

中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于金融促进节约集约用地的通知  
(银发〔2008〕214号)

中国人民银行上海总部，各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行，各银监局，各政策性银行、国有商业银行、股份制商业银行，中国邮政储蓄银行：

为贯彻落实《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）精神，充分利用和发挥金融在促进节约集约用地方面的积极作用，现提出以下要求。

一、切实加强学习，深刻领会节约集约用地重要性

（一）深入学习，提高认识。切实保护耕地，促进节约集约用地，不仅关系当前经济社会发展，而且关系民族生存根基和国家长远利益；科学合理配置金融资源，形成对利用土地的有效约束和激励十分必要。各金融机构要认真学习、深刻领会《国务院关于促进节约集约用地的通知》的精神实质，进一步提高对节约集约用地重要性的认识。

（二）明确原则，把握重点。各金融机构应以严格限制粗放低效用地、积极支持节约集约用地为原则，以重大基础设施、公共设施、工业设施建设、农村集体建设用地和商业性房地产等领域为重点，加强相应的信贷合法合规审查，进一步改进金融服务，积极引导和推动节约集约用地。

二、强化政策要求，严格建设用地项目贷款管理

（三）严格建设项目贷款管理。贷款项目用地应依法取得，符合土地利用总体规划、城乡规划和相关行业规划，涉及新增建设用地的，还应纳入土地利用年度计划，禁止向不符合规划控制要求的项目提供贷款支持，禁止向违法用地项目提供贷款支持。对列入国家《禁止用地项目目录》的项目，严禁发放贷款；已发放贷款的，应在采取必要保全措施的基础上，逐步收回。对列入国家《限制用地项目目录》的项目，应审慎发放贷款。

（四）严格市政基础设施和工业用地项目贷款审核。对于不符合国家标准、未取得国土资源部门用地批复的市政基础设施、生态绿化项目以及工业项目建设，不得予以任何形式的信贷支持。

（五）严格农村集体建设用地项目贷款管理。对利用农村集体土地开发商业性房地产的，不得发放任何形式的贷款；对购买农村集体土地上建设的住房的城镇居民，不得发放住房贷款；对利用农村集体

土地开办企业、兴办乡（镇）村公共设施和公益事业的，要严格审查贷款申请，对未取得合法用地手续，没有落实有效担保权利的，不得发放贷款。

（六）严格商业性房地产信贷管理。禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的70%，贷款期限原则上不超过2年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置2年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。

各金融机构应加强对房地产开发企业自身信用记录、还款能力和还款意愿的调查与评估；审核确认房地产开发贷款的抵押物，不得接受重复抵押；在预购商品房抵押贷款发放前，应审核确认房地产企业已解除该项目土地抵押及在建工程抵押中所售房屋对应部分的抵押物。

### 三、加强金融支持，切实促进节约集约用地

（七）优先支持节约集约用地项目建设。对在现有工业用地上提高土地利用率和增加容积率的项目，以及开发利用空闲、废弃、闲置土地的项目，在符合规划条件、不改变用途的前提下，应优先予以金融支持；对符合“布局集中、产业集聚、用地集约”要求的国家级开发区，应优先予以金融支持。

（八）优先支持节地房地产开发项目。对符合国家《住宅性能评定技术标准》和《绿色建筑评价标准》等先进节地技术的房地产项目，优先予以金融支持；在符合国家各项政策和金融机构贷款条件的前提下，要优先支持廉租住房、经济适用住房、限价商品住房及建筑面积在90平方米以下的中小套型普通商品住房建设。

（九）积极支持土地储备机构盘活存量建设用地。对土地储备机构储备符合规划（计划）且空闲、废弃、闲置和低效利用的国有存量建设用地的，要积极予以贷款支持。

（十）加大创新工作力度，拓宽土地融资渠道。各金融机构应进一步加大金融创新力度，积极探索符合实际需要的金融产品，充分利用金融手段促进节约集约用地。

### 四、强化金融监管，确保政策落到实处

（十一）建立健全金融促进节约集约用地管理制度。各金融机构应进一步改进贷款审核审批流程，制订和完善有关管理规定，并于 2008 年 12 月 31 日前上报监管部门。

（十二）加强金融促进节约集约用地工作的指导和督查力度。人民银行各分支机构、各银监局要切实加强与地方政府相关部门的沟通合作，建立信息交流机制，将企业违法用地、闲置土地等信息纳入人民银行企业征信系统和银监会客户风险预警系统，为金融机构有关信贷决策提供支持和服务；同时，要结合当地实际，加强调查研究和“窗口指导”，积极探索开展金融机构落实节约集约用地金融政策的评估工作，研究建立土地金融创新工作机制；适时开展检查，及时纠正违法违规经营行为，并依法追究有关单位和人员的责任。

请人民银行上海总部，各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行，各省（自治区、直辖市）银监局将本通知联合转发至辖区内城市商业银行、农村商业银行、农村合作银行、城乡信用社、信托公司及外资银行。

中国人民银行

中国银行业监督管理委员会

二〇〇八年七月二十九日