

"金融十六条":支持房地产稳健发展

本报记者 郝亚娟 张荣旺 上海 北京报道

为促进房地产市场稳定发展, 监管持续加大对房地产行业的支持 力度。日前,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"金融十六条")。

业内人士指出,"金融十六 条"对当前房地产行业存在的痛 点问题给出强有力的政策支持, 也因此备受关注。据报道,多家银行举行内部会议,讨论进一步加大房地产信贷投放力度,提供开发贷、过桥贷款等金融服务。同时,加大房地产企业并购的贷款或发债融资支持。

中国首席经济学家论坛研究院院长盛松成撰文指出,随着此次政策推动房企经营恢复以及个人住房贷款风险化解,金融机构面临的真实风险也将逐渐消退,最终平稳度过房地产行业调整期。

供需两端齐发力

今年以来,地产稳增长政策的特征在于双管齐下,需求和供给两端均进行大规模的放松。

据悉,"金融十六条"围绕保持房地产融资平稳有序、积极做好"保交楼"金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度等作出要求。

植信投资研究院资深研究员 马泓向《中国经营报》记者分析, "金融十六条"涉及了短期和中长 期的政策,这些政策让房地产市场 吃了一颗"定心丸"。具体而言,一 是保持房地产融资平稳有序。与 之前政策相比,新的变化在于对部 分开发贷、信托贷款等存量融资予 以合理展期。近期已经看到房企 融资边际出现明显改观,预计未来 一个阶段房企资金来源状况将持 续向好。

二是积极做好"保交楼"金融服务,明确这部分资金支持主要由政策性银行提供。自8月中下旬以来,多部门出台措施,通过政策性银行专项借款方式救"烂尾楼",全国商品房竣工和施工面积在此后的两个月出现明显改观,后续预计房地产建设类指标仍有进一步改善空间。

三是积极配合做好受困房企风 险处置,主要聚焦在商业银行、资 产管理公司等金融机构合理运用 并购贷款及其他不良资产处置方 式,有效有序化解风险,推动加快 资产处置节奏。

四是加大住房租赁金融支持

拓宽金融支持渠道

"金融十六条"提出积极探索市场化支持方式,这进一步拓宽了支持"保交楼"的路径,更大限度激活市场活力。

记者注意到,在"金融十六条"之前,相关部门已出台多条举措改善房企融资环境。例如,中国银行间市场交易商协会11月8日发布《"第二支箭"延期并扩容支持民营企业债券融资再加力》提到,在人民银行的支持和指导下,将继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具("第二支箭"),支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。

与此同时,银行涉房贷款投放不断加快。中金公司研报指出,"保交楼"导向下,银行对公房地产贷款支持力度增强。今年第三季度,银行开发贷余额同比增长2.2%,抵押补充贷款(PSL)连续两个月净增超过千亿元,可能与"保交楼"相关信贷支持有关。此外,房地产融资供给端政策持续加码,继8月央行推出2000亿元政策行"保交楼"专项贷款后,9月以来国有大行和股份

行相继提高房地产行业融资支持力度,预计对公房地产融资有望逐渐继续改善。

从实际调整来看,盛松成撰文表示,自2021年9月底对房地产政策进行边际调整以来,"金融十六条"政策力度最大、措施最为具体。一是金融政策支持对象范围广,涵盖需求端(居民)和供给端(房地产企业和建筑企业)融资需求;二是金融政策支持的融资渠道多,既有房地产开发贷款、信托贷款,还有债券融资;三是金融政策工具多,既有对存量融资合理展期、不调整贷款风险分类,还有房地产企业债券发行增信支持,以及支持金融机构发行房地产项目并购专项债。

盛松成认为,"金融十六条"出台后,优质房企的融资需求将保持稳定,受困房企的风险处置出清将加快,这均有利于企业经营逐渐企

力度。此前央行已经明确,住房租赁信贷不纳入房地产贷款集中度管理考核指标。党的二十大报告提出"租购并举",意味着未来金融机构将加大诸如住房租赁贷款、房地产保障性租赁住房 REITs 等金融工具的使用,更好地发挥创新金融工具对房地产市场的长期支持。

中信建投方面指出,"金融十六条"的出台是地产政策正式转向的最后一步,也是下一个阶段地产企稳复苏的第一步。今年以来,地产稳增长政策的特征在于双管齐下,需求和供给两端均进行大规模的放松。需求端方面,今年两会之后启动了密集的"因城施策"购房政策,全国近300个城市放松了"限

