

特 急

中国人民银行上海分行中国银行业监

上海银发〔2016〕54号

中国人民银行上海分行 中国银行业监督管理 委员会上海监管局关于进一步做好个人 住房贷款政策相关工作的通知

各国有商业银行、各股份制商业银行、中国邮政储蓄银行上海（市）分行，上海银行，上海农商银行，上海华瑞银行，各其它中资商业银行上海分行，上海市各村镇银行，上海市各外资银行：

根据上海市加强房地产市场调控、促进房地产市场平稳健康发展的总体要求，为切实贯彻“分类指导、因地施策”的精神，现就进一步做好个人住房贷款政策相关工作通知如下：

一、严格执行差别化个人住房信贷政策

各商业银行应严格执行上海市市场利率定价自律机制协商确定的个人住房贷款最低首付比例和相关利率要求。对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个

人住房贷款购买普通自住房的，其首付款比例不低于 50%；对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买非普通自住房的，其首付款比例不低于 70%。上述情况利率均按不低于基准利率 1.1 倍执行。同时，为避免房贷利率恶性竞争，上海市市场利率定价自律机制要求各商业银行合理审慎确定首套房贷利率折扣水平，严格遵守自律机制的相关决议。

各商业银行应结合本行个人住房贷款投放政策、风险防控等因素，根据借款人信用状况、还款能力合理把握具体执行水平。各行应自觉抵制恶性竞争，不得为争揽客户过度压低房贷利率。对于有投资、投机性购房特征的，应从严确定首付款比例和利率。

二、加强个人住房贷款管理

（一）严防“首付贷”等配资业务

商业银行应依据了解客户（KYC）原则，加强对个人住房贷款交易真实性的调查，严格审查客户首付款资金来源，要求借款人书面承诺首付款为自有资金。发现借款人通过 P2P、小额贷款公司、房地产开发企业、房产中介机构等渠道违规获取首付款资金申请个人住房贷款的，应拒绝相关房贷申请，将其列入黑名单，并作为失信行为信息报送本市公共信用信息服务平台。

商业银行不得融资给第三方用于发放首付、尾款等相关贷款，不得通过大额信用卡授信、发放个人消费贷款和个人经营性贷款用于支付购房首付款，同时应切实防范信贷资金被借款人挪用购房。

（二）加强购房人偿债能力审查

商业银行应严格审查甄别借款人家庭住房信息、收入信息、婚姻状况等真实性，并结合借款人所购房屋总价情况，测算偿债收入比(DSR)和总偿债收入比(TDSR)，根据借款人提供的纳税记录或工资流水单等有效凭证，审慎评估借款人偿债能力。防止借款人通过假凭证、假权证等骗取银行贷款，防范假按揭风险。

（三）加强房地产抵押估值管理

商业银行要审慎选择房地产估价机构，有条件的争取自行开展二手房交易价格评估，确保估价准确真实，并要及时对已抵押房产进行估值风险排查。

三、规范与房地产开发企业和房产中介机构业务合作管理

商业银行要审慎开展与房地产开发企业、房产中介机构的业务合作。必须严格落实商品房预售过程中房地产开发企业的阶段性担保责任，切实做好预售房贷款风险敞口期的风险管理。对于房地产开发企业或其员工为购房人提供或参与提供首付款或尾款等融资服务，商业银行要终止与其业务合作。

各行应通过向房地产行业协会、工商行政管理部门实地调研等方式严格开展房产中介机构合作资质审核，实施业务合作准入和名单制管理，建立贷后质量监测及中介机构退出机制。不得与存在以下情况之一的房产中介机构建立合作关系，已开展合作的应立即终止，并将其列入黑名单，报送上海市银行同业公会和上海市市场利率定价自律机制：

1、中介机构或其员工为购房人提供或参与提供首付款或

尾款等融资服务的；

2、中介机构或其员工曾制造或参与制造假按揭，或存在其他重大信用瑕疵，可能危及银行信贷安全的；

3、出现经营状况恶化影响业务推荐能力，或发生欺诈和套取银行信用等不良行为的；

4、向商业银行推荐的个人住房贷款中，集中爆发不良贷款的。

四、加大风险排查力度

各商业银行要根据通知要求完善内控制度，强化对房地产市场和房地产金融风险的监测、分析和评估，及时反馈政策执行效果，并于4月30日前上报风险排查报告和整改方案，其中风险排查报告应包括组织开展情况、检查内容、发现的主要问题和产生问题的原因等；整改方案应包括时间表、责任部门、责任人员、整改措施、整改目标等。人民银行上海分行和上海银监局将适时进行抽查。

中国人民银行上海分行 中国银行业监督管理委员会上海监管局

2016年3月25日
