

# 房地产“白名单”项目获批融资1.4万亿

## 银行已审批项目5392个,推动符合条件的应纳尽纳

房地产融资协调机制建立以来进展如何?取得了怎样的成效?同时又存在哪些问题值得关注?8月21日,国家金融监督管理总局对此进行了回应。

在国新办新闻发布会上,国家金融监督管理总局统计与风险监测司司长廖媛媛回应称,今年1月份,住建部和金融监管总局联合发文,指导各地建立了城市房地产融资协调机制。为推动这个机制落地见效,两个部委在今年4月成立了国家专班进行集中办公,并指导各地成立地方专班开展工作。今年6月份,经国务院同意,金融监管总局和住建部联合印发通知,针对提高“白名单”项目的推送效率和质量提出了多项优化措施,以进一步发挥城市融资协调机制的作用,满足房地产项目合理融资需求,切实支持做好保交房工作。

城市协调机制是以城市为主体,以项目为中心,在各方的努力下,精准支持了房地产项目融资,取得阶段性成效。目前,商业银行已审批“白名单”项目5392个,审批通过的融资金额近1.4万亿元。在城市协调机制推动下,符合规定的“白名单”项目及时获得了资金支持,为促进项目建成交付、保障购房人合法权益、稳定房地产市场发挥了积极作用。

廖媛媛称,当前,为了做好保交房工作,各城市协调机制正在全面了解所在地在建已售未交付房地产项目信息。对于需要通过“白名单”获得融资支持但尚未满足“白名单”条件标准的项目,城市协调机制督促银行要提出有针对性的意见建议,房地产企业要采取措施尽快修复问题项目,城市政府要加强协调,推动符合“白名单”条件标准的项目应纳尽纳。

廖媛媛介绍,今年以来,金融监管总局持续指导金融机构多渠道提供房地产融资服务,用足用好包括城市协调机制在内的各项政策措施,银行机构对房地产行业的融资保持了稳中有增的态势。截至目前,房地产开发贷款余额较年初增长4000多亿元,经营性物业贷款余额同比增长19%,并购贷款余额同比增长21%。今年1-7月,商业银行新发放个人住房贷款3.1万亿元,有效支持了居民刚性和改善性住房需求。

下一步,金融监管总局将坚决贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署,联合相关部门继续推动压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任,更好发挥城市协调机制作用,指导金融机构持续做好房地产金融服务,支持房地产市场平稳健康发展。 据中新社

相关新闻



2023年,我国二手房成交面积同比增长40%以上;新建商品房销售面积同比则下降8.5%。专家分析,新建商品房销售面积下降,部分原因在于房企融资存在困难、一些在建项目逾期难交付,部分购房人不敢买新房特别是期房,转向购买二手房。针对房地产融资中存在的问题,今年1月份,两部门联合印发通知,建立城市房地产融资协调机制。

所谓“白名单”是业内的一种俗称。各地根据房地产项目的开发建设等情况筛选确定支持对象向金融机构推送,经评估后根据其实际情况满足合理融资需求或予以其他支持。这一过程中,被推送的房地产项目名单即为“白名单”。

自今年1月通知发布以来,房地产融资协调机制正在加速推进。

## 入围“白名单”需符合十大条件

“白名单”的支持对象均为具体的房地产项目,而并非企业本身。

拟申报进入“白名单”的项目需符合“5+5”条件,并提供相关佐证材料。如果无法提供,则不被考虑推送给银行机构,也无法纳入“白名单”。

具体而言,金融监管总局的五项要求为:四证齐全(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);不存在破产重整;不存在被查封冻结情况;不存在逃废金融债务;不存在重大违法违规等情况。

住建部的五个条件为:一是房地产项目处于在建施工状态。包括存在短期停工,资金到位后

能及时复工并能够完成建设交付使用的项目。二是房地产项目开发企业具备与融资额度匹配的抵押物。项目有融资需求,无重复融资、过度融资情况。三是房地产项目有融资主办银行,并制定贷款资金封闭管理制度。房地产企业结合预售资金监管账户和基本户开户行、存量贷款等情况确定主办行。四是项目预售资金未被抽挪或被抽挪预售资金已归位,项目资本金已足额到位且未抽逃挪用。五是已制定项目贷款使用计划,项目建设完工计划及贷款资金还款计划。

仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监庞溟表示,现有的“5+5”条件,对项目进度状态、开发建设成色、还款来源与保

障、资产负债结构、资金平衡状况、融资监督、合法合规情况等各方面标准进行评估,并对项目风险和企业风险、公司风险和集团风险进行了有效区分与隔离,有利于金融机构在加强信贷管理、防控潜在风险的前提下,精准支持解决房地产融资难问题特别是在在建项目续建环节融资难问题,一视同仁满足各类房企的合理融资需求。