的要求下,对房企项目端给予政策和资金的大力倾斜,鼓励地方国企、银行和地产企业三方共同参与保交楼,对稳定居民和市场信心起到关键作用。 值得注意的是,"金融十六条"提出支持各地在全国政策基础上"因城施策",实施好差别化住房信贷政策。

贷、限售、限购、限价"的购房限制;

供给端方面,在年中"保交楼"政策

值得注意的是,"金融十六条" 提出支持各地在全国政策基础上 "因城施策",实施好差别化住房信 贷政策,支持刚性和改善性住房需 求。在易居研究院智库中心研究总 监严跃进看来,该规定相比9月的 《阶段性放宽部分城市首套住房贷 款利率下限》有新内容,后续类似"-30个基点"的地方操作或增加,二套 房贷或也存在下调的空间。



稳,避免房地产持续萎缩拖累经济增长。从金融机构角度看,允许贷款合理展期和不调整贷款风险分类,可在短期内避免银行不良贷款规模明显上升,贷款集中度管理政策优化给予银行更多调整时间,这都有助于金融机构稳健经营。

明源地产研究院撰文指出,"金融十六条"提出积极探索市场化支持方式,对于部分已进入司法重整

的项目,金融机构可按自主决策、自 担风险、自负盈亏原则,一企一策协 助推进项目复工交付。这意味着, 除了直接支持专项贷款和提供配套 金融支持外,还鼓励金融机构对进 人司法重整的项目,自负盈亏进行 项目复工。这进一步拓宽了支持 "保交楼"的路径,不再局限于政府 或金融机构输血,而是更大限度激 活市场活力,使整个系统良性运行。

相关解读 📐

化解房企流动性风险 银行保函可置换预售资金

本报记者 杨井鑫 北京报道

日前,银保监会、住房和城乡 建设部、人民银行联合印发《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》,指导商业银行按市场化、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。

据《中国经营报》记者了解,由

相关统计显示,截至上半年末,

在已披露的41家房地产企业中,受

限资金占到了总资金的29%,并且

在迅速提升。部分企业的受限资金

占比甚至超过70%。一个形象的表

述是,一些房地产企业的账面上趴

着几百亿元的资金,而大部分处于

被监管状态,不能用于还贷,而企业

商业银行出具保函置换预售监管资

金有关工作的通知》的发布,是为了

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

按照监管要求,允许商业银行按

根据银保监会网站消息,《关于

也贷不到款。

康发展。

于各地对预售资金监管的政策差异,通过银行保函置换预售监管资金的做法,此前已在部分地区试行。从市场来看,受限于政策层面未明确放开,此前银行该项业务规模很小,仅

市场化、法治化原则,在充分评估房

地产企业信用风险、财务状况、声誉

风险等的基础上进行自主决策,与优

质房地产企业开展保函置换预售监

管资金业务。监管账户内资金达到

住房和城乡建设部门规定的监管额

度后,房地产企业可向商业银行申请

额有明确的限制,即置换金额不

得超过监管账户中确保项目竣工

交付所需资金额度的30%,置换后

的监管资金不得低于监管账户中

确保项目竣工交付所需的资金额

管额度内资金拨付使用时,保函金

银保监会相关负责人表示,监

度的70%。

同时,监管对于保函可置换金

出具保函置换监管额度内资金。

部分中小银行有尝试。但是,该项业务在房地产企业的需求很大。

业内人士预测,政策明晰后不 少银行将跟进,而业务的推动会不 断提速。

额相应下调,确保监管账户内资金

始终不低于项目竣工交付所需资金

额度的70%。如房地产企业未向监

管账户内补足差额资金,保函金额

不得调整。此外,要求商业银行合

理确定保函期限,确保与项目建设

资质亦有相应要求。具体包括:监

管评级4级及以下或资产规模低

于5000亿元的商业银行,不得开展

保函置换预售监管资金业务;商业

银行不得向作为本银行主要股东、

控股股东或关联方的房地产企业

出具保函置换预售监管资金;企业

集团财务公司等非银行金融机构

不得出具保函置换预售监管资金。

此外,对参与该项业务的银行

周期相匹配。

置换监管资金纾困

伴随着监管防风险政策的推进,各地对房地产企业的预售账户资金监管越来越严。

去年以来,多地纷纷加大对商业品房预售资金的监管力度,并在账户的透明度上进一步下功夫。广州、西安、武汉等36个城市陆续出台相应政策,其核心是老百姓的购房款应该直接存入相应的商品房预售资金监管子账户,房地产开发企业不得以任何形式私自截留或挪用。

