

2022年撐需求保交樓 助房企融資脫困

內地穩樓市加碼 今年有望回暖

內房展望

內地樓市支持政策在去年持續加碼，重心從上半年的支持個人合理住房需求，逐步過渡到聚焦「保交樓」需要，以及穩定房地產行業融資環境等。房地產行業逐步從去年上半年的陰霾密布走向光明。分析相信，2023年房地產市場有望回暖。

大公報記者
倪巍晨



各界點評內地房地產發展

植信投資研究院首席經濟學家 連平

去年樓市政策力度較過去顯著加碼，政策對下階段市場整體企穩復甦將起到一定作用，預計今年房地產調控仍將以支持類政策為主，二季度房地產市場有望企穩回升

上海中原地產市場分析師 盧文曦

去年出台的系列穩樓市政策旨在提振行業發展信心，目前利好政策已傳導至房企端，預計今年4、5月或是房地產市場的弧形底部，此後市場有望逐漸企穩回暖

中金公司首席經濟學家 彭文生

近期房地產行業供需利好政策，以及宏觀政策的高頻協調發力，是對房地產下行壓力的對症下藥，短期有利於提振市場信心、改善市場預期，中長期可帶動房地產銷售、投資等指標的企穩

畢馬威中國首席經濟學家 康勇

從政策效果看，「第二支箭」和「金融16條」的實施，可在一定程度紓解房地產企業信用風險，幫助優質民營房企更好地開展融資活動，進而促進房地產市場平穩健康發展

穆迪高級分析師 陳晨

股權融資措施的出台，表明監管層決心穩定房地產融資環境，防範其流動性進一步惡化。近期對房企的支持措施，有益於紓解房地產行業融資壓力，對房企具有正面的信用影響

大公報記者倪巍晨整理

支持房地產市場政策在2022年下半年頻繁出台，特別是11月23日人行、銀保監會發布《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》（下稱「金融16條」）後，各項利好政策舉措頻發落地，房地產行情緒亦開始回暖。

近期政策以風控為主

分析稱，近階段發布的政策有助於保持房地產融資的平穩有序，同時積極做好「保交樓」金融服務，以及配合做好受困房企的風險處置。

植信投資研究院首席經濟學家連平稱，內地房地產支持政策在去年持續加碼，第一階段的政策主要針對個人住房的支持，包括調降首付比例、放寬公積金貸款額度等。第二階段政策始於下半年，聚焦「保交樓」的需要，後續更側重開發貸款，包括「三支箭」政策，總體政策力度較過去顯著加碼，上述政策對下一階段房地產市場整體企穩復

甦將起到一定作用。

調控續鬆綁 增市場信心

連平補充說，前期政策主要針對銷售端，旨在支持剛需購房者，而近期政策已明顯偏向開發商，目的是控制房地產領域的風險，預計「為房企鬆綁並提供更多有利條件」，或是下階段政策的重點，政策亦將持續加大對個人購房的支持，包括通過結構性政策進一步降低個人購房成本。

上海中原地產市場分析師盧文曦坦言，從近期樓市銷售數據看，當前內地房地產市場仍面臨不小的下行壓力。從市場層面看，去年出台的一系列穩樓市政策旨在提振行業發展信心，目前利好政策已傳導至房企端，特別是有關融資、發債、配股等支持政策，已逐步從國有房企向民營房企擴張。他補充說，房地產政策對市場的提振已進入新階段，政策首重「保市場主體」，隨着實質性政策的陸續兌現，市場信心得到有效提振。

貸款利率有下調空間 利供需兩端發展

幣策配合

人行在去年11月宣布12月5日全面降準25個基點，估計可釋放約5000億元人民幣的長期流動性。另一方面，截至11月20日，1年期LPR（貸款市場報價利率）報3.65%，年內累計已下行15個基點，5年期以上LPR為4.3%，年內累計降幅達35個基點。

中金公司首席經濟學家彭文生總結說，近期房地產供需政策頻出，全面降準對上述政策的落地見效將起到助推作用。從供需政策看，「金融16條」明確對國有、民營等各類房企一視同仁，「第二支箭」更直接面向融資困難的民企，而降準更為銀行發力提供基礎，展現政策對解決民企信用問題和穩定宏觀經濟的主動堅決

態度。

需求端政策方面，部分熱點城市在去年11月以來，已在「房住不炒」基調下進一步對限購、限貸政策進行調整，未來更多熱點二線城市或推出類似的需求支持政策，加上降準操作將使需求端政策更好地發揮效用，進而與供給端政策形成合力，引導市場預期和基本面的修復企穩。

提供流動性 壓抑利率增長

申萬宏源證券首席宏觀分析師秦泰提醒，人行或繼續「中性偏鬆」的政策環境，今年全年預計有100個基點的降準空間。他續稱，降準操作不僅帶來長期流動性，亦可能起到置換MLF（中期借貸便

利）的作用，並有望成為引導LPR繼續下行的先決條件，「2023年5年期以上LPR或有30至50個基點的下行空間」。

上海中原地產市場分析師盧文曦強調，目前LPR報價已處歷史低位，且全國有逾20個城市的LPR報價已低於4.1%，鑒於人行多次重申「不搞大水漫灌」，未來貨幣政策將保持穩定，預計LPR雖然仍有下行空間，但下行的幅度或有限。他解釋，目前中央在樓市政策方面給予各地較大的彈性空間，市場調控也更講究「因城施策、一城一策」，綜合不同城市樓市分化等因素判斷，一線和強二線城市政策鬆動的可能性相對較低，但隨着未來LPR的調降，此類城市政策亦可能適度寬鬆。

