**XXX商业银行股份有限公司**

房地产开发贷款管理办法及操作规程

**第一章 总则**

第一条 为规范本行房地产开发贷款管理，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》、《商业银行房地产贷款风险管理指引》、《项目融资业务指引》等有关法律法规，及本行《信贷管理制度》、《贷款业务尽职管理办法》等信贷管理的相关规定，制订本办法。

第二条 房地产开发贷款管理的任务是通过建立健全房地产开发贷款管理制度，完善房地产开发贷款手续，规范房地产开发贷款操作，强化贷款“三查”制度，防范房地产开发贷款风险。

第三条 本办法所指房地产开发贷款是指向本行辖区范围内的房地产开发企业发放的用于开发、建造向市场销售、出租等用途的房地产项目的贷款。

第四条 房地产开发贷款的发放，必须符合国家产业政策、信贷政策，遵循贷款效益性、安全性、流动性原则。

**第二章 组织管理体系**

第五条 公司业务部、小微业务部（以下简称“经办行”）负责房地产开发贷款业务的受理以及贷款“三查”的具体实施。

第六条 授信评审部负责对房地产开发贷款业务的授信管理。

第七条 信贷管理部负责拟定房地产开发贷款管理办法及操作规程，对房地产开发贷款业务的用信管理和贷后检查的监督。

第八条 运营管理部根据权限负责对房地产开发贷款用款进行审查。

第九条 计划财务部负责制定房地产开发贷款贷款业务利率定价办法，并且对利率执行进行监督检查。

第十条 风险管理部负责对房地产开发贷款的风险的监测、识别、评估、控制，并向经营管理层进行风险报告。

第十一条 合规管理部负责审核房地产开发贷款管理办法和操作规程的合规性和有效性。

第十二条 资产保全部负责对房地产开发贷款业务形成的不良贷款清收、保全以及相关管理。

第十三条 审计部负责对房地产开发贷款业务进行审计稽核和监督检查。

**第三章 贷款的对象和条件**

第十四条 贷款对象

经国家房地产业各主管部门批准设立、工商行政管理机关核准登记，取得企业法人营业执照及房地产开发企业资质证书，并按规定办理年检手续的各类房地产开发企业。

本行对开发企业实现“名单制”管理，名单由授信评审部建立并对贷款经办行公布，对不符合条件的不予准入，经办行应对“名单制”内的企业贷款做好经营及资金的监测，有效防控信贷风险。

第十五条 房地产开发贷款的借款人应符合《信贷管理制度》规定，同时应具备以下条件：

（一）具有法人营业执照，企业经营管理制度健全，财务状况良好；

（二）具有相应房地产开发企业资质证书，并经年检合格；

（三）在本行开立基本存款账户或一般存款账户；

（四）企业具有良好的经营业绩和信誉，有按期偿还贷款本息的能力；

（五）开发项目必须已依法取得“四证”,即：《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》、《建筑工程施工许可证》；

（六）开发项目自筹资本金比例不得低于35%，并已投资到位；

（七）能提供本行认可的有效担保；

（八）本行规定的其他条件。

第十六条 严禁发放下列房地产开发贷款：

（一）严禁对“四证”不全的房地产开发项目发放任何形式的贷款；

（二）严禁违反房地产开发项目自有资金比例规定对房地产开发企业发放贷款；

（三）严禁发放房地产开发贷款跨地区使用（银团贷款除外）；

（四）严禁以流动资金名义发放房地产开发贷款；

（五）严禁向经国土资源部门、建设主管部门查实具有囤积土地、囤积房源行为的房地产开发企业发放任何形式的贷款；

（六）严禁向取得土地使用权两年以上尚未开发的房地产企业发放任何形式的贷款。

（七）严禁用于购买土地。

**第四章 贷款期限和利率**

第十七条 贷款期限

根据借款人开发项目预测投资收益的能力及回收期，合理确定贷款期限，贷款期限一般不超过五年。

第十八条 贷款利率

根据本行贷款利率定价办法执行。

**第五章 贷款操作程序**

第十九条 房地产开发贷款操作程序为借款人申请、受理与调查、授信审查审批、用信审查审批、合同签订、发放与支付、贷后管理、贷款偿还等阶段。

第二十条 房地产开发企业申请房地产开发贷款须提交下列资料原件及复印件：

（一）单位资料

1.经年检并核准登记的法人营业执照、法人组织机构代码证、税务登记证（或新版营业执照），法人代表及其授权代理人证明书和印鉴样本，股份制企业的借款授权书，公司章程，本期财务报表和经审计的近3年年报，验资报告、开户许可证的正副本；

