视觉中国 图

据央视新闻，国务院总理李克强11月22日主持召开国务院常务会议，会议提出，落实因城施策支持刚性和改善性住房需求的政策。推进保交楼专项借款尽快全面落到项目，激励商业银行新发放保交楼贷款，促进房地产市场健康发展。

这也是11月以来，政府部门对房地产市场的再一次发声。

多项政策打出房地产金融“组合拳”，一行两会齐发声

进入11月，金融管理部门推出多项举措，整合了信贷、保函、债券等多种手段，涉及“保交楼”、预售监管资金、房企并购等多个方面，打出房地产金融“组合拳”。

11月11日，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》，在房地产信贷投放、“保交楼”金融支持、风险处置、保护金融消费者权益、阶段性调整金融政策等方面作出了16条明确要求（简称“金融支持16条”）。

11月14日，中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、人民银行办公厅等三部门联合印发《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》，对商业银行出具保函置换预售监管资金相关要求，支持优质房地产企业合理使用预售监管资金，防范化解房地产企业流动性风险，促进房地产市场平稳健康发展提出了12条要求。

随后，2022金融街论坛年会召开，据“国是直通车”11月21日报道，金融监管部门一行两会主要负责人再度针对房地产市场发声。

中国央行行长易纲指出，针对前期一些房企风险暴露导致逾期交房，官方已出台2000亿元“保交楼”专项借款，支持已售住房的建设交付，并研究设立鼓励商业银行支持“保交楼”结构性政策工具。

中国证监会主席易会满表示，当前，要密切关注房地产行业面临的困难挑战，支持实施改善优质房企资产负债表计划，继续支持房地产企业合理债券融资需求，支持涉房企业开展并购重组及配套融资，支持有一定比例涉房业务的企业开展股权融资。

同日（11月21日），人民银行、银保监会联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会，研究部署金融支持稳经济大盘政策措施落实工作。

人民银行党委委员、副行长潘功胜介绍，在前期推出的“保交楼”专项借款的基础上，人民银行将面向6家商业银行推出2000亿元“保交楼”贷款支持计划，为商业银行提供零成本资金，以鼓励其支持“保交楼”工作。

《经济日报》报道显示，2021年恒大风险显性化后，引发了和其模式类似的高负债、高杠杆、高周转、膨胀速度非常快的房企的违约风险。叠加房地产市场需求中枢水平下降、疫情频繁扰动等因素，放大了房企风险的外溢性。

“在这种情况下，金融机构避险是正常现象，但不能过度避险。”潘功胜说，目前，过度避险现象仍在不同程度上存在，如部分金融机构对民企融资“一刀切”等。潘功胜强调，各商业银行应根据“16条”（《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》）重新评估各行内部政策，和“16条”精神保持一致。

多家银行跟进响应，七家房企获得数千亿高额授信

为响应“金融支持16条”相关政策及落实全国性商业银行信贷工作座谈会会议精神，11月23日，多家银行陆续对外发布信息，深化银企合作。

其中，万科与多家银行签署战略协议，一日内获得超两千亿授信额度。11月23日上午，交通银行与万科集团签署全面战略合作协议。根据协议，交行将为万科集团提供人民币1000亿元意向性综合授信额度，并提供多元化融资服务，包括但不限于房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、保函、供应链融资、债券投资等。

同时，中国银行与万科集团签署《战略合作协议》，根据协议，中国银行将为万科集团提供不超过1000亿元人民币或等值外币的意向性授信额度，在房地产开发贷款、并购贷款、债券承销与投资、个人住房贷款、保函、供应链融资等业务领域深化全方位业务合作。

此外，中国农业银行亦与中海发展、华润置地、万科集团、龙湖集团、金地集团五家房企举行银企战略合作协议签约仪式，银企各方将利用各自行业优势，整合资源，深化全面合作，按照自愿平等、互利共赢的原则，围绕商品房、保障房、城市更新等重点领域，在房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资等业务方面，进一步加深合作，建立长期稳定的合作关系。

同日，美的置业与交通银行总行签署200亿元全面战略合作协议，根据协议，交通银行将为美的置业提供不超过200亿元人民币意向性授信额度，额度适用范围包括但不限于房地产开发贷款、债券投资、并购贷款、保函、供应链融资等。

中指研究院企业事业部研究负责人刘水指出，农行、交行、中国银行与多家房企签署全面战略合作协议，是对11月11日央行、银保监会“金融支持16条”和11月21日全国性商业银行信贷工作座谈会会议精神的落实。

“金融支持16条”指出，稳定房地产开发贷款投放，鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展。同时，全国性商业银行信贷工作座谈指出，全国性商业银行要增强责任担当，发挥“头雁”作用，保持房地产融资平稳有序，稳定房地产企业开发贷款、建筑企业贷款投放。

