

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）內地樓盤爛尾、購房者斷供風波發酵，國家多部門終出手落實「保交樓」救市方案。官方最新消息稱，住房和城鄉建設部、財政部、人民銀行等部門近日出台措施，完善政策工具箱，通過政策性銀行專項借款方式支持已售逾期難交付住宅項目建設交付。專家認為，中央出手協調資金救助爛尾樓，對挽救市場信心或有較強效應，地產救助升級，在中央有關部門救助、降息等政策刺激下，樓市信心和交易氛圍有望改善。



◆內地多部門近日出台措施，通過專項借款支持已售逾期難交付住宅項目建設交付。圖為山西某在建樓盤。資料圖片

內地多部門出手 推專項借款保交樓

通過政策性銀行實行 支持爛尾樓建設交付

6月底江西省景德鎮市恒大瓏庭業主將一份《強制停貸告知書》發布到社交媒體，宣稱一定期限內如果業主所購買期房項目未能全面恢復正常施工，業主們將單方面強制停止償還房貸。此後，河南、山西、江西、湖南、湖北、廣西、陝西等多地逾200多個問題房地產項目的購房者亦加入到集體斷供行列。

地方財力難撐房企龐大債務

國家金融與發展實驗室高級研究員尹中立對此指出，集體斷供潮是房企違約、停工等問題進一步發酵擴散的結果。自2021年底開始，各地因城施策出台了許多刺激需求的政策，人民銀行也出台了降息、降準的措施，但至今房地產市場復甦信號依然十分微弱。刺激住房需求的政策之所以效果不彰，原因在於此次導致市場下行的主要原因是房地產開發企業集中出現債務風險，7月28日召開的中央政治局會議首次提到房地產市場要「保交樓」具有很強的針對性。

要實現「保交樓」的任務，就必須採取有針對性的措施化解房地產開發企業的債務風險。近期不少地方政府出台「保交樓」相關舉措，包括「一對一幫扶」、專項紓困基金等，但各地「保交樓」中最大阻礙是資金問題，各地政府財力捉襟見肘，難以為房企龐大債務窟窿提供支撐。

專款限用於已售逾期難交付住宅

此次住建部、財政部、央行等有關部門明確指出，通過政策性銀行專項借款的方式支持項目交付。值得注意的是，專項借款精準聚焦「保交樓、穩民生」，嚴格限用於已售、逾期、難交付的住宅項目建設交付，實行封閉運行、專款專用。

同時，監管部門再次強調「壓實企業自救主體責任，落實地方政府屬地責任」，在「保交樓」過程中，房地產企業、地方政府仍需要發揮更加積極的作用，主動應對，協同推進。「對逾期難交付背後存在的違法違規問題，依法依規嚴肅查處，對項目原有預售資金被挪用的，追究有關機構和人員責任。」

專家：房地產市場情緒有望好轉

尹中立指出，此次國家層面協調資金救助爛尾項目，推動違約房企項目盤活。目前監管部門沒有公布方案更多細節，一個可能方案是在斷供嚴重地區實行試點，由國開行向央行提供質押後，央行放款給國開行，再貸給地方。如果能快速落地實施推廣，對於挽救市場信心，盤活項目資金流、人流、物流具有較強效應。

中國指數研究院認為，此次中央有關部門保交樓政策出台將對穩定市場預期起到積極作用，疊加央行降息預期以及各地加大因城施策力度，房地產市場情緒有望好轉。

地產救助正在升級，保交樓是中央救市第一步，後續政策陸續有來。8月19日交易商協會再次召集房企開會，探討通過中債信用增進支持企業發債，參與房企向全市場開放，以緩解房企資金鏈危機。此外，下周一即將公布的新一期LPR（貸款市場報價利率）大概率下調，國務院總理李克強最近提到要降低居民消費信貸利率，降息背景下樓市信心和交易熱度都有望改善。