在此背景下,预售资金可提取 比例降低、提取难度加大。今年2 月初,正荣地产对外解释房地产企 业资金困局时提到,该企业可用的 预售资金占到总资金的5%左右,受 限比例高达95%。

市场需求较高

"由于地方的政策不同,对于预售监管账户的资金提取也有不同要求。"一家中小银行相关负责人向记者透露,按照当地的监管要求,在有银行保函或者保险履约险的情况下,房地产企业能够提取到部分预售监管账户资金。

中国仲裁法学研究会金融仲裁 专业委员会主任卜祥瑞发文称,保函 置换预售监管资金业务的本质,是商 业银行对房地产企业提供信用支持, 银行应择优选择房地产企业规范开 展保函置换预售监管资金业务。 该负责人表示,市场需求很大,但是银行做的规模有限,还是担心风险。一旦银行出具了保函,相当于承担了相应的风险。有的银行会引入国有担保公司、保险公司等一些机构来分担这些风险。

"因为该项业务不用银行出资金,对中小银行来说积极性更高,不用考虑资金成本,相当于类信贷业务,但房地产企业通过保函提取资金的成本实际也不低。"该负责人指出。

在监管政策明确之后,国有大行 在该类业务上的优势或将体现出来。 一家国有大行浙江分行信贷部人士告诉记者,国有大行该类业务在江浙地区做得不多,最主要的顾虑是政策上并没有明确。同时,业务的流程要走授信流程,而房地产企业的授信是实行名单制管理,上报总行审批难度也很大。而政策明确之后,银行内部已经要求加强对优质房地产企业和优质项目提供支持,而关于预售监管资金的提取也会成为接洽的内容之一。总体来看,市场需求较高,这类业务推进起来难度不大。

银保监会相关负责人指出,商业银行在出具保函置换预售监管资金时,要参照开发贷款授信标准,选择经营稳健、财务状况良好的优质房地产企业,保函额度全额计人对房地产企业及其所属集团的统一授信额度。要通过保证金、房地产企业反担保以及其他增信措施,防范保函业务风险,按要求计提风险资本,提取风险准备。一旦出现垫付,出函银行要及时向房地产企业采取追索措施,保全债权安全,垫付资金应足额计提拨备、真实分类,不得隐藏风险。

股东监管、消费者保护成关注重点 银行业"强监管系统"升级

本报记者 王柯瑾 北京报道

时隔16年,《中华人民共和国银行业监督管理法》(以下简称"《银行业监督管理法》")迎来大修订。

近日,银保监会发布《中华 人民共和国银行业监督管理法 (修订草案征求意见稿)》(以下 简称"《征求意见稿》")。据悉, 《征求意见稿》修订内容覆盖股东监管、公司治理、业务营销、消费者权益保护等多项内容,意在着力解决银行业监管工作面临的突出问题,切实提高金融治理体系和治理能力现代化水平。

业内人士分析认为,此次 修订是在坚持和巩固中国特色 "强监管"金融体制基础上的一 次重要的"系统升级"。

着眼长远:完善现代金融监管机制

党的二十大报告指出,高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务。加强和完善现代金融监管是加快构建新发展格局,着力推动高质量发展的重要内容。深化金融体制改革,建设现代中央银行制度,加强和完善现代金融监管,强化金融稳定保障体系,依法将各类金融活动全部纳人监管,守住不发生系统性风险底线。

银保监会官网发文表示,为 落实党中央、国务院关于健全金 融法治的决策部署,加强和完善 现代金融监管,提升金融监管透 明度和法治化水平,银保监会持 续推动《银行业监督管理法》修 改工作,在深入研究论证、总结 国内外经验、广泛征求意见的基 础上,形成《征求意见稿》,现向 社会公开征求意见。

《征求意见稿》主要修改的 内容包括:坚持以人民为中心, 完善审慎监管规则,加强行为监 管,切实保护金融消费者合法权 益;坚持依法监管的基本原则, 努力实现监管全覆盖,提高对股 东、实际控制人违法违规行为的 打击力度;健全风险处置机制, 完善早期干预制度,丰富风险处 置措施,提升处置效率。

