

# 武威市人民政府办公室文件

武政办字〔2023〕9号

## 武威市人民政府办公室 关于印发武威市落实金融支持房地产市场 平稳健康发展实施细则的通知

各县、区人民政府，市政府有关部门、单位，中央、省属在武有关单位：

《武威市落实金融支持房地产市场平稳健康发展实施细则》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

武威市人民政府办公室

2023年2月21日

（此件公开发布）

# 武威市落实金融支持房地产市场平稳健康发展实施细则

为全面落实中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会《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）（以下简称“国家金融支持房地产 16 条”）和中国人民银行兰州中心支行 中国银行保险监督管理委员会甘肃监管局 甘肃省住房和城乡建设厅 甘肃省地方金融监督管理局《关于做好当前金融支持甘肃省房地产市场平稳健康发展工作的通知》（以下简称“省上金融支持房地产 21 条”），深入落实全省金融支持房地产市场平稳健康发展视频会议要求，结合我市实际，制定本实施细则。

## 一、促进房地产融资合理有序增长

（一）合理推动房地产开发贷款投放。坚持“两个毫不动摇”，辖区内银行业金融机构要对国有、民营房地产企业一视同仁，稳定对房地产开发企业的信贷投放。组织房地产开发企业与金融机构开展项目对接，精准制定融资计划，“量身定制”融资方案，主动争取项目贷款，落实保交楼配套资金。人行武威市中心支行、武威银保监分局、市政府金融办、市住建局积极协调各商业银行，按照“市场化、法制化”的原则，对全市 32 亿元房地产开发贷款需求，督促金融机构加强融资对接，给予合理信贷支持。

**（二）加大建筑企业信贷支持。**各银行业金融机构要对有资金需求的建筑业企业，在风险可控、商业可持续基础上，优化建筑企业信贷服务，支持建筑企业融资，帮助建筑企业解难纾困，切实转变建筑业增长乏力局面。

**（三）支持刚性和改善性住房需求。**落实“一城一策”方案，人民银行武威市中心支行指导建立市级市场利率定价自律机制，在全国政策下限的基础上，按照市政府调整意向，报经上级行同意，确定个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限，支持刚性和改善性住房需求。银行业金融机构在武威市政策下限基础上，结合房地产市场形势变化、自身经营情况、客户风险状况和信贷条件等，个人住房贷款具体首付比例和利率水平按最低要求执行。

**（四）大力支持新市民住房贷款。**金融机构要优化新市民住房金融服务，合理确定新市民首套住房个人贷款的标准，多维度科学审慎评估新市民信用水平。对具备购房能力、收入相对稳定的引进人才、大学生、新市民、青年人满足其合理购房信贷需求，提升借款和还款便利度。

**（五）支持优质房企发债融资。**支持财务总体健康、面临短期困难的房地产企业发债融资，积极争取专业信用增进机构为发债提供增信支持，拓宽融资渠道，改善负债结构。

**（六）加大公积金贷款支持力度。**夫妻单方缴存住房公积金的家庭，住房公积金贷款的最高额度从 50 万元提高至 60 万元，

双缴存职工家庭从 60 万元提高至 70 万元。在符合住房公积金贷款相关条件的情况下，对在武威市购买首套自住住房的多子女家庭适度倾斜，实行差别化的住房公积金贷款政策，贷款额度按照现行标准上浮 10%，且不高于总房价的 70%。使用公积金贷款购房的，实行又提又贷。推进组合贷款，加大“商转公”力度，支持个人住房公积金贷款延本付息。

## 二、支持房地产存量融资合理展期

**（七）支持开发贷款等存量融资合理展期。**对于房地产企业开发贷款等存量融资，金融机构在保证债权安全的前提下，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。自“国家金融支持房地产 16 条”印发之日起，半年内到期的，可在原监管规定上遵循依法合规、商业自愿原则多展期一年。其中，短期贷款的展期期限为原贷款期限加一年，中期贷款的展期期限为原贷款期限的一半加一年，长期贷款的展期期限为三年加一年，如到期贷款已经展期的可再展期一年。商业银行可通过调整还款计划，依法合规对房地产贷款的期限、还本计划、计结息周期等做出相应调整。

