

# 人行16招穩樓市 加碼助房企融資

## 多家內銀與內房簽信貸協議 涉資數千億

### 修復信心

中國人民銀行、銀保監會昨日正式發布《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作》的通知（金融支持房地產16條）。同日，中國銀行、農業銀行及交通銀行密集與多家房企簽署給予房企金融支持的戰略合作協議，涉及資金達到數千億元（人民幣，下同）。分析認為，銀行金融支持房地產，是對「金融支持房地產16條」及座談會會議精神的落實，特別是隨着房地產融資環境得到改善，一定程度能紓緩房地產短期融資壓力，將對房地產市場信心的修復起到重要支撐作用。

大公報記者 倪巍晨



▲分析指，「金融16條」的多數政策內容均圍繞如何幫助房企「保交樓」、解難關、避風險，是本輪房地產市場調控進入「政策寬鬆期」以來力度最大、影響最廣的一次。

### 銀行加大對房企金融支持

<b>中國銀行</b>	將為萬科集團提供不超過1000億元人民幣或等值外幣的意向性授信額度，在房地產開發貸款、併購貸款、債券承銷與投資、個人住房貸款、保函、供應鏈融資等業務領域深化全方位業務合作
<b>農業銀行</b>	與中海發展、華潤置地、萬科集團、龍湖集團、金地集團5家房企舉行銀企戰略合作協議簽約儀式，將圍繞商品房、保障房、城市更新等重點領域，在房地產開發貸款、個人住房按揭貸款、併購貸款、債券承銷與投資等業務建立長期穩定的合作關係
<b>交通銀行</b>	給予萬科、美的置業分別1000億、200億元授信，並提供包括但不限於房地產開發貸款、併購貸款、債券投資等的多元化融資

大公報記者倪巍晨整理

### 金融16條支持房地產市場平穩健康發展

#### 保持房地產平穩有序（6條）

- 穩定房地產開發貸款投放
- 支持個人住房貸款合理需求
- 穩定建築企業信貸投放
- 支持開發貸款、信託貸款等存量融資合理展期
- 保持債券融資基本穩定
- 保持信託等資管產品融資穩定

#### 積極做好「保交樓」金融服務（2條）

- 支持開發性政策性銀行提供「保交樓」專項借款
- 鼓勵金融機構提供配套融資支持

#### 積極配合做好受困房地產企業風險處置（2條）

- 做好房地產項目併購金融支持
- 積極探索市場支持方式

#### 依法保障住房金融消費者合法權益（2條）

- 鼓勵依法自主協商延期還本付息
- 切實保護延期貸款的個人徵信權益

#### 階段性調整部分金融管理政策（2條）

- 延長房地產貸款集中度管理政策過渡期安排
- 階段性優化房地產項目併購融資政策

#### 加大住房租賃支持力度（2條）

- 優化住房租賃信貸服務
- 拓寬住房租賃市場多元化融資渠道

### 券商評論

**植信投資研究院資深研究員 馬泓** 得益於「保交樓」相關政策的積極推動，房企資金狀況有望邊際改善，全國房屋竣工與施工進度將有所提速，年內剩餘時間房地產市場已具備逐步「止跌企穩」的條件

**中南財經政法大學兼職教授 譚浩俊** 房企應積極利用政策，做好「保交樓」與去庫存工作，確保不再出現資金鏈斷裂風險，建議房企在對市場充分研究分析基礎上，提出降價銷售的措施和辦法，激活居民購房慾望，提升市場氣氛

**穆迪高級分析師 陳晨**

相關措施將在一定程度紓緩房企短期融資壓力，並可能改善房企財務的靈活性，但政策的影響有賴於相關措施的廣度、時間、效力

大公報記者倪巍晨整理

訂合作協議，是貫徹人行、銀保監會的政策要求，落實全面性商業銀行信貸工作座談會會議精神的有力行動。

中海發展、華潤置地、萬科集團、龍湖集團、金地集團5家房企與農商行簽約，各方圍繞商品房、保障房、城市更新等重點領域，在房地產開發貸款、個人住房按揭貸款、併購貸款、債券承銷與投資等進一步加深合作，建立長期穩定的合作關係。此外，內媒昨日還透露，工商銀行或在明日兩日與龍湖、碧桂園等房企簽署戰略合作協議，將提供數百億元意向性授信額度。

中國指數研究院企業事業部研究負責人劉水向內媒表示，昨日多家銀行與房企簽署合作協議，是對「金融支持16條」及座談會會議精神的落實。他估計後續將有更多銀行及房企簽署合作協議，增加房地產貸款投放。