2.房地产开发企业资质证书及年检证明；

3.借款申请报告。其主要内容包括：借款项目名称、金额、用途、期限、用款计划和还款来源等；

4.合法有效的担保手续（包括担保人同意担保意见书，抵（质）押物所有权证明等）；

5.本行认为需要提交的其他资料。

（二）项目资料

1.申请贷款项目的有关材料，主要包括项目建议书、可行性研究报告及批准文件、项目年度投资计划以及批准文件、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《国有土地使用证》、《建筑工程施工许可证》、土地出让合同及地价款缴纳凭证复印件、建设规划红线图；

2.项目开发建设自有资金落实的证明文件、资料；

3.本行要求提供的其他资料。

第二十一条 调查的主要内容

参照对固定资产贷款的要求进行初步审查，并重点审查确认以下几项内容：

（一）借款人是否具有进行房地产开发建设的资格；

（二）借款人开发建设资格批准文件是否在有效期内；

（三）贷款项目是否经有权机关批准。项目建议书、可行性研究报告及批准文件、项目年度投资计划、设计以及批准文件等是否完备、有效；

（四）项目建设条件落实情况

1.贷款项目承建人与借款申请人是否相符；

2.贷款项目是否列入国家或地方政府的建设规划；

3.经济适用住房是否列入国家经济适用住房（安居工程）建设计划；

4.《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《国有土地使用证》、《建筑工程施工许可证》的原件与复印件是否一致；

5.房地产开发贷款项目的自有资金比例不低于35%，借款人必须按照规定比例及时足额地将自有资金存入本行，或投入项目前期工程使用。借款人自有资金没有足额到位的，不予批准贷款；

6.开发项目的文件是否完整、真实、有效，是否能进行实质性开发建设。

（五）建筑工程施工单位和监理单位的落实情况；

（六）联合开发的合同或协议的合法性；

（七）贷款担保的合法性调查。

第二十二条 房地产贷款项目，必须按照以下方法进行风险评估：

（一）项目主要关系人（如其母公司、主要投资人）资信评估。包括主要关系人经营情况、财务状况、信用情况的考察分析，各关系人之间的产权及其他控制关系等。

（二）项目概况和建设情况评估。包括对项目建设的基本情况、建设条件、实施进程、设计施工监理情况、环境保护条件等进行综合论证分析，分析投资该项目是否符合国家产业政策、区域发展战略及本行信贷投向政策，对建设进程、设计、施工、监理情况、环境保护条件等进行评估。

（三）项目市场情况评估。贷款调查评估人员要通过市场调查与预测，分析房地产投资环境、经营方式和项目的市场定位，对项目的市场竞争能力、销售前景作出判断。

（四）项目投资估算与融资方案评估。

1.对项目的投资估算进行分析和审查，要分析项目工程各项内容和成本费用是否齐全，有无任意扩大取费范围和提高标准，扩大投资规模；分析投资估算中有无漏项、少算或人为压低造价等情况；分析投资构成比例合理与否。在此基础上，调整项目成本费用。

2.对项目资金来源的评估，应对项目资金来源的合理性、可靠性进行分析论证，侧重于对本行贷款以外的其他资金来源的合理性、可靠性进行评估。在对项目各项资金来源进行调查分析的基础上，确定项目切实可行的融资计划。

3.测算项目资金的回收期和贷款偿还期。

（五）财务效益评估。财务效益评估应在进行基础财务数据测算与分析的基础上，根据国家现行财税制度及有关规定，测算财务效益评估指标，考核项目的盈利能力。

（六）风险分析。房地产项目风险分析应分析不确定性因素对项目可能造成的影响，并进而分析可能对贷款偿还带来的风险。房地产项目风险分析主要包括盈亏平衡点分析、敏感性分析等,进行风险分析的因素主要有：租售量、租售价格、出租率、开发周期、项目总投资等。在对项目不确定性进行分析的基础上，须对项目的风险点作出判断并尽可能提出防范风险，控制项目不确定性的措施。

（七）银行效益与风险防范措施评估。

1.银行效益评估应采用定性和定量的分析方法，具体分析项目资金在本行结算情况及带给本行的相关效益。

2.风险防范措施评估。在评估第一还款来源的基础上，应对借款人提供的保证、抵押、质押等贷款担保措施的可行性进行分析，并分析项目贷款的主要风险，如何采取措施降低、规避、分散风险。

（八）评估总结。

1.应对借款人基本情况、项目建设情况、市场状况、项目投资估算及资金来源筹措、项目财务效益、项目建设的环保情况、风险分析、银行效益与风险防范措施及项目的经济、社会经济效益等方面做综合性论述。