银保监会方面表示,本次 修改工作以习近平新时代中国 特色社会主义思想为指导,以 防范化解金融风险、提高监管 有效性为总体目标,以弥补监 管短板、加大监管力度、明确监 管授权为着力点,总结和巩固 近年来银行业监管经验和改革 成果,着力解决银行业监管工 作面临的突出问题,更好发挥 法治固根本、稳预期、利长远的 保障作用,切实提高金融治理 体系和治理能力现代化水平。

据了解,《银行业监督管理法》作为一部专门的监管法,体现了我国建立完善专业化银行业监管体系的实践需要,具有很强的系统性、专业性,其颁布实施为推

进银行业稳健运行、整治银行业市场乱象、防范和化解银行业风险提供了有力的法律保障。

近年来,随着银行业对外开放和创新的不断深入,银行业金融机构资产规模持续增长,金融市场化程度不断提高,《银行业监督管理法》部分规定相对滞后,某些重要领域存在空白,难以满足监管实践的需要。

与《征求意见稿》一同发布 的《起草说明》显示,现行的《银 行业监督管理法》一是对银行业 金融机构主要股东、实际控制人 的监管力度不够,事中监管、事 后惩戒依据不足;二是银行业金 融机构风险处置和市场退出的 相关规定过于原则,存在早期干 预机制不完善、缺少有效处置工 具等突出问题;三是金融违法成 本偏低,银行业违法违规活动日 益复杂,现行法律责任覆盖面有 限,处罚力度不足,调查手段较 为单一。因此,有必要对《银行 业监督管理法》进行修改,进一 步丰富监管手段,完善监管机 制,提升监管质效。

"我国银行业和金融市场发展迅速,需要根据实际情况不断加强和完善现代金融监管,提升金融监管透明度和法治化水平,为银行业稳健运行,防范和化解风险,高质量发展提供法律保障。"光大银行金融市场部宏观研究员周茂华在接受《中国经营报》记者采访时表示。

招联金融首席研究员、复旦大学金融研究院兼职研究员董希淼告诉记者,"此次修订,是根据新形势、新变化对银行业监管提出的新要求,在借鉴国际经验、总结国内实践的基础上,对《银行业监督管理法》进行的一次'系统升级'。有助于进一步巩固中国特色'强监管'金融体制,丰富监管工具,增强监管能力,更好地防范化解金融风险,进一步推动银行业健康可持续发展。"

重要亮点:股东全流程监管、消费者保护

对照发现,《征求意见稿》中的新增内容超过30项且亮点颇多。受访业内人士认为,本次修订的亮点主要包括:加强股东监管、增加对银行业第三方机构监管授权、完善早期干预制度和完善接管和市场退出机制、增加从业人员的监管规定和罚则提高违法成本,以及新增消费者保护相关内容等。

董希淼表示,"本次修订的 亮点之一是突出了对银行股东 事前、事中、事后的全流程监 管。比如,注重'穿透式监管', 要求银行业金融机构主要股东 逐层说明其股权结构直至实际 控制人,以及与其他股东的关 联关系或者一致行动关系,报 告可能影响股东资质条件或股 权结构变化的其他情况,这将 有助于防范银行股东通过复杂 的股权结构或股权代持等形式 来操纵银行、掏空银行。"

光大银行金融市场部宏观 研究员周茂华表示:"加强股东 监管,主要是因为在此前的监 管过程中,出现银行股东、实际 控制人的监管力度不够,事中、 事后监管不足,违法违规成本 过低等问题,影响银行内部治 理有效性和经营稳健性。监管 部门加快补齐制度短板,强化股东监管,推进银行不断完善内部治理,规范股东行为,从源头上治理,防范潜在风险。"

消费者保护相关内容也是业内关注的重点。周茂华表示,"监管要求金融机构加强消费者保护就是促进银行业市场公平竞争,保护消费者合法权益,促进行业良性健康发展,促进银行业提质增效。同时,也有助于消费者获得感提升。"

此外,《征求意见稿》在完善金融风险防控方面的亮点亦很多。周茂华指出,"早期干预、接管和破产清算等方面制度安排应重点关注。金融风险防重于治理,而早期怎么防、风险暴露后怎么治,则事关金融系统稳定。《征求意见稿》补齐了早期干预机制制度短板,并明确和丰富了接管、破产清算工具等,有助于阻断金融风险扩散,有效维护金融经济系统稳定,夯实高质量发展基础。"

"此次还明确了对银行业 第三方机构的监管授权,授权监 管机关有权要求其报送信息资 料。这有助于银行业与第三方 机构规范开展业务,也有助于提 升监管效率。"周茂华补充道。