

吕梁市住房和城乡建设局
国家金融监督管理总局吕梁监管分局
吕梁市发展和改革委员会
吕梁市规划和自然资源局
吕梁市市场监督管理局
吕梁市行政审批服务管理局
市政府金融工作办公室
中国人民银行吕梁市分行
国家税务总局吕梁市税务局

文件

吕住建发〔2024〕12号

吕梁市住房和城乡建设局等9部门 关于建立市县两级房地产融资协调机制的 通 知

各县（市、区）住房和城乡建设局、发改委、规划和自然资源局、市场监督管理局、行政审批服务管理局、金融办，原银保监分局各县监管组，人民银行吕梁各县市支行，国家税务总局各县（市、

区)税务局:

为贯彻落实中央金融工作会、中央经济工作会关于一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求的重大决策部署,发挥市级部门统筹指导作用和地方政府牵头协调作用,因城施策用好政策工具箱,更加精准支持房地产项目合理融资需求,促进房地产市场平稳健康发展,根据《山西省住房和城乡建设厅等9部门关于建立省市两级房地产融资协调机制的通知》(晋建房字〔2024〕22号)部署要求,现就建立市县两级房地产融资协调机制相关事宜通知如下:

一、建立市县两级房地产融资协调机制

建立市级房地产融资协调机制,由市政府分管住建副市长任组长,市住建局、国家金融监督管理总局吕梁监管分局主要负责人任副组长,市住建局、国家金融监督管理总局吕梁监管分局、市发改委、市规划和自然资源局、市市场监管局、市审批局、市金融办、人民银行吕梁分行、市税务局以及各县(市、区)人民政府分管负责同志为成员。办公室设在市住建局,承担市级协调机制日常工作,并对全市房地产融资协调机制运行进行监督指导。办公室主任由市住建局分管负责同志兼任。各县(市、区)、吕梁经开区应当对应同步建立房地产融资协调机制。

二、工作任务

(一)建立部门会商平台。市、县两级协调机制原则上每季度组织召开一次专题会议,及时研判本地房地产市场形势和房地

产融资需求，协调解决房地产融资中存在的困难和问题。专题会议内容包括但不限于：会商研判房地产市场发展形势和房地产融资需求，协调解决房地产融资中存在的困难和问题。通报全市房地产项目融资情况，研究解决房地产融资协调机制运行中遇到的共性问题，提出推进国家和省房地产融资政策落地落实的建议意见，视情况提醒、约谈工作进度落后的单位和部门等，切实压实政府的属地责任、行业部门属事责任、金融机构社会责任、企业主体责任，确保将各项工作做实做细，合力促进金融与房地产的良性循环。（牵头单位：市住建局）

（二）搭建政银企沟通平台。市、县两级协调机制要负责搭建政银企沟通平台，组织代表性房企与金融机构座谈会，了解行业风险化解和高质量发展的主要金融需求，推动房地产开发企业和金融机构精准对接，鼓励支持双方通过平等协商、市场化合作，保障各方合法权益。指导督导金融机构对推送的项目名单，按照市场化、法治化原则进行评估，并分类给予融资支持。对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，建立授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限，积极满足合理融资需求。对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。对存在重大违法违规行为、逃废金融债务等问题的房地产开发企业和项目，审慎开展授信。同时，要加强贷款资金封闭管理，优先保障用于项目开发建设，严防信

贷资金被挪用于购地或其他投资。（牵头单位：国家金融监督管理总局吕梁监管分局）

（三）落实项目分类融资支持。各县（市、区）协调机制要根据房地产项目的开发建设情况及项目开发企业资质、信用、财务等情况，按照公平公正原则，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，并向本地金融机构推送。项目需满足五个条件：**一是**项目资本金到位，项目的立项、土地、规划、施工等手续齐全，处于在建施工状态，或者虽短期停工但资产充足、给予融资后可恢复建设交付；**二是**房地产项目公司治理结构完善，经营管理规范，具有与融资金额匹配的抵押物；**三是**确定一家贷款主办银行，建立贷款资金封闭监管制度，确保资金用于项目建设交付而不被挪用；**四是**项目商品房预售资金未被抽挪或者被抽挪的商品房预售资金已全部追回，实行预售资金监管封闭运行，在保障本项目工程建设的前提下，支取的超出预售资金监管账户内重点监管额度以外的预售资金，优先用于偿还项目融资贷款；**五是**项目融资规模合理，市场销售前景良好，实事求是地制定贷款使用计划和项目完工计划。住建部门进一步压实房地产开发企业主体责任，指导房地产开发企业通过项目销售、处置存量资产、引入投资者等方式改善自身现金流，督促房地产开发企业依法真实反映资产负债、销售经营等情况，合规使用信贷资金，进一步增强银企互信。（牵头单位：市住建局）

