中国人民银行营业管理部
中国银行业监督管理委员会北京监管局
北京市住房和城乡建设委员会
北京住房公积金管理中心
文件

银管发〔2017〕68号

中国人民银行营业管理部 中国银行业监督管理委员会北京监管局 北京市住房和城乡建设委员会 北京住房公积金管理中心关于加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知

各有关单位:

2016年以来，北京市银行个人住房贷款快速增长，各商业银

行在拓展房贷业务的过程中累积了一定风险。为进一步落实四部门《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》（京建法〔2017〕3号），防范住房信贷业务操作风险、信用风险、合规风险等，现将有关事项通知如下：

一、严格落实各项房地产信贷调控措施

各商业银行要坚决落实中央关于“房子是用来住的，不是用来炒的”总体要求，继续从严控制个人购房贷款增量，严格落实差别化的房地产信贷调控政策，配合做好北京市房地产调控工作，促进北京市房地产市场平稳健康发展。北京银监局、人民银行营业管理部将适时会同相关部门对辖区内商业银行房地产信贷调控政策落实情况进行定期检查和不定期抽查，对存在违法违规行为的机构进行严肃问责。

二、对离婚一年内的贷款人实施差别化住房信贷政策，从严防控信贷风险

据有关方面反映，近期，购房家庭通过离婚手段享受首套住房贷款政策的情形有所增加，这既影响了调控政策效果，也容易产生财产纠纷、还款能力下降等问题，增加商业银行住房信贷风险。因此，对于离婚一年以内的房贷申请人，各商业银行应参照二套房信贷政策执行；申请住房公积金贷款的，按二套住房公积金贷款政策执行。

三、认真查询住房贷款记录和公积金贷款记录，严格执行首

套房贷认定标准

各商业银行在审核住房信贷业务过程中要严格按照规定查询北京房屋交易权属信息查询系统、人民银行个人信用信息基础数据库。在公积金贷款数据接入征信系统前，各商业银行定期汇总房贷客户信息提交住房公积金中心，由公积金中心查询查证后统一将公积金贷款记录反馈给各商业银行。对于经查询人民银行个人信用信息基础数据库，已确认购房家庭有商业性住房贷款记录的，可不再查询公积金贷款记录，按照二套房贷政策执行。各商业银行对于购房家庭住房记录、商业性住房贷款记录、公积金贷款记录等查询情况要留档备查。

四、严格审核个人住房贷款首付款资金来源，严禁各类“加杠杆”金融产品用于购房首付款

各商业银行要根据“了解你的客户”的原则，加强对客户的尽职调查，认真核查购房人首付款资金来源，对使用“首付贷”等金融产品加杠杆的客户，应拒绝发放贷款。同时，各商业银行应加强消费贷及其他无抵押信用贷款的管理，严禁以消费贷、个人经营性贷款等名义贷出资金用于支付购房首付。

五、严格审核借款人还款能力，防范投资投机购房带来的信贷风险

各商业银行要严格落实月供收入比（不超过 50%）等政策要求，强化审核购房人收入证明材料。对于购房人提供虚假收入证

明或不符合月供收入比要求的，不得放贷。对于已成年、未就业、没有固定收入且还款资金来源于其他共同还款人的借款人，商业银行应进一步严格住房贷款条件，原则上可参照二套房信贷政策执行。

六、合理评估房屋价值，增强住房信贷风险的识别和防范能力

各商业银行要加强对房地产真实价值的评估，要提高对房产价值真实客观的判断和评估能力，要依据房屋的合理评估价值进行放贷。商业银行与房地产价格评估机构合作进行评估的，要加强对合作方的约束和考核，避免道德风险。

七、加强对支行网点的业务指导和管理，严格落实差别化住房信贷政策

各商业银行要加强对支行网点个人住房贷款业务的管理和指导，督促支行网点严格遵守差别化住房信贷政策及自律机制确定的自律要求。对支行网点违反相关规定的，要及时纠正、严肃处理。

八、规范房地产中介机构与商业银行业务合作，建立商业银行合作中介机构退出机制

各房地产中介机构不得提供或与其他机构合作提供首付贷、尾款贷等违法违规金融产品和服务。对于经有关部门查实存在违法违规问题的中介机构，各商业银行应立即中止与其业务合作。

本通知自发布之日起执行。

中国人民银行营业管理部　　中国银行业监督管理委员会北京监管局

北京市住房和城乡建设委员会　　北京住房公积金管理中心

2017 年 3 月 24 日