庞溟进一步表示,上述10个条件可以更好地带动房企现金流和资金面回到正常轨道上来,也有利于住建部门更好地因城施策、一城一策,把握、协调和平滑各项目开发建设和按时保质交付的进度,防范处置烂尾风险,助力推进“保交楼”工作和“保交房”攻坚战。

## 政策顶层指引,部分驰援资金已到位

8月9日,河南省住房和城乡建设厅处消息显示,截至8月8日,河南省进入“白名单”项目610个,499个项目共获得银行授信1020.93亿元,其中359个项目落地资金354亿元。

7月25日,国家金融监督管理总局广东监管局发布消息称,截至7月15日,广东监管局辖内银行机构已为三批次“白名单”的373个项目提供授信1206.11亿元,落地融资项目263个、金额598.30亿元,授信金额和落地金额均位居全国第一,民营房企项目数、授信规模占比均达九成左右。

一些出险房企的合格项目也得到了支持。比如某大型房企在佛山市的一个公寓项目,因集团总部债务问题,在申请进入“白名单”前一直处于停工状态。纳入“白名单”后,顺德农商行首笔追加发放500万元房地产开发贷款,推动公寓复工复产,目前工程进度已达88%。截至目前,广东金融监管局辖内风险房企共有41个项

目通过协调机制获得授信169.19亿元,已落地金额71.37亿元。

湖北日前也披露了相关进展。7月16日,据湖北金融监管局披露,截至目前,湖北省已完成三批次“白名单”项目共249个,项目审批通过率100%,融资金额落地率99.57%,审批通过的融资额达662亿元。

另外,湖北金融监管局推动政银企互动,对暂不符合条件的项目剖析问题症结,研究解决对策。截至目前,共修复项目45个,涉及融资需求117亿元,均已正式纳入第二批、第三批“白名单”予以支持。

广西方面,截至2024年6月30日,广西壮族自治区14个设区市共推送房地产“白名单”项目830个,新增授信456亿元,获得银行发放贷款201.18亿元,银行发放贷款额排在全国第七位。

安徽方面,截至6月末,全省房地产融资协调机制已推送三批次共计207个房地产“白名单”项

目,项目共涉及住房24万套,辖内商业银行累计提供授信390.2亿元,累计放款214亿元。

各地在该工作进展较快,与政策顶层指引不无关系。2024年上半年,监管部门建立房地产融资协调机制,并反复强调完善机制、紧抓落实。1月、2月、4月、5月、6月,国务院、住建部、金融监管总局等部门在多个会议、通知中均强调房地产融资协调机制,上半年监管部门逐步完善机制组成,强调要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任,更好满足城市房地产项目的合理融资需求。

大公国际研报曾表示,房地产融资协调机制的建立,有助于化解房地产市场各参与方之间的需求冲突,房地产企业是资金的诉求方,而对各金融机构来说,首要任务是防范金融风险。房地产协调机制,则使得各参与方在统一的机制背景下协调运作,有助于化解前述矛盾,保证各项政策顺利施行。

## 探索建立“容缺办理”等附条件审批服务机制

据悉,对于暂时不符合条件与标准的项目,多地积极督促有关各方加大整改力度,切实解决相应问题。

例如,“福建省房地产融资协调机制系统”于5月25日上线。据了解,该系统依托福建省级融资征信平台“金服云”,创设“政务服务+金融服务”的房地产融资协调机

制一体化平台。对于平台推送暂时不满足“白名单”要求的项目,各银行机构探索建立“告知承诺+容缺办理”等附条件审批服务机制,提请各城市政府有针对性地拿出解决方案。

又如,金融监管总局广西监管局注重及时破解政策落地中的典型问题。针对地方推送项目参

差不齐、银行存在过度避险心理、项目融资审批效率不高等问题,先后5次联合广西住建厅召开碰头会,4次召集全区银行机构召开专题推进会,推动搭建融资协调对接平台,明确“正面”“负面”清单,推动政策落地落实。

综合央视网、人民网、第一财经、中国经济网等

### 国家金融监督管理总局 8月21日发布最新统计

#### 精准支持房地产项目融资

商业银行已审批“白名单”项目  
**5392个**

审批通过的融资金额近**1.4万  
亿元**

#### 银行对房地产融资稳中有增

今年截至目前,房地产开发贷款余额较年初增长**4000多亿元**,经营性物业贷款余额同比增长**19%**,并购贷款余额同比增长**21%**

今年1-7月,商业银行新发放个人住房贷款**3.1万亿元**,有效支持了居民刚性和改善性住房需求