（四）加大融资保障力度。市、县两级协调机制要加强工作

统筹，为房地产项目获得融资提供支持和保障。审批、规划和自然资源、发改、住建等部门依据自身职责，加快行政许可事项办理，对符合条件的房地产项目尽快为其办理“四证”（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）。住建、金融监管、人行、规划自然资源、审批服务管理、市场监管等部门加强信息共享，为金融机构查询项目建设运行、预售资金监管、税费交纳、违法违规行查处等信息提供便利，为房地产开发企业和金融机构做好在建工程等抵押提供支持。（牵头单位：市行政审批局）

三、工作要求

（一）加快工作部署落实。各县（市、区）人民政府、吕梁经开区要提高政治站位，充分认识解决好房地产融资问题对促进房地产市场平稳健康发展的重要作用，推进城市房地产融资协调机制早部署、早落实、早见效，3月5日前要制定出台具体实施方案或落实办法，坚持“成熟一批、推送一批、实施一批”原则，在3月10日前推出第一批房地产项目白名单的基础上，切实缓解房地产企业资金紧张问题，促进金融与房地产良性循环，为全市房地产业“一季度开门红”作出应有贡献。

（二）完善信息报送制度。市协调机制内部建立联络员制度，加强部门之间工作联系和信息共享，联络员由各成员单位有关科室负责人担任（具体名单见附件1）。市协调机制每月监测掌握各县（市、区）协调机制建立和运行情况，统计已推送的房地产

项目名单，监测项目进度和融资额度，按季度汇总报送住建厅、抄送国家金融监督管理总局山西监管局。各县（市、区）协调机制也要确定联络人（报名回执见附件2），协调机制一旦建立，要第一时间报市协调机制办公室。各县（市、区）协调机制要认真梳理已推送金融机构的房地产项目、融资实际发放金额等情况，每月月底前汇总报送市协调机制办公室。

（三）加强正面宣传引导。市县两级协调机制成员单位要深入学习贯彻中央金融工作会、中央经济工作会议精神，正确理解、准确把握房地产融资协调机制建立运行对促进金融与房地产良性循环、一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求、保障房地产项目正常开发建设、防范在建项目停工与逾期交付、维护购房人合法权益的重要作用，充分利用电视、广播、报刊、网络等各级各类媒体，加强政策解读与正面宣传，营造健康有序的房地产舆论氛围，坚决避免负面炒作影响市场预期和信心。

附件：1. 市级房地产融资协调机制联络员名单

2. _____县（市、区）房地产融资协调机制联络人报名回执表

吕梁市住房和城乡建设局

国家金融监督管理总局吕梁监管分局

吕梁市发展和改革委员会

吕梁市规划和自然资源局

吕梁市市场监督管理局

吕梁市行政审批服务管理局

市政府金融工作办公室

中国人民银行吕梁市分行

国家税务总局吕梁市税务局

2024年3月1日

(主动公开)

附件 1

市级房地产融资协调机制联络员名单

姓 名	单位及职务	联系方式
高宇凤	市住建局 房产科科长	3398520/15935190234
康虎	国家金融监督管理总局吕梁监管分局 统信科科长	13935884326
高辉	市发展改革委 投资科科长	13834351711
任飞宇	市规划和自然资源局 自然资源开发利用科科长	18035872227
陈晓林	吕梁市市场监督管理局 信用监管科科长	8296603
武晔景	吕梁市行政审批服务管理局 工程规划建设科科长	13293943691
张宏业	市政府金融工作办公室 银行保险科科长	18334829555
白志提	中国人民银行吕梁市分行 货币信贷管理科科长	13513583318
樊新宇	国家税务总局吕梁市税务局 财产和行为税科科长	13934351688

附件 2

_____县（市、区）房地产融资协调机制 联络人报名回执表

填报单位：_____（加盖单位公章）

	姓 名	职 务	联系电话	传 真	电子邮箱
协调机制 组长					
协调机制 办公室 主任					
联络人					