2022年下半年支持房地產政策

大公報記者整理

日期	政策內容
9月28日	國務院常務會議部署，因城施策運用政策工具箱中的工具，支持剛性和改善性住房需求，實施好保交樓政策
9月29日	人民銀行、銀保監會發布通知，決定階段性調整差別化住房信貸政策，階段性放寬首套住房商業性個人住房貸款利率下限
10月	二十大報告定調房地產發展方向，堅持房住不炒，加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並行的住房制度
11月11日	人民銀行、銀保監會發布《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》，推出做好金融支持房地產市場平穩健康發展16條措施
11月25日	人民銀行決定於12月5日降低金融機構存款準備金率0.25個百分點
11月28日	中證監決定在房地產企業股權融資方面調整優化5項措施，涉及恢復涉房上市公司併購重組及配套融資、上市房企再融資等
12月14日	國務院明確提到，堅定實施擴大內需戰略，住房方面要支持居民合理自住需求
12月15日	中央經濟工作會議強調，房地產是國民經濟的支柱產業，要確保房地產市場平穩發展，紮實做好保交樓、保民生、保穩定各項工作；滿足行業合理融資需求，有效防範化解優質頭部房企風險，改善資產負債狀況。支持剛性和改善性住房需求，推動房地產業向新發展模式平穩過渡
12月21日	中證監允許符合條件的房企「借殼一已上市房企，允許相關行業上市公司實施涉房重組

支持房企融資的「三支箭」

政策步驟	支持方向	具體內容
第一支箭	信貸	國有6大行向優質房企提供萬億級授信額度，農行、中行、交行、工行、建行、郵儲行在2022年11月23、24日期間相繼與17家房企簽戰略合作
第二支箭	債券融資	支持包括房企在內的民企發展融資額度2500億元（人民幣，下同）；龍湖、新城控股、美的置業、金地、旭輝、萬科等6家企業披露儲架式註冊發行，合計規模逾千億元
第三支箭	股權融資	重啟房企股權融資，恢復涉房上市公司併購重組及配股融資，恢復上市房企和涉房上市公司再融資，支持涉房上市公司再融資。如果說「第一支箭」是信貸支持，那「第二支箭、第三支箭」分別屬於債券融資和股權融資支持。

大公報記者倪巍晨整理

資金加快回籠 助房企紓解財困

復甦可期

展望內地房地產前景，植信投資研究院首席經濟學家連平認為，房企在當前市況下應加大銷售力度，加速回籠資金，「這些回籠來的資金疊加金融支持資金，才能真正令房企狀況得到改善。」他相信，房地產市場的復甦可能還需要一個過程，預計今年房地產調控仍將以支持類政策為主，二季度房地產市場有望迎來企穩回升。

上海中原地產市場分析師盧文曦明言，以上海為代表的一線城市，自前年下

半年開始持續面臨樓市調整壓力，從國家統計局房價數據看，目前全國樓市仍處底部盤整階段。

今年銷售額料增長5%

盧文曦又指，房地產是強周期性行業，利好政策從制定落地，到傳導至銷售數據端通常需要3至6個月時間，綜合調控政策、市場情緒等因素判斷，今年4、5月份可能是房地產市場的弧形底部，此後市場有望逐漸企穩回暖。

中金公司首席經濟學家彭文生認為，近期房地產行業供需利好政策，以及宏觀政策的高頻協調發力，是對房地產下行壓力的對症下藥，短期有利於提振市場信心、改善市場預期，中長期可帶動房地產銷售、投資等指標的逐步企穩。他預計，今年全國商品房銷售面積、金額同比或分別實現2%和5%的增長，惟房地產投資端的修復大概率將慢於銷售端，房地產投資全年同比增速有望持平或僅微降，「今年房地產行業基本面指標整體料表現穩健。」

支持企業融資 逐步化解債務危機

三箭齊發

內地在去年11月金融支持房地產16條政策發布後，房地產政策端「三箭齊發」。分析稱，利好房地產融資的「三支箭」，可以紓緩行業整體融資壓力，預計將對房企帶來正面的信用影響。

所謂房地產政策「三支箭」，分別是國有銀行為房企提供授信支持、支持民營房企儲架式註冊發行、支持涉房上市公司再融資。如果說「第一支箭」是信貸支持，那「第二支箭、第三支箭」分別屬於債券融資和股權融資支持。

畢馬威中國首席經濟學家康勇指出，從政策效果看，「第二支箭」和「金融16條」的實施，可在

一定程度紓解房地產企業信用風險，幫助優質民營房企更好地開展融資活動，進而促進房地產市場平穩健康發展。他補充說，鑒於人行、住建部、財政部等此前推出的政策性銀行2000億元人民幣「保交樓」專項借款已經落地，加上多個地方政府設立了房地產紓困基金，預計一系列利好政策有助於重建市場信心，促進房地產市場的進一步修復。

第三支箭可減企業負債率

諸葛找房數據研究中心團隊提醒，較之「第二支箭」，「第三支箭」不會增加房企負債，有助於降低企業的資產負債率，進而改善資產負債表。事

實上，近兩年來「暴雷」房企逐漸增多，一些知名企業亦進入資產重組階段，且到目前為止，「暴雷」房企均未完全走出困境，相關政策的出台有助於化解房地產行業的債務風險。

穆迪高級分析師陳晨坦言，股權融資措施補充了主要監管機構宣布的其他支持性政策，表明監管層決心穩定房地產融資環境，防範其流動性進一步惡化，若房企成功透過發行股票的方式獲得新資金，無疑將拓寬其融資渠道，增強其流動性，並降低債務槓桿。總體看，近期對房企的支持措施，有益於紓解房地產行業融資壓力，對房企具有正面的信用影響。



▲人行等部門推出的「保交樓」專項供款，料有助重建市場信心。