67--中国银监会关于进一步加强房地产行业授信风险管理的通知  
（银监发〔2008〕42号）

各银监局，各国有商业银行、股份制商业银行，中国邮政储蓄银行：

近年来，伴随着房地产市场快速发展，商业银行的房地产贷款业务发展迅速。与此同时，也产生了许多问题，一是由于近年来房市景气，个人住房贷款需求旺盛，一些商业银行产生了盲目乐观的思想，放松了对借款人资信审查标准，甚至认为只要有房产作抵押就不会有风险，只看房子不看借款人，降低了借款人的准入门槛。二是房地产价格经过几年快速攀升后存在回调压力，部分前期房价上涨较快的城市已出现房价下跌超过借款人首付款的现象；少数商业银行房贷客户还款能力下降，违约事件有所上升。三是一些资质较差的房地产开发企业通过虚构售房合同、伪造借款人签名等手段办理“假按揭”，骗取银行贷款；或为解决资金短缺问题，利用预售环节以分期首付或为购房者垫付款等手段违规为借款人办理“假首付”，将风险转嫁给银行；或通过虚高房价更多地套取银行贷款，以及通过虚假合同、虚增交易量粉饰销售情况，误导银行判断并套取银行贷款等问题。四是个别银行以混淆个人购房和法人购房、销售大套房并搭配小套房，以及加按揭、综合物业贷款、住房抵押经营贷款等方式逃避二套房贷政策约束；有的以征信系统未联网、异地购房难调查为由放弃二套房贷政策约束；有的外资银行至今尚未执行二套房贷政策，甚至以此为手段抢拉客户。为加强信贷管理，切实防范房地产贷款风险，促进房地产贷款业务健康有序发展，现就有关事宜通知  
如下：

**一、关注房地产行业走势，建立与风险承受能力和管控能力相适应的授信管理体制**

各行董事会应要求商业银行加强宏观经济运行的分析，关注房价走势和房地产行业发展趋势，关注经济周期波动可能给房地产信贷业务带来的风险。要根据GDP增长率、固定资产投资增长率、社会消费品零售增长率、CPI增幅等多种宏观经济情景，分别测算本行在多种情况下的客户违约率、预期损失以及不良贷款率的变化情况。要根据单项业务或产品的风险管理需要，开展房地产贷款专项压力测试，重点就房价、利率波动、居民可支配收入可能对个人住房贷款质量的影响进行压力测试。根据压力测试情况强化风险管理管控措施和调整业务发展策略，不断完善房地产信贷风险管控制度，建立与承受能力和风险管理能力相适应的房地产授信管理体制；优化业绩考核体系，引导分支机构树立风险意识，切实加强对房地产行业的授信管理。

**二、严格执行个人住房贷款政策和条件，加强借款人的资格管理**

商业银行应该从美国次贷危机中吸取教训，一要坚持贷款标准，向优质的、有还款能力的个人发放贷款；要以借款人稳定的收入来源为基础确定贷款额度，收入偿债比的测算必须和贷款期限相一致，不得以不可靠的预期收入确定还款来源和期限。二是严格借款人的资格审查，通过面谈了解借款人的购房意愿、购房行为的真实性和还款能力；要严格执行人民银行和银监会联合下发的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知  
》（银发[2007]359号）有关规定，按照审慎经营原则，细化有关操作要求和业务流程；应要求借款人提交收入（提供至少三个月的工资账户信息或加盖单位公章的工资单）、房产、户籍、税收、在银行贷款次数等证明材料，并通过走访相关部门、查询人民银行征信系统对上述证明材料进行尽职调查，加强各项权证的完整性、真实性和有效性审核，将第二套房贷的有关政策落实到实处。三是切实落实面签制度，借款合同应当面核验借款人身份证明后由借款人当场签字，如果借款人委托他人代签的，签字人必须出具委托人委托其签字并经公证的委托授权书，商业银行不得委托中介或房地产商代为办理；个人住房抵押贷款的抵押物他项权利证书必须由商业银行直接到抵押登记部门领取，不得委托中介机构办理。四要坚持真实放贷，重点支持“首套房”等真实住房需求的借款人，严格控制向有多次贷款购房记录的借款人发放贷款。五要根据外部市场环境的变化以及自身业务发展的需要，快速提升对个人住房贷款客户的风险识别、计量和区分能力，个人住房贷款余额达到一定规模的大中型商业银行应建立个人住房贷款评分制度；同时提升客户差别化定价能力，认真做好个人客户群的风险区分工作。

**三、严格房地产企业资信审查，防范房地产企业向银行转嫁风险**

各商业银行应密切监测房地产开发商的资信和财务状况，加大对开发商资信和财务状况的监控。一要根据房地产市场趋势和自身压力测试结果，重新评估房地产企业的资信及其贷款风险，并根据评估情况采取降低企业信用等级、核减授信额度、上浮贷款利率等有效措施。二是通过实地暗访等方式掌握借款人首付款的真实情况，防止开发商降低首付比例或垫付首付款等“假首付”行为。三是通过查证政府相关管理部门信息摸清房屋销售的合理价格范围以及开发商的真实销售情况，警惕开发商通过虚高房价更多地套取银行贷款以及通过虚构合同、虚增交易量粉饰销售情况误导银行判断等问题。四是加强对房地产抵押物的管理，定期对房地产抵押物进行价值重估和动态监测，对抵押物价值不足以抵补贷款风险的应采取追加押品或压缩贷款等措施。

**四、加强监管，加大违规惩戒，严肃查处违法违规行为**

各商业银行一旦发现房地产企业存在“假按揭”、“假首付”、“假房价”等问题，一律停止向其发放个人住房贷款和开发贷款，同时应重新对房地产企业所在集团进行信用评级，调整授信额度；涉嫌违法犯罪的要移送司法机关查处。要加强同业合作、充分利用银监会客户风险系统，严密监测客户违约以及交叉违约情况，对存在“假按揭”、“假首付”等违规行为的房地产开发企业，要建立“黑名单”制度，并及时向当地监管部门和银行业协会报告，由同业协会定期向辖内银行业金融机构通报。

各商业银行一旦发现借款人个人填报虚假信息或单位出具虚假证明的，要严格执行银发《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知  
》（银发[2007]452号）文件要求，停止授信并不予采信其证明，加大对失信个人和单位的市场约束；对房地产中介机构进行虚假评估和出具虚假证明的，要报告其主管部门列入市场禁入名单，情节严重的要追究法律责任；对商业银行内部工作人员与外部不法分子勾结、合伙骗贷的，一经查实，要严肃追究责任。

各级银行业监管机构要加大对商业银行房地产贷款业务的监管力度，各银监局一把手要高度重视房地产贷款风险，要充分发挥主监管员和现场主查员的作用，认真梳理当前房地产贷款业务中的各类问题，加强窗口指导和风险提示；要根据当地房地产市场及个人住房贷款业务开展情况，自主安排对房地产贷款业务合规性的现场检查，及时纠正各类规避监管规定的做法，进一步提高现场检查的针对性和有效性，督促商业银行加强管理，切实防范信贷风险。对检查中发现的违法违规问题，要督促商业银行进行彻底整改，严肃追究有关机构和相关负责人的责任，对整改不到位或屡查屡犯的机构和责任人要加大处罚力度，并依法采取限制其开办相关业务等措施。

请各银监局将本通知  
发至辖内各银行业金融机构。

中国银行业监督管理委员会

二00八年五月二十六日