本息。

四是资金管理严格。市县制定资金监管细则，明确对收购主体借款资金用途和房地产企业出售商品房所得资金用途的监管安排，切实加强对收购主体所获贷款资金专款专用、封闭管理、保障性住房租金收入或销售回款应用于偿还贷款的监督管理，明确房地产企业出售所得资金依法偿还本项目债务后仍有结余的，

可用于归还集团从本市其他未建成项目抽调的预售资金或用于建设其在本市的未完工项目，防止抽逃转移。项目实施一段时间后，地方政府审计部门及时组织开展审计，并接受审计署审计监督，保障政策取得实效。

（三）贷款要素。保障性住房收购贷款不设项目最低资本金比例要求。贷款银行应在依法合规、风险可控、商业可持续前提下，按照保本微利原则，综合考虑收购主体财务和信用状况、拟收购商品房规模和条件、保障性住房配售安排等，在以需定购的基础上，合理确定保障性住房收购贷款金额和期限，贷款期限最长不超过2年；结合项目综合收益和风险状况、资金成本等，与收购主体协商确定贷款利率和还款方式。对于金额较大的项目，可通过银团贷款方式提供融资支持，严防多头授信和过度授信。

住房租赁团体购房贷款按照银发〔2024〕2号文相关规定执行。

（四）贷款资金管理。收购主体应在贷款银行开立资金监管专户，确保贷款发放、使用、回收均通过该账户办理。所获贷款资金单列账目、单独核算、专款专用、封闭管理。保障性住房销售回款应用于偿还保障性住房收购贷款。收购主体收购的不同商品房项目要单独建账、单独核算，项目间资金不得混同。贷款资金可用于已建成商品房收购以及必要的装修改造等合理支出。贷款银行应严格按照商品房收购进度和执行受托支付要求发放贷款。

(五) 贷后管理。贷款银行应加强贷后管理，发现收购主体挪用收购资金的，应按照合同约定采取相应措施，包括但不限于停止拨付贷款、立即收回已拨付贷款等，并向市县政府报告；对于收购主体从启动商品房收购到完成保障性住房配售或租赁超过1年的，应对收购主体前期收购和配售或租赁方案的可行性进行评估，审慎发放，必要时暂停发放该主体后续贷款，对不能按计划执行的，要视情况采取收回贷款等资产保全措施；对于贷款期间项目租赁属性或房屋租赁用途发生改变的，应及时收回住房租赁团体购房贷款。

(六) 尽职免责。贷款银行经营机构、职能部门及相关人员在授信审批、贷款发放及贷后管理等环节已按要求勤勉尽职的，以及因不可抗力因素导致贷款发生风险的，应予以免责。贷款银行应结合实际情况，以适当方式明确尽职免责标准。

二、保障性住房再贷款支持领域

保障性住房再贷款采取“先贷后借”模式，按季度发放。2027年底前，贷款银行可按照风险自担、商业可持续的原则，自主决策向市县政府选定的地方国有企业发放保障性住房收购贷款或住房租赁团体购房贷款，支持以合理价格收购房地产企业已建成未出售商品房用作保障性住房配售或租赁。对于符合要求的贷款，中国人民银行按照贷款本金的60%向贷款银行发放再贷款。

《中国人民银行关于设立保障性住房再贷款有关事宜的通知》(银发〔2024〕110号)印发之日前，原租赁住房贷款支持计

划试点金融机构已与试点城市专业化住房租赁经营主体签订贷款合同，或试点城市专业化住房租赁经营主体已签订购房合同、支付购房款的，视同租赁住房贷款支持计划已实施，对于金融机构在2024年底前发放的合格贷款，中国人民银行按原政策予以支持。

三、实施流程

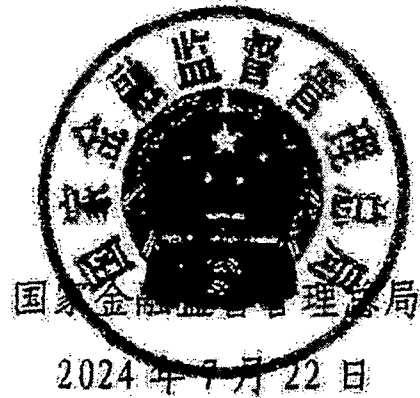
(一) 报送贷款台账。贷款银行于发放贷款的次季度第一个月10日(遇节假日顺延)前，以正式文件向中国人民银行申请保障性住房再贷款，并报送上一季度发放的相关贷款台账，列明每笔贷款的品种、发放对象、项目情况以及贷款本金、利率、期限等要素。贷款银行对报送材料的真实性负责，文件须加盖单位公章。

(二) 审核贷款台账。中国人民银行组织省级分行对贷款银行报送的贷款台账进行形式审核，并与贷款银行签订保障性住房再贷款合同，贷款银行需向中国人民银行提供合格债券或经中央银行内部评级达标的信贷资产作为质押品。

四、工作要求

贷款银行要提高政治站位，充分认识支持以合理价格收购商品房用作保障性住房对于统筹消化存量房产和优化增量住房的重要意义，加强相关工作与保交房其他工作的协同推动，提高贷款审批效率和管理水平，配合市县加强贷款资金用途管理，严格避免以任何形式新增地方政府隐性债务，推动抓紧构建房地产

发展新模式，促进房地产高质量发展。



内部发送：办公厅、宏观审慎管理局、条法司、货币政策司、调查统计司。

中国人民银行办公厅

2024年7月23日印发

抄 送：自治区住房和城乡建设厅，南宁市人民政府。
内部发送：杨正东副行长，张春光副行长，办公室，货币信贷管理处，
法律事务处，调查统计处。

中国人民银行广西壮族自治区分行办公室

2024年8月7日印发



抄 报：柳州市人民政府，柳州市住房和城乡建设局。
内部发送：关崇明副行长、唐绍为副行长，办公室、货币信贷管理科、
调查统计科。

中国人民银行柳州市分行办公室

2024年8月21日印发
