

关于企业债券审核落实房地产调控政策的意见

为落实党中央、国务院房地产调控政策，积极引导社会资金投向实体经济，对企业债券审核落实房地产调控政策提出以下意见：

一、严格限制房地产开发企业发行企业债券融资，用于商业性房地产项目（用于保障性住房、棚户区改造、安置性住房项目除外）

二、继续支持各类企业发行企业债用于保障性住房和棚户区改造项目

（一）纳入省级保障性住房建设目标任务的项目

地方政府或住建部门应出具文件，对保障性住房项目建设内容、拆迁费用来源、纳入省级保障性住房建设目标任务情况进行说明。发行人应提供省级保障性住房建设目标任务责任书。

（二）纳入地市和县级保障性住房建设目标任务的项目

地方政府或住建部门应出具文件，结合区域发展规划、本地房地产市场形势和去库存压力等，对项目的保障性住房性质进行充分论证。

三、对一般安置性住房建设项目，按照去库存、惠民生的总体原则，分类对待、因城施策

地方政府或住建部门应出具文件，说明安置性住房项目建设的必要性、政策性，以及与普通商品房的差异。对于以下情况之一，不允许发行企业债券用于安置性住房建设：

1、高库存城市。由投资司提供高库存城市名单，高库存城市所属企业不允许发行企业债券用于安置性住房建设。

2、高资产负债率（高于 65%）或资产规模较小（小于 60 亿元）的企业。

3、回迁安置房比例较少的项目。回迁安置房投资比例占项目总投资低于 60% 的项目。

4、未缴纳土地出让金、未取得土地权证的项目。

四、发债项目中同时包含多种类型住房的情况

对于发债项目中同时包含保障性住房、商业性住房、安置性住房的情况，按照以下规定执行：

1、债券资金不能用于项目中的商业性房地产建设。

2、对于项目中保障性住房（包括纳入省级保障性住房建设目标任务的项目、纳入地市和县级保障性住房建设目标任务的项目）投资超过总投资 50% 的项目，剩下部分为安置性住房性质的，

地方政府或住建部门应出具文件，说明安置性住房项目建设的必要性、政策性，以及与普通商品房的差异。

3、对于项目中保障性住房投资低于总投资 50% 的项目，剩下部分为安置性住房性质的，应安装本文第三条全部规定执行。

五、加强信息披露和中介机构管理

主承销商应在募集说明书中对项目合规性情况做详细披露并提示风险，进一步细化项目收入测算、偿债资金来源和偿债安排。主承销商提供专项尽职调查报告，对项目的合规性、偿债安排的可行性和测算依据的合理性进行核查，发表明确意见。

国家发展改革委

2016 年 11 月 11 日