穆迪高級分析師陳晨坦言，

「金融16條」措施將在一定程度紓緩房企短期融資壓力，並可能改善房企財務的靈活性，對房企將帶來正面的信用影響。但「政策的影響有賴於相關措施的廣度、時間、效力。」

### 地產投資年末或小幅回升

植信投資研究院資深研究員馬泓相信，房企融資環境的改善，將對房地產市場信心的修復起到重要支撐作用。房企資金狀況有望邊際改善，全國房屋竣工與施工進度將有所提速，年內剩餘時間房地產市場已具備逐步「止跌企穩」的條件，年末房企在部分重點城市推出更多優質樓盤，結合當前房貸利率、疫情防控等因素判斷，住房需求有望進一步釋放，房地產投資在年末或迎來小幅回升。

譚浩俊建議，房企在對市場充分研究分析基礎上，提出降價銷售的措施和辦法，激活居民購房慾望，提升市場人氣。

中南財經政法大學兼職教授譚浩俊表示，「金融16條」的多數政策內容均圍繞如何幫助房企「保交樓」、解難關、避風險，是本輪房地產市場調控進入「政策寬鬆期」以來力度最大、影響最廣的一次。房企應積極利用政策，做好「保交樓」與去庫存工作，確保不再出現資金鏈斷裂風險。

### 信貸合作料陸續有來

萬科昨日先後與交通、中行及農行簽署戰略合作協議。交通、中行均給予萬科1000億元授信額度，並在房地產開發貸款、併購貸款、債券承銷與投資、個人住房貸款、保函、供應鏈融資等業務領域合作。美的置業也獲交通行給予200億元授信額度，並提供房地產開發貸款、併購貸款、債券投資等的多元化融資服務。交銀相關負責人表示，今年以來該行堅持「房住不炒」原則，高度重視並持續加強對房地產的融資支持，是次與房企簽

## 三民營房企獲增信 擬發票據共籌47億

【大公報訊】中國銀行間交易商協會網上發布的消息稱，中債增進公司昨日在民營債券融資支持工具（第二支箭）政策框架下，出具對龍湖集團、美的置業、金輝集團3家民營房企增信信用增進函，擬首批支持3家企業分別20億、15億及12億元中期

票據，後續將根據企業需求提供增信增信服務。

前期，交易商協會組織中債增進公司開展增信支持民營房企增信工作，完成增信項目十多單，在已出險房企和相對健康房企之間建立風險防火牆，促進改善市場預期，取得積極

成效。「第二支箭」延期並擴容政策實施後，截至目前，中債增進公司已通過公開業務郵箱收到近百家民營房企增信業務意向，正在按照相關機制積極推進業務開展。

中國銀行間市場交易商協會稱，此次對龍湖集團等3家民營房企出具

信用增進函，是「第二支箭」延期並擴容政策實施後首批信用增進業務，標誌着政策框架下增信項目的快速扎實落地。後續交易商協會將組織中債增進公司繼續積極推進「第二支箭」實施，保持房企債券融資穩定，促進房地產市場平穩健康發展。

## 金管局：優化政策配套 力拓人幣業務

【大公報訊】歷時三年的疫情，對香港經濟難免造成衝擊。金管局總裁余偉文昨日在「第十二屆年度中國經濟國際研討會」上表示，香港剛於11月先後舉行了多個大型國際活動，充分反映香港作為國際金融中心的吸引力，說明即使經過三年疫情衝擊，香港仍有非常好的活力及潛力，亦證明在疫情慢慢受控下，香港已穩步地重新出發及重新走向世界舞台，並繼續發揮內地橋樑角色。

金管局副總裁陳維民參加「2022金融論壇年會」時亦指，香港金融市場的穩健，不僅是香港國際金融中心不斷發展的根基，也是香港繼續發揮在內地對外金融開放過程中「防火牆」作用的關鍵。在當前風險與機遇並存的市場環境，香港將本着「穩字當頭、穩中求進」的精神，不斷強化連接內地與世界的國際金融中心作用。

### 持續增強金融中心競爭力

他表示，多年來，香港經歷了經濟周期的起伏、市場的短期波動以至各種金融危機和各種社會經濟的挑戰，但在「一國兩制」的保障下，在內地的大力支持下，結合自身的優勢，國際金融中心地位不斷鞏固提升。在這個扎實的基礎上，他認為，香港必須清醒認識到持續增強金融中心競爭力的必要性。