◆兩名工人正在住宅工地工作。資料圖片

中央措施

- ◆7月28日召開的中央政治局會議要求，穩定房地產市場，壓實地方政府責任，保交樓、穩民生。
- ◆8月12日銀保監會表示，正在積極主動參與、合理解決資金硬缺口方案研究，多個方面推進「保交樓、穩民生」工作。
- ◆8月19日下午，交易商協會召集多家民營房企召開座談會，探討通過中債信用增進投資公司增信支持的方式支持民營房企發債融資。
- ◆8月19日消息稱，中央部委出手推動「保交樓」，住建部、財政部、央行等出台完善政策工具箱，通過政策性銀行專項借款方式支持已售逾期難交付住宅項目建設交付。

地方措施

- ◆地方房地產紓困基金快速落地，鄭州市設立100億元房地產紓困基金，並啟動首個紓困項目。
- ◆東莞、長沙、深圳龍崗區、汕頭等收緊預售資金監管，要求預售資金應存入銀行專用監管賬戶，不得隨意支取、使用。
- ◆多地放鬆貸款比例、公積金額度及購房資格，包括北京試點支持老年家庭購房最低35%首付、河北廊坊全面取消樓市限購政策等。

整理：香港文匯報記者 海巖

化解房企債務風險 優化調控活躍市場

專家解讀

7月內地經濟繼續恢復，但恢復勢頭放緩，房地產超預期下行成主要拖累，房地產開發投資同比降幅超12%，商品房銷售同比降幅超兩成，市場預期持續悲觀，房企債務違約風險不止，各地保交樓壓力增大。

倡設住房專項穩定基金

國家金融與發展實驗室高級研究員尹中立認為，當前房企債務違約風險仍然很大，「在企業風險已經暴露的情況下，買房者不敢貿然購買期房，企業通過銷售回籠資金的困難越來越大，加上再融資渠道已經關閉，債務風險越陷越深。在此背景下，房地產項目資產縮水而負債成本增加，此時僅通過市場化方式（比如併購）出清當前房地產企業的債務風險需要付出高昂的成本。」

「此時國家信用介入，通過國家信用在市場低成本募集資金來置換房地產企業的高成本資金，從而達到降低房地產企業整體債務風險的目的。」尹中立認為，目前通過政策性銀行專項借款方式支持「保交樓」，未來可設立住房專項穩定基金，用於應對個別大型房企風險處置，包括支持階段性解決問題房企資金鏈修復工保交付，支持優質房企併購等。

在化解房地產企業債務風險的同時，尹中立還建議，在堅持「房住不炒」前提下，應優化房地產調控政策，鼓勵地方政府採取適度措施活躍市場。「除北京、上海、深圳等少數住房供求關係突出的城市之外，其他城市可以考慮取消新房限價措施，逐步取消限購、限貸措施。」

建議債務延期助房企解困

中國金融四十人論壇最新報告亦指出，房企銷售下滑、融資困難，但稅費繳繳、工程款支出等剛性支出依舊，且面臨大量債務到期，因此房地產行業短期現金流繼續承压。

中國金融四十人論壇報告建議，考慮通過稅費減免或延期繳納、到期債務延期還本付息等途徑，大幅削減房企短期內的現金流出壓力；支持房企進行跨境債務替換，在國內發債替換海外債券，減輕評級下調和海外債券違約對境內債務產生的壓力。同時，繼續因城施策，放寬合理住房需求的信貸限制、降低居民房貸成本，支持房企恢復銷售回款。

◆香港文匯報記者 海巖 北京報道

提高金融服務效能 挺實體經濟促社會消費

香港文匯報訊 據中新社報道，近期公布的一系列數據顯示7月份中國經濟延續恢復發展態勢，但仍有小幅波動。勢要起而不可落，穩增長下半場需要更有力支援。多位專家在20日舉行的中國財富管理50人論壇2022夏季峰會上表示，要不斷提高金融服務效能，更好支持經濟穩定發展。

中國央行數據顯示，7月份人民幣貸款增加6,790億元，同比少增4,042億元。其中，中長期貸款合計新增4,945億元，亦較去年同期偏弱，引起市場關注。

中國財富管理50人論壇理事長、全國政協經濟委員會主任尚福林分析稱，這一定程度上反映出居民缺少投資渠道，實體經濟有效信貸需求不足，市場預期轉弱影響投資消費意願等挑戰。中國央行此前發布的城鎮儲戶問卷調查也顯示，傾向「更多儲蓄」的居民