2.应对贷款项目当前存在的有关问题进行阐述，并提出建议及解决措施。

3.应对贷款项目提出评估意见，就是否发放贷款、贷款的金额、条件、期限、利率等提出明确的意见。

第二十三条 贷款的授、用信审批按本行《转授权管理办法》、《信贷业务操作规程》执行。

第二十四条 申请房地产开发贷款的借款人，应对借款合同提供本行认可的财产抵（质）押或第三方不可撤销的连带责任担保。

第二十五条 房地产贷款担保可采取抵押、质押、保证等担保方式；经办行可根据借款人及担保人的具体情况，采用一种或同时采用几种贷款担保方式。

第二十六条 用于抵（质）押的财产，须委托本行认可的资产评估机构进行评估。

第二十七条 担保方式为抵（质）押的，经办行客户经理必须在签订抵（质）押合同后，与借款人、抵（质）押人共同前往登记部门依法分别办理房地产开发抵（质）押登记，取得抵（质）押登记证书。

第二十八条 担保方式为抵（质）押的，申请开发贷款的借款人，应在借款合同签订前办理相应的财产保险。保险期限不得短于借款期限，投保金额不得低于贷款本金和预计利息金额，保险单不得有任何有损贷款人权益的限制条件，并应当明确本行为该保险的第一受益人。办理保险所需的一切费用由借款人负担。

第二十九条 借款人办妥上述手续后，本行按房地产工程进度发放贷款，将资金划入借款人的结算账户，并严格监督借款人按合同约定支付方式支付贷款资金。

第三十条 房地产开发贷款必须专款专用，借款人必须按合同规定或双方约定使用贷款。借款人如违反借款合同规定或双方约定使用贷款，本行有权停止贷款和提前收回部分或全部贷款，对不按合同规定或双方约定用途使用贷款的部分，按合同约定加收罚息。借款人应按借款合同约定的用途使用贷款并按约定的还款计划、还款方式偿还贷款本息。

（一）贷款支用时，要严格按照项目建设的工程进度付款；要求借款人提供工程建设合同、建设单位的付款通知书、材料供应合同、设备采购合同等有关文件，作为支用贷款的依据；贷款资金的支用应该在项目自有资金之后；借贷双方约定本行贷款与其他资金按比例投入开发建设项目的，应审核其他资金投入的落实情况；

（二）按揭贷款的首付款，应该交入双方约定在本行的指定账户，优先偿还贷款本息；

（三）住房开发贷款的预（销）售应纳入资金监管范围，按照销售进度分期还款，确保项目销售80%前收回全部贷款本息；

（四）转让、出售的商业用房开发贷款应按照销售进度分期还款，确保项目销售80%前收回全部贷款本息。

第三十一条 贷款发放和支付按本行《固定资产贷款管理办法及操作规程》执行。

第三十二条 经办行应在贷款后15个工作日内首次现场检查，检查客户是否按照借款合同约定的用途使用贷款，对未按借款合同规定用途使用的，应查明原因并提出处置的意见和建议。

第三十三条 贷款项目贷后检查的时间与频率，按本行相关信贷管理规定执行。检查的重点：

（一）信贷资金封闭运行执行情况；

（二）项目资金及其他资金来源落实情况；

（三）项目销售款归本行情况；

（四）向其他金融机构的融资情况、与债权人的合作关系以及信用履约情况；

（五）项目进展情况、投资是否突破预算、累计完成工作量与累计财务支出是否匹配；

（六）主要材料供应及价格变化情况；

（七）配套设施落实和施工质量等情况；

（八）销售市场情况及销售资金回笼情况；

（九）其他需要检查的内容。

第三十四条 借款人如不能按照按期归还贷款，应在贷款到期前向本行提出展期的书面申请，经批准后，借款人、贷款人、担保人签订展期协议，已到期的抵（质）押登记、保险应该续办手续。贷款展期要从严控制，已经实现销售收入，但没有按销售收入的约定比例及时还贷的房地产开发贷款不得展期。项目开发贷款一般不得借新还旧。

第三十五条 借款人按合同履行还款义务后，经办行应当与抵（质）押人向原登记机关办理注销登记。如借款合同履行期限届满，借款人未能按期归还贷款本息的，应按合同规定依法要求担保人承担担保责任。

**第六章 附则**

第三十六条 本办法未尽事宜参照本行相关信贷制度及规定执行，如与国家法律、法规及相关规定不一致的地方，以国家法律、法规及相关规定为准。

第三十七条 本办法由信贷管理部负责制定、解释和修订。

第三十八条 本办法自印发之日起执行。