陳維民指，金管局採取積極措施，順應市場的發展趨勢和需要，不斷優化市場環境和政策配套，為國內外市場參

### 嘉賓對中國經濟看法正面

<b>金管局總裁 余偉文</b>	香港已穩步地重新出發及重新走向世界舞台，並繼續發揮內地橋樑角色
<b>中國國際經濟交流中心 副理事長王一鳴</b>	若新冠疫情影響結束，支持措施落實到位，中國2023年經濟增速可能超過5%
<b>高盛閃輝</b>	若明年第二季中國重新開放，料全年GDP可增長4.5%，下半年消費、通脹將溫和上升，2024、2025年繼續正面預測
<b>摩通中國朱海斌</b>	中國房地產面臨結構性調整，隨着人口老化、市民住房擁有量高，料房屋需求持續下跌，相信中國大規模基建可紓緩樓價下跌帶來的衝擊
<b>滙豐環球劉晶</b>	至2050年，中國隱含每年5%的經濟增長目標，且經濟由過往靠基建及房地產帶動，轉為創新、綠色經濟帶動

大公報整理

與者創造更多的發展機遇，為推動跨境投資有序進行提供更好的條件。一是大力推動香港離岸人民幣業務的發展，讓市場主體更順暢地使用人民幣進行金融交易，也讓他們有更多元的選項，進行人民幣金融投資和風險管理。二是順應綠色金融和金融科技趨勢，着力推動香港的金融生態走在前沿，促進金融創新的蓬勃發展；三是加強市場聯繫和推廣工作。

至於中國經濟方面，余偉文表示，經過四十多年的改革開放，現時中國經濟從高速發展慢慢轉向高質量發展，在轉型過程中充滿機遇及挑戰，其中如何

順利實現高質量發展，是政策制定者需要面對的挑戰。他續稱，短期而言，中國經濟面臨很多挑戰，三年疫情對經濟造成非常大的衝擊，包括平台經濟的治理及房地產行業調整，雖然調整是必須，但亦為經濟及就業等帶來不少影響。而全球高科技的重組，特別是供應鏈的封鎖，加上貿易保護主義，亦讓中國經濟的外部環境變得非常複雜。

他認為，國家非常清楚有關挑戰，亦一直採取措施化解風險，相信隨着政策不斷優化，改革不斷深化，一個以國內大循環為主體，國內國際雙循環相互促進的新發展格局一定會形成。

## 大行看好中國經濟前景 滙豐：增速料維持5%

【大公報訊】在中國經濟國際研討會上，專家普遍看好中國經濟前景。高盛中國首席經濟學家閃輝認為，假若中國明年第二季重新開放，預期明年GDP增長可達4.5%，並料明年下半年中國經濟即會大幅反彈，增長勢頭甚至會延續至2024年上半年。摩通中國首席經濟學家朱海斌相信，中國在大規模基建刺激下，可紓緩樓價下跌帶來的衝擊。而滙豐環球研究大中華區首席經濟學家劉晶則較樂觀認為，中國至2050年，每年經濟增長可維持5%。

朱海斌指出，目前中國房地產出現比較大的調整，情況類似日本90年代，屬於結構性調整，對經濟帶來比較大的下行壓力。他解釋，此次調整可以說由2017年首次提出房住不炒起開始，之後隨着中國人口老化、新家庭減少、且中國居民住房擁有量高，需求自2017年開始緩慢下跌，加上2020年開始收緊房地產政策，使房地產出現較大的調整。

展望未來，朱海斌認為，中國在政策上應對得宜，雖然成交量較高峰大跌50%，但在政策干預下，樓價僅下跌3%，使經濟、金融體系沒有受到衝擊，預料在今年大規模基建投資的支持下，更可以紓緩樓價下跌帶來的衝擊。

劉晶則指出，中國經濟增長預期並沒有放緩，二十大中隱含不低的經濟增速要求，預期至2050年前可以維持接近每年5%的增長，相信中國經濟可以繼續穩定高質量發展。她認為，未來5至10年對中國發展很關鍵，要逐步由以往依靠傳統基建及房地產帶動經濟，轉為創新、綠色經濟帶動，尤其為了達到2030年碳達峰、2060碳中和的目標，2020年至2060年期間，預計需要投資500萬億元人民幣作綠色轉型，加上其他數字基建，足以推動中國經濟大幅增長。

另外，劉晶認為，目前中國中等收入群體不足30%，若未來可以逐步提高到50%，預料私人投資佔GDP佔比也可提升至60%，對推動內循環有很大的幫助。屆時中國也可以走出過往僅依靠房地產投資，而可以開拓更多投資理財產品。

此外，中國國際經濟交流中心副理事長及學術委員會主任王一鳴指，中國經濟總體延續恢復態勢，但經濟恢復勢頭總體偏弱，經濟增長尚未回歸合理區間。他指出，內地當務之急是使經濟增長回到正常軌道，如果明年能夠逐步減緩和擺脫疫情影響，各項逆周期政策有效發揮作用，同時加大改革開放力度，穩預期信心見到成效，明年經濟增長應能達到5%以上。