**（八）合理确定风险分类。**金融机构按照“国家金融支持房地产 16 条”要求展期的贷款，可不调整贷款分类。如前期已经划为不良的，在借款人财务状况得到改善或借款人、担保人能够追加提供违约保证金、变现能力强的抵质押物等低风险担保，贷款风险得到控制后，贷款风险分类级别可按相关规定适当上调。

**（九）支持个人住房贷款合理延期还本付息。**对于因疫情住院治疗或隔离，或因疫情停业失业而失去收入来源的个人，以及因购房合同发生改变或解除的个人住房贷款，金融机构可按照市场化、法治化原则进行延期展期等调整，同时做好延期贷款的个人征信保护。

### **三、积极做好“保交楼”金融支持工作**

**（十）用好“保交楼”专项借款。**农业发展银行武威市分行按照有关政策安排和要求，依法合规、高效有序地向经复核备案的借款主体发放保交楼专项借款，封闭运行、专款专用，专项用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付。落实各县区政府“兜底”保障责任、相关部门监管督导责任和金融机构的融资贷款责任。

**（十一）鼓励金融机构提供配套融资。**在专项借款支持项目明确债权债务安排、专项借款和新增配套融资司法保障后，鼓励银行业金融机构按照“市场化、法治化”原则，为保交楼专项借款支持项目提供新增配套融资。按照“后进先出”原则，项目剩余货值的销售回款优先偿还新增配套融资和专项借款，同时将保交楼项目专户开设在为保交楼项目提供后续配套融资的商业银行。自“国家金融支持房地产 16 条”印发之日起半年内，向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类，对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。

**（十二）用好保交楼贷款支持计划。**符合条件的全国性商业银行分支机构要按照《关于设立保交楼贷款支持计划有关事宜的

通知》（银发〔2022〕279号）要求，积极向各自上级行申报符合再贷款申请条件的项目，支持已售逾期难交付住宅项目保交楼贷款。项目包括住房和城乡建设部核定的保交楼专项借款支持项目，以及商业银行认定且经人民银行兰州中心支行、甘肃银保监局确认的已售逾期难交付住宅项目，推动化解未交楼个人住房贷款风险。

#### **四、配合做好受困房企风险处置金融支持工作**

**（十三）做好房地产项目并购金融支持。**鼓励商业银行稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质房地产企业兼并收购受困房地产企业项目。鼓励金融资产管理公司、地方资产管理公司共同协商风险化解，推动加快资产处置。

#### **五、落实阶段性调整房地产贷款集中度管理政策**

**（十四）合理延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排。**发挥房地产贷款集中度管理制度的逆周期调节作用，对于超出房地产贷款集中度管理要求的法人银行，2023年不计入业务调整过渡期，其过渡期相应顺延。受疫情等客观因素影响，过渡期顺延后仍可能无法按期达到房地产贷款集中度管理要求的法人银行，可提前申请延长过渡期，经人民银行兰州中心支行、甘肃银保监局联合评估后认为合理的，可适当延长业务调整过渡期。