佔比處於20年來較高水平。

引導資金投向科企小微企等

對此，尚福林提出，在加大金融支持力度的同時，更應注重提升金融服務效能。支持實體經濟轉型升級發展要引導更多資金投向先進製造業、科創企業，更好地服務關鍵核心技術攻關企業和「專精特新」企業，支持基礎設施和重大項目建設，做好「十四五」規劃重點領域和重大項目融資保障。

此外，當前形勢下小微企業面臨的經營困難更加突出，此類企業承載着數億人就業，影響着居民消費支出。「從這個意義上講，支持小微企業渡過眼前困難，才能穩住就業，增加居民消費支出。」尚福林說。

增房租貸款助新市民融城市

居民消費意願有待提升，確為當前中國經濟面臨的問題之一。7月份，中國社會消費品零售總額同比增長2.7%，漲幅比上月回落0.4個百分點。

「要警惕消費（恢復）滯後可能拖累經濟穩定增長。」國務院參事、中國銀保監會原副主席王兆星建議，精準覆蓋新市民的金融需求，以促進社會消費穩定增長。王兆星表示，中國有約3億新市民群體，他們剛融入城市工作生活，在住房、創業、醫療、養老方面需求很大，但短期收入水平有限。可考慮為其適當增加消費信貸、住房按揭貸款、房租貸款以及創業貸款，短期有利於激發大量有效消費需求，支持穩

定經濟大盤，中長期也有利於培育壯大中等收入群體，為經濟結構轉型穩定發展提供持續動力。

「金融機構應不斷創新，擴大金融產品服務和供給，優化基礎金融服務，增強新市民的獲得感、穩定感，增強他們對未來發展的信心。」王兆星說。

促進資本市場健康發展

中國央行原副行長、中國進出口銀行原董事長胡曉煉則關注促進資本市場健康發展，以激發企業和民間投資。在她看來，資本市場可以替代房地產市場，成為中國居民長期投資和財產性收入增長的主要渠道。

胡曉煉說，中國是世界儲蓄水平最高的國家之一，大量居民資產投入房地產市場，其中相當一部分超出自身實際居住需要，這是資源的浪費。要把豐沛的儲蓄調動起來、運用好，投入資本市場，成為經濟發展的長期投資來源。

胡曉煉同時提醒，投資者對資本市場的信心長期不取決於宏觀經濟周期波動，而是取決於資本市場是否公開、公平、公正。投資機構必須強化職業道德操守，勤勉盡責，監管機構做到「建制度、不預、零容忍」。

尚福林：中國宏觀槓桿率增幅 低於主要經濟體

香港文匯報訊 據中新社報道，中國財富管理50人論壇理事長、全國政協經濟委員會主任尚福林20日表示，中國宏觀槓桿率同期增幅明顯低於其他主要經濟體，但要關注逆週期調控政策對債務增長及其產生的影響。

尚福林在當天舉行的中國財富管理50人論壇2022夏季峰會上表示，新冠肺炎疫情使很多國家債務達到創紀錄水平。國際清算銀行數據顯示，2021年末，美國、日本、歐元區槓桿率分別比2019年末高25.7個、39.5個和21.4個百分點。

中國宏觀槓桿率在疫情發生後也曾階段性上升，2020年末達279.4%，此後伴隨經濟企穩連續下降。中國央行數據顯示，2021年末，中國宏觀槓桿率較2019年末的增幅是16.5個百分點。

保債務總量與經濟增長匹配

尚福林說，從國際比較看，中國宏觀槓桿率同期增幅明顯低於其他主要經濟體，但仍要密切關注其他經濟體因債務增加、經濟增長放緩所表現出的共性問題。

分部門看，由於中國實施更加積極有為的財政政策，採取了一系列穩企業、保就業措施對沖疫情影響。政府部門和企業部門槓桿率增長相對較快，要關注逆週期調控政策對中國債務增長及其產生的影響。

要繼續提升金融支持實體經濟的效率，保持經濟增長穩定，使債務總量與經濟增長相匹配，實現政府工作報告提出的保持宏觀槓桿率基本穩定的目標。



◆專家提出支持小微企業渡過困難。圖為銀行工作人員向商戶介紹普惠金融貸款政策和產品。資料圖片