

中 国 人 民 银 行 文件

中国银行业监督管理委员会

银发〔2008〕355号

中国人民银行 中国银行业监督管理委员会 关于印发《廉租住房建设贷款管理办法》的通知

中国人民银行上海总部,各分行、营业管理部,各省会(首府)城市中心支行、副省级城市中心支行;各银监局;各政策性银行、国有商业银行、股份制商业银行,中国邮政储蓄银行:

为贯彻落实中央关于扩大内需促进经济平稳较快增长的重大举措和《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发〔2007〕24号)精神,支持廉租住房开发建设,保障民生,人民银行、银监会联合制定了《廉租住房建设贷款管理办法》。现印发你们,请遵照执行。

各银行要严格按照《廉租住房建设贷款管理办法》要求，抓紧制定相应的操作细则，做好支持廉租住房开发建设的金融服务工作。人民银行、银监会各分支机构应密切跟踪政策执行情况和各方反映，并及时报告执行过程中出现的新情况、新问题。

请人民银行上海总部，各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行，各省（自治区、直辖市）银监局将本通知联合转发至辖区内城市商业银行、农村商业银行、农村合作银行、城乡信用社及外资银行。

附件：廉租住房建设贷款管理办法

二〇〇八年十二月三日

附件

廉租住房建设贷款管理办法

第一条 为支持廉租住房建设，维护借贷双方的合法权益，根据国家有关法律法规，制定本办法。

第二条 本办法所称廉租住房建设贷款是指用于支持廉租住房新建、改建的贷款。

第三条 本办法所称贷款人是指中华人民共和国境内依法设立的、经中国银行业监督管理委员会及其派驻机构批准的银行业金融机构。

本办法所称借款人是指依法设立的，具有房地产开发资质的，从事廉租住房建设的房地产开发企业。

第四条 申请廉租住房建设贷款应具备以下条件：

（一）廉租住房项目应已纳入政府年度廉租住房建设计划，并按规定取得政府有关部门的批准文件。

（二）已与政府签订廉租住房回购协议。

（三）在贷款银行开立专用存款账户。

（四）提供贷款人认可的有效担保。

（五）新建廉租住房项目已取得所需的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》；改建廉租住房已取得有关部门颁发的许可文件。

（六）新建廉租住房项目资本金不低于项目总投资 20%的比例；改建廉租住房项目资本金不低于项目总投资 30%的比例。

（七）借款人信用状况良好，无不良纪录。

（八）贷款人规定的其他条件。

第五条 贷款人应对借款人和建设项目进行调查、评估，加强贷款审查。借款人应按要求向贷款人提供有关资料。

第六条 贷款申请金额不得高于回购协议确定的回购价款。

第七条 廉租住房建设贷款期限最长不超过 5 年，具体由借贷双方协商确定。

第八条 廉租住房建设贷款利率应按中国人民银行公布的同期同档次贷款基准利率下浮 10% 执行。

第九条 一个廉租住房建设项目的贷款业务原则上由一家银行主办。对规模较大的项目，可以由主办银行组织银团贷款。

第十条 贷款人应对廉租住房建设贷款单独管理，设立单独的会计科目进行核算，并进行单项统计。

第十一条 廉租住房建设贷款应实行封闭管理，在项目资本金投入项目建设后，按照工程进度进行资金拨付。贷款人应通过专用存款账户对资金的流入和流出等进行有效监控管理，并建立单独台账，对每笔贷款发生时间、流向、用途、收款单位、金额、审核人等进行详细记录。借贷双方应另行签订封闭管理协议。

第十二条 贷款人应监督借款人按以下原则用款：

（一）专款专用，不得挤占挪用。

（二）先使用项目资本金，后使用贷款。

（三）按项目进度用款。

第十三条 贷款人应逐笔审查贷款使用情况；借款人应按期通报贷款使用情况、廉租住房建设进展情况以及财务状况。

第十四条 廉租住房建设贷款应为担保贷款。借款人不能提供足额抵（质）押的，应由贷款人认可的第三方提供承担连带责任。

任的保证。

第十五条 借款人违约时，贷款人可做如下处理：

借款人挪用贷款，贷款人可以停发贷款，并收回已发放贷款；

借款人不按合同约定使用贷款或归还贷款本息的，贷款人可以按合同约定计收罚息；

经借贷双方协商，借款人可以提前归还贷款，贷款人可以不收取提前还款违约金。

第十六条 凡开办廉租住房建设贷款业务的银行业金融机构，应依据本办法制定相应的操作细则。

第十七条 本办法由中国人民银行会同中国银行业监督管理委员会负责解释。中国人民银行将会同有关部门定期对各城市和地区的廉租住房建设贷款质量等信息进行披露。

第十八条 本办法自颁布之日起 30 日后施行。

主题词：金融 住房贷款 办法 通知

抄 送：发展改革委, 财政部, 住房城乡建设部。

内部发送：办公厅, 市场司, 条法司, 货政司。

联系人：闫丽娟 联系电话：66194642 （共印 160 份）

中国人民银行办公厅 2008 年 12 月 8 日印发
