

利好政策暖风频吹 “保交楼”或将再提速

本报记者 方超 张家振 上海报道

在融资端利好政策频出的背景下,房地产板块正迎来久违的“高光”时刻。

11月14日,银保监会、住房和城乡建设部和央行等三部门印发的《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》(以下简称“《通知》”)指出,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出具保函置换监管额度内资金。此举将帮助优质房地产企业缓解流动性压力,稳定房地产市场预期,促进房地产市场平稳健康发展。

而在央行和银保监会11月11日印发的《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》(银发〔2022〕254号,以下简称“254号文”)也备受业内关注。

“央行和银保监会联合发布的‘254号文’主要目的在于助力企业、市场纾困,增强了市场信心。”亿翰智库宏观首席研究员张化东在接受《中国经营报》记者采访时表示,“资本市场由此看到了房地产行业困境反转的机会,促成了A股、港股房地产板块一波急涨的局面。”

IPG中国首席经济学家柏文喜也向记者表示,“254号文”以及后续连续出台的优质房企可以用银行保函替代预售资金监管等务实性的措施,利好房企流动性恢复和楼市回暖。

“我们认为,供需两端新一轮宽松的想象空间正被打开,地产板块有望迎来修复。”中银证券分析师认为,“第二支箭”(民营企业债券融资支持工具)和“254号文”力度显著,较大程度地提振了市场信心,对受困的优质民企主体也产生了积极推动作用。

多重利好政策密集出台

“254号文”覆盖房地产市场复苏涉及的全产业链,力度超前、着力点精准,而且兼具指导性与可操作性。

房地产行业正密集迎来多重利好政策。其中,备受市场关注的“254号文”主送单位包括央行各分行、各银保监局、各大银行和信托、保险、金融资管公司,并抄送交易商协会(全称“中国银行间市场交易商协会”)。

记者梳理发现,“254号文”涉及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等六大方面16条内容。

根据《新京报》报道,央行方面相关工作人员证实了“254号文”的

真实性,“这个文件目前只对央行、银保监会等相关部门内部传达,暂时不会对外发布,也不会发给房地产开发企业及个人,可以确定的是该文件属实,正在贯彻实施。”

柏文喜分析认为,“254号文”覆盖房地产市场复苏涉及的全产业链,力度超前、着力点精准,而且兼具指导性与可操作性,“对于促进房企融资环境和融资条件的改善意义重大,意味着房企生存环境正在持续改善”。

值得注意的是,在“254号文”出台之前,交易商协会透露出的“第二支箭”相关政策信息也引发

了外界关注。

交易商协会官网显示,在央行的支持和指导下,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。

据悉,“第二支箭”由央行再贷款提供资金支持,委托专业机构按照市场化、法治化原则,通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购买债券等方式,支持民营企业发债融资。“预计可支持约2500亿元民营企业债券融资,后续可视情况进一步扩容。”

不仅如此,银保监会等三部门



房地产行业频频迎来政策利好,资金保障将有助于房企“保交付”。图为阳光城·文澜府迎来全盘交付。 本报资料室/图

11月14日发布的《通知》再度引发市场密切关注。在中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静看来,《通知》从全国层面对保函置换预售监管资金的方式提出了细致要求,既允许房企以保函置换部分监管资金,提高资金流动性,又要

求资金监管账户留存充足额度,保障项目竣工交付。

“此次政策出台后,各地的预售资金监管政策有望加快落地执行,为优质房企释放更多资金流动性,但短期来看政策效果或有限。”陈文静同时表示。

房企融资环境迎来改善

聚焦主业、资质良好的民营房企,将获得更多房地产贷款支持。

在多重利好政策密集出台的大背景下,房企融资环境也正逐步迎来改善。

11月10日,交易商协会受理龙湖集团200亿元储架式注册发行,中债增进公司同步受理企业增信业务意向。11月12日,新城控股也发布公告称,为积极改善融资情况,优化债务结构,拟向其申请新增150亿元债务融资工具的注册额度。