刘水认为，根据近期政策精神，要稳定房地产贷款，全国性商业银行要增强责任担当，支持优质房企发展。为落实这些精神，后续将有更多银行及房企签署合作协议，增加房地产贷款投放。

“三箭齐发”促进民营房企融资恢复

在诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄看来，近期尤其是进入11月份后针对房地产的支持政策出台更为频繁，并且相对来说较为全面和广泛，金融16条从供需两端全方位入手，第二支箭从房企融资方向施力，整体来看，本轮政策力度较大。

据交易商协会网站11月8日消息，2018年，针对部分民营企业遇到的融资困难问题，经国务院批准，人民银行会同有关部门，从信贷、债券、股权三个融资渠道采取“三支箭”的政策组合，支持民营企业拓展融资。民营企业债券融资支持工具作为“第二支箭”，有力引导市场机构改善对民营企业的风险偏好和融资氛围，有效缓解了民营企业信用收缩问题，促进了民营企业融资恢复，降低了民营企业融资成本。

11月22日，中国银行间市场交易商协会发布消息称，“第二支箭”继续发力，近日，万科企业股份有限公司向交易商协会表达了280亿元储架式注册发行意向，待履行内部股东大会决策程序后正式报送；同时，金地（集团）股份有限公司也向交易商协会递交了150亿元储架式注册发行申请。

根据交易商协会公布的信息，“第二支箭”受理融资规模近千亿元，截至目前，已经有五家房企披露储架式注册发行，总金额约930亿元。

根据债务融资工具注册发行自律规则，能够向投资人规范进行信息披露的企业均可开展储架式注册发行。储架式注册发行是市场化、法治化、公开透明的发债管理模式，企业可在注册有效期内结合需求分次发行。

另根据交易商协会11月23日消息，中债增进公司在民企债券融资支持工具（“第二支箭”）政策框架下，出具对龙湖集团、美的置业、金辉集团三家民营房企发债信用增进函，拟首批分别支持三家企业发行20亿元、15亿元、12亿元中期票据，后续将根据企业需求提供持续增信发债服务。

交易商协会称，本次对龙湖集团等三家民营房企出具信用增进函，是“第二支箭”延期并扩容政策实施后首批信用增进业务，标志着政策框架下增信项目的快速扎实落地。

截至目前，中债增进公司已通过公开业务邮箱收到近百家民营房企增信业务意向，正在按照相关机制积极推进业务开展。

在业内人士看来，中债增进公司开具发债信用增进函，是支持民营房企发债的关键环节，标志“第二支箭”继续发力。

与此同时，有房企人士向澎湃新闻表示，公司有意按照“第三支箭”的政策指导，引入国资股东，进行股权融资。另一家房企则在一场会议中表示，集团层面的引入国资股东比较难，入股项目则相对容易些。

市场筑底回升仍需具备三个条件

展望后市，陈霄提到，近期以来中央层面频频输出重磅利好，对房地产市场意义非凡。多管齐下支持房地产，将有效促进行业信心的恢复，叠加疫情防控逐步优化，预计接下来到年底房地产市场将会加速修复，从当前的形势来看，明年房地产市场出现明显转机是很有可能实现的。

58安居客房产研究院分院院长张波提到，不同于以往市场调整，本轮楼市下行周期叠加了国内外经济变化因素、楼市进入新周期等诸多影响，也预示着市场筑底回升会相对波折。分离外部因素，单从房地产行业本身来看，预计本轮楼市的市场转折点到来需具备三个条件，供给侧房企金融支持实质落地、需求侧针对一二线城市改善需求政策更大面积推行、保交楼推进不断向好。

张波提到，房企的金融支持来看，两部门联合发布的金融16条对后市的影响会非常直接，政策清晰体现出保房企的思路，尤其对于优质民营房企的金融政策支持力度会进一步增强，加之“第二支箭”同步发力，11月“第二支箭”扩容首批民营房企现已落地，龙湖集团、美的置业、金辉集团三家民营房企获得信用增进函，未来如果进度不断加快，更多覆盖头部优质房企，就会产生明显的拉动作用。

从需求侧来看，一二线城市改善需求政策的大面积推行，目前来看首套的政策力度已经较为全面，但针对改善需求，尤其是卖一买一的改善性需求的支持力度，在一二线依然偏弱，全面推行的政策只有个税退还。“认房不认贷”需要在更多城市推进，这才有利于加快改善置业这类大群体的入市节奏。同时针对改善置业也要有更多首付和利率层面的优惠，甚至在部分城市针对二套房的支持力度也需要明显加强。

此外，保交楼政策的推进，保交楼保的是基础信心，只有项目的交付得到有效推进，购房者才有信心入市，这一点在项目交付问题相对突出的城市尤其值得关注。一方面需要压实房企责任，专项紧盯开工节奏，另一方面还需做好具备条件的信贷投放，协助推进项目有序复工，如期交付。