

中国人民银行上海总部，各省、自治区、直辖市及计划单列市分行；国家金融监督管理总局各监管局；各国有商业银行，中国邮政储蓄银行，各股份制商业银行：

为促进房地产市场平稳健康发展，充分发挥经营性物业贷款作用，满足房地产行业合理融资需求，有效防范化解风险，现将有关要求通知如下。

一、明确业务管理口径

本通知所称经营性物业贷款，是指商业银行向持有已竣工验收合格、办妥不动产权证书并投入运营的综合效益较好的商业性房地产的企业法人发放的，以经营性物业为抵押，实际用途投向物业本身或与房地产相关领域的贷款。商业性房地产包括但不限于商业综合体、购物中心、商务中心、写字楼、酒店、文旅地产项目等，不包括商品住房、租赁住房。除本通知所称经营性物业贷款外，其他贷款仍按现行政策执行。

二、坚持依法合规展业

商业银行要按照市场化、法治化原则，依法合规开展经营性物业贷款业务。符合本通知定义的经营性物业贷款应纳入房地产贷款统计。

经营性物业贷款的借款人须依法成立，承贷物业应产权清晰，无复杂的债权债务关系。经营性物业贷款的借款人可以为房地产开发企业。

经营性物业贷款可用于承贷物业在经营期间的维护、改

造、装修等与物业本身相关的经营性资金需求，以及置换借款人为建设或购置该物业形成的贷款、股东借款等，不得用于购地、新建项目或其他限制性领域。经营性物业贷款在发放前应明确贷款用途。2024 年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，还可发放经营性物业贷款用于偿还该企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域相关贷款和公开市场债券。

商业银行要根据承贷物业经营状况、评估价值，以及借款人及其集团公司的偿债能力、信用状况、担保方式等因素，合理确定经营性物业贷款额度。经营性物业贷款额度原则上不得超过承贷物业评估价值的 70%。商业银行应结合承贷物业经营情况等因素，按照市场化原则，与借款人协商确定贷款利率及还本付息方式。经营性物业贷款期限一般不超过 10 年，最长不得超过 15 年，且贷款到期日应早于承贷物业产权证到期日至少 5 年。

经营性物业贷款第一还款来源应为承贷物业本身的经营收入。商业银行应与借款人在贷款合同中约定资金管理账户，承贷物业经营收入原则上均应进入该账户，优先用于偿还当期贷款本息。商业银行要加强对承贷物业经营收支情况的监测，保障信贷资金安全。

商业银行发放经营性物业贷款应以承贷物业作为抵押品。结合第三方评估公司价值评估情况等，审慎确定物业评

估价值。借款人与承贷物业实际经营管理主体不一致的，可将承贷物业实际经营管理主体作为共同借款人或连带责任保证担保人。

三、加强风险管理

商业银行应将经营性物业贷款纳入对借款人及其所在集团客户的统一授信管理，强化贷款审批、发放、收回全流程管理，切实保障信贷资金安全，支持通过银团贷款模式分散风险。

商业银行应严格开展贷前调查和贷中审查，科学区分房地产开发企业与集团控股公司风险，承贷物业有共同产权人或第三方权利人的，贷款前应取得其书面同意。

商业银行应加强贷款投放后的管理，严防贷款被挪用；及时对物业经营及价值情况开展跟踪评估，严密监测借款人及集团公司经营、财务、信用、担保、融资变化等重要信息，全面掌握各种影响贷款安全的风险因素，并采取针对性的风险缓释和保全措施。

中国人民银行、金融监管总局各分支机构要加强经营性物业贷款监管，指导督促商业银行严格落实本通知要求，依法合规开展经营性物业贷款业务，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。

中国人民银行办公厅

国家金融监督管理总局办公厅

2024 年 1 月 24 日

附：

做好经营性物业贷款管理 满足房地产企业合理融资需求

<https://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/ItemDetail.html?docId=1149293&itemId=915>