

11月23日晚间，央行银保监会联合发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（以下简称《通知》），从保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务等六个方面推出了16项措施。



恢复企业自身“造血”是关键

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，《通知》部分内容在之前的政策中有提及和涉及。

“总的看，这是对近期金融扶持地产稳定一系列政策的总结，也体现了监管层对于地产金融的态度，即稳定杠杆和融资，避免因失灵和去杠杆提速导致系统性风险。”

李宇嘉认为，更关键的是需求端稳定下来，恢复企业自身“造血”功能，这样才能创造外部融资稳定的基础。

“做到这一点，需要资产价格下跌能止住，疫情防控对居民未来的担忧缓解等。”

对于《通知》中有关融资展期的相关要求，严跃进认为其有助于防范房地产金融系统不良率的增加。

“展期是金融机构防范贷款违约、防范不良贷款率的重要举措。通过展期模式，有助于促进金融机构贷款政策稳定、防范金融机构和房企关系恶化，是化解风险非常有必要的操作。”

另外他也指出，《通知》中未来半年内到期的可允许超出原规定多展期1年的内容，客观上也说明到明年也依然要大力支持房企“保交楼”工作。

多项地产关联政策密集出台

在《通知》发布前一周，银保监会、住建部、央行三家单位办公厅刚刚联合发布《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知（银保监办发〔2022〕104号）》，提出允许商业银行按市场化、法治化原则，向优质房地产企业出具保函置换预售监管资金。

而在更早之前，

中国银行间市场交易商协会宣布继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具（第二支箭），并从覆盖民营房企融资、支持方式与规模、与房企债券融资增信工作等层面阐述了相关内容。

中债信用增进公司发布《关于接收民营企业债券融资支持工具房企增信业务材料的通知》，加大对民营房地产企业增信服务力度，以实际举措支持民营房企发债融资。这些都被视作“第二支箭”扩容后的具体落实。

在多项政策支持的基础上，房企融资渠道也呈现畅通趋势。上周，雅居乐宣布以“先旧后新”的方式配售2.95亿股股票，认购事项的所得款项净额估计约为7.83亿港元。碧桂园则开启了新一轮配售股份，14.63亿股配售事项所得款项净额预计约为38.72亿港元。

中指研究院企业事业部研究负责人刘水认为，

支持民营房企配股标志

着“第三支箭”（股权融资）的落地

。未来支持民营房企融资会是“贷款、债券、股权”，“三支箭”政策组合，促进民营企业融资恢复，更有效支持民营企业发展。

【记者】葛政涵 周中雨

【作者】葛政涵；周中雨

【来源】南方报业传媒集团南方+客户端