**（十五）适当调整房地产贷款集中度管理指标上限。**按照人民银行兰州中心支行、甘肃银保监局阶段性调整辖区内法人银行房地产贷款集中度管理指标上限的要求，对辖区内第三档、第四

档、第五档法人金融机构房地产贷款集中度上浮 2.5 个百分点。

## 六、加大住房租赁金融服务

**(十六) 优化住房租赁金融服务。**鼓励商业银行参与保障性租赁住房建设、助力政府部门搭建住房租赁综合服务平台，依法合规为专业化、规模化的住房租赁企业提供信贷支持，特别要支持 2023 年全市 1076 套保障性租赁住房建设。商业银行向持有保障性租赁住房项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款，不纳入房地产贷款集中度管理。商业地产改造为保障性租赁住房，取得保障性租赁住房认定书后，银行发放贷款期限、利率适用保障性租赁住房贷款相关政策。支持住房租赁企业发行债券等直接融资产品，专项用于租赁住房建设和经营。鼓励商业银行发行支持住房租赁金融债券，募集资金用于增加住房租赁开发建设贷款和经营性贷款投放。

## 七、大力支持金融企业健康发展

**(十七) 全面落实金融业有关税收优惠政策。**落实落细银行业金融机构不良债权以物抵债、金融企业贷款损失准备金企业所得税税前扣除等一揽子有关优惠政策，助推金融业发展。

**(十八) 发挥“银税互动”作用助力金融支持房地产市场平稳健康发展。**充分利用“银税互动”机制，发挥税务部门的桥梁纽带作用，帮助银行业金融机构主动对接房地产企业融资需求、精准提供融资服务。

## 八、建立健全工作机制

**(十九) 成立工作专班。**市上成立市政府分管领导任组长，市住建局、市政府金融办、市自然资源局、市住房公积金中心、市税务局、人行武威市中心支行、武威银保监分局及各商业银行主要负责同志为成员的落实金融支持房地产市场平稳健康发展工作专班，重点做好金融政策解读、金融政策的落地。工作专班办公室设在市住建局，负责专班的日常事务。

**(二十) 建立常态化工作协调机制。**市上工作专班建立常态化工作协调机制，加强信息共享和监督协同，形成工作合力，推动房地产金融政策有效落实。要定期组织召开政银企对接会，按照企业发展需求，研究政策落实和工作推进情况，跟进督促落实。要密切监测全市房地产市场及房地产金融发展情况，定期通报全市金融机构落实房地产金融政策情况，对认识不到位、行动迟缓、落实不力的金融机构，监管部门将对其进行约谈、通报，并纳入年度综合评价。

**(二十一) 优化内部审批程序。**金融机构要主动与房地产企业对接，根据企业需求，在管控好风险的前提下进一步优化业务审批流程，适当简化申请材料，对符合条件的融资贷款，要快审、快批、快放。

**(二十二) 加快建立尽职免责机制。**人行武威市中心支行、武威银保监分局指导辖区内商业银行尽快建立健全房地产贷款尽职免责和容错纠错机制，重点明确对基层人员的尽职免责认定标准，对已经履职尽责但最终出现风险的项目，可免除相关人员



责任。

附件：武威市落实金融支持房地产市场平稳健康发展工作  
专班组成人员

附件

## 武威市落实金融支持房地产市场平稳健康发展工作专班组成人员

组 长：	陈一夫	市政府副市长
成 员：	仲生爱	市住建局局长
	朱红艳	市政府金融办主任
	杨 璐	市自然资源局局长
	董建国	市住房公积金中心主任
	张 青	市税务局局长
	柏宏繁	人行武威市中心支行行长
	张 忠	武威银保监分局副局长（主持工作）
	周金明	农业发展银行武威市分行行长
	王 毅	工商银行武威分行行长
	毛浓鹤	农业银行武威分行行长
	李启盛	中国银行武威分行行长
	裴 军	建设银行武威分行副行长（主持工作）
	张 栋	交通银行武威分行行长
	王宏学	邮政储蓄银行武威分行党委书记
	王效沛	甘肃银行武威分行行长

刘晓艺 兰州银行武威分行行长

向 军 武威农村商业银行行长

工作专班办公室设在市住建局，办公室主任由仲生爱同志兼任。领导小组成员如有变动，报经组长同意后，由接任工作的同志替补，不另行文。

---

公开属性：主动公开

---

武威市人民政府办公室

2023年2月21日印发

---