

“金融十六条”官宣，楼市影响如何？



网络图片

“保交楼”：设立专项借款，配套融资支持

“保交楼”是近来房地产工作的重点。此前，国家开发银行、农业发展银行等政策性银行已经设立“保交楼”专项借款，规模预计达到2000亿元。

《通知》中同样提出积极做好“保交楼”金融服务，除了支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款，还有鼓励金融机构提供配套融资支持。

“对于商业银行等金融机构的配套贷款，在鼓励加大信贷额度的基础上，特别提出了明确的指导方案，如新增配套融资需投向有明确还款来源的项目，划分‘专项借款配套融资’科目进行专门管理，满足尽职调查但仍出现不良的可予以免责等。”中指研究院认为，此次出台的细则让金融机构的资金投向更为精准、使用更加高效，同时也免除了机构的后顾之忧。

“‘配套融资支持’可以说是一种新的保交楼支持工具，后续各地‘专项借款+配套融资支持’的体系框架会更加健全。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

房地产市场再迎重大利好。11月23日，央行网站发布《中国人民银行中国银行保险监督管理委员会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》）。

《通知》包含16项具体举措，从供需两端全面支持房地产市场平稳健康发展。业内分析认为，本次政策力度空前，其核心逻辑为：“保交楼”促进购房者信心恢复，企业债务展期+支持融资稳定市场主体，支持个人购房信贷带动市场销售恢复。



网络图片

房企融资：存量融资合理展期，支持增信发债

资金是房企的命脉。《通知》中以大篇幅介绍了“保持房地产融资平稳有序”部分，包括稳定房地产开发贷款投放，对国有、民营等各类房地产企业一视同仁；支持个人住房贷款合理需求；稳定建筑企业信贷投放；支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期；保持债券融资基本稳定；保持信托等资管产品融资稳定。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，这体现了管理层从信贷、信托、资产管理、债券等全渠道稳定地产融资，从开发贷、按揭贷、并购贷、保交楼、破产重整、贷款展期、租赁融资等涉及房地产的方方面面融资，明确政策扶持内容。

中指研究院认为，“对国有、

民营等各类房地产企业一视同仁”将改善金融机构对民营房企风险偏好和融资氛围，缓解民营房企信用快速收缩问题；“支持贷款、信托等存量融资展期1年”将极大缓解房企偿还债务压力，有效缓解房企现金流紧张，特别是对未出险民营房企；“加大利用发债、信托等支持房企融资”则将加快落实支持民营房企通过增信发债融资。

“房地产金融工作从传统信贷、债务融资进入到信托融资形式，金融支持工作进入到新的阶段，各类金融机构将多渠道、多角度、多方位支持房地产。”严跃进指出，信托公司应减少对增量市场的关注，同时在存量市场方面寻找新的投资机会和业务方向。

房企风险处置：“第三支箭”加速发出

《通知》指出，积极配合做好受困房地产企业风险处置，包括做好房地产项目并购金融支持、积极探索市场化支持方式。严跃进表示，这明确了对房地产不良资产处置的重视程度，尤其是强化了四大资产管理公司的重要角色和功能。

中指研究院认为，收并购风险化解一直在持续稳定推进，在前期成功案例的示范效应之下，未来有望扩展处置范围。当前信

贷、债券这第一、第二支箭已发射，而股权融资又是化解企业层面风险的本质性举措，前期地方政府参与民企混改的成功经验也成为了良好的范本，因此第三支箭有望快速落地。

李宇嘉认同同样为，《通知》明确了地方政府在属地责任的情况下，协同银行、房地产企业、资管公司、三方机构等一起来推进项目收并购，这意味着，股权收购的第三支箭或将发出。

个人：延期还贷顾虑减轻，租房金融支持加快

《通知》还提出依法保障住房金融消费者合法权益。鼓励依法自主协商延期还本付息，切实保护延期贷款的个人征信权益。

IPG中国首席经济学家柏文喜认为，确保延期还贷工作顺利推进，也是保民生的重要体现。一些符合政策的延期还贷行为，在征信方面不会受到影响，确保了购房者的合法权益。

另在住房租赁方面，《通知》明确了要加大住房租赁金融支持力度，包括优化住房租赁信贷服务，拓宽住房租赁市场多元化融资渠道。

“通过加大对住房租赁层面的金融支持力度，拓宽住房租赁发展的资金来源，使得相关住房租赁企业规模化、专业化的水平得到提升，从而有助于加快住房租赁市场建设，补齐住房租赁短板。”柏文喜认为。

“加大对住房租赁的金融支

持力度，是推动建立‘租购并举’住房制度的重要举措。”中指研究院预计，未来住房租赁领域的金融支持政策将进一步加快落地，住房租赁相关企业将获得更多支持。

“《通知》从根本上来讲，就是希望稳妥推进去杠杆的进程、降低风险处置的影响，稳定市场预期，特别是保障民生不受冲击，最终实现房地产平稳。”李宇嘉认为，《通知》有助于纠偏过度信贷紧缩，缓减流动性陷阱。

58安居客房产研究院分院院长张波表示，《通知》的出台是“稳地价、稳房价、稳预期”的具体体现，金融政策也从“保需求”“保项目”的两保扩展到“保需求、保项目和保房企”，支持对象范围更广，可以有效防范房地产行业发展失速的风险，也有助于购房者改善市场预期、稳定信心，推动加快入市脚步。（据中新社电）