对此,东兴证券分析师认为,在交易商协会发布“第二支箭”相

关政策后,仅隔两天就受理了龙湖集团200亿元储架式注册发行,“落地速度及金额体现了政策的力度与决心”。

“‘第二支箭’政策无疑有利于优质民营房企融资,进而缓解这些企业的流动性压力,并促进这些企业在可能的情况下并购出险房企项目,促进行业整合和复苏。”柏文喜同时表示,但“第二支箭”政策覆盖的范围到底有多大、具体操作方式和是否包括那些出险民企,目前还尚不明确。“无论如何,这一政策

对民企融资的支持作用和对市场信心的提振作用意义重大。”

在支持房企融资方面,除了“第二支箭”政策之外,“254号文”着重强调“对国有、民营等各类房地产企业一视同仁”:坚持“两个毫不动摇”,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。

“特别是聚焦主业、资质良好的民营房企,将获得更多房地产贷款支持。另外,在区分项目风险与集团公司风险条件下,个别出险房

企的优质项目也将会得到合理的房地产贷款融资支持。”中指研究院同时表示,相关政策的实施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。

此外,“254号文”还强调支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期,以及保存信托等资管产品融资稳定,也备受外界关注。申港证券分析师表示,这意味着“对合理的信托融资需求态度有明显缓和,这也将有利于信托融资占比较

高的房企融资环境改善”。

“我们认为,以上措施为金融机构进一步加大对房企的合理信贷支持提供了更多空间,坚定了市场对房地产行业融资修复的信心,有利于引导市场对民营房企风险偏好的修复。”光大证券分析师亦表示。

东兴证券研报则分析认为,在“第二支箭”和“254号文”的政策支持下,经营稳健的民企有望获得融资端的大力支持,市场对经营稳健的民企也将逐渐恢复信心。

“双管齐下”推进“保交楼”

政策再次强调落实“保交楼”,预计接下来“保交楼”工作将会进一步推进。

在“保交楼”成为当下房企“重中之重”的情况下,“254号文”亦强调要“积极做好‘保交楼’金融服务”。

记者梳理发现,“254号文”涉及“保交楼”的内容主要包括“支持开发性政策银行提供‘保交楼’专项借款”“鼓励金融机构提供配套融资支持”等,同时强调“保交楼”

专项借款,封闭运行,专款专用,专项用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付。

此外,“254号文”还强调称,对于新发放的配套融资形成不良的,相关机构和人员已尽职的,可予免责。

对于“尽职免责”的说法,有业内人士分析认为,此举可提升金融

机构及从业人员的放贷积极性,助力“保交楼”再提速。中指研究院直言:“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。”

记者多方采访获悉,在政策利好等多方因素影响下,不少房企的“保交楼”行动亦在有序推进。

例如,阳光城(000671.SZ)方面近日表示,全集团上下在10月份开足马力,全力冲刺,“在吹响决战四季度号角的同时,增添了2万余套交付成绩”。截至目前,阳光城已累计交付近7万套住宅。今年前10个月,旭辉集团位于全国41座城市的98个项目已累计交付近5.8万套新房。

“254号文”的出台或将进一步助力房企“保交楼”提速。诸葛找房研究中心分析认为:“本次政策再次强调落实‘保交楼’,预计接下来‘保交楼’工作将会进一步推进,银行专项借款、金融机构融资支持等纷纷到位,双管齐下为保证项目按时完工提供保障。”

— 经营成就价值 —

中国经营报

CHINA BUSINESS JOURNAL

我们这十年

城乡建设

十年来,我国乡村振兴发展取得阶段性重大成就,历史性地解决了绝对贫困问题,实施乡村振兴战略,推动农业农村发展取得历史性成就、发生历史性变革。

十年来,累计完成投资14.8万亿元,建设各类保障性住房和棚户区改造安置住房5900多万套,低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保,1.4亿多群众喜圆安居梦。

现行标准下9899万农村贫困人口全部脱贫,832个贫困县全部摘帽,12.8万个贫困村全部出列,区域性整体贫困得到解决。

(数据来自国务院新闻办)

扫码了解更多