

內地房地產穩樓市政策再

發力。中國人民銀行、銀保監會聯合發布《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》，出台六方面十六條措施全力支持房地

產融資，旨在全方位打通開發商融資渠道，以解決當前面臨的流動性危機，提振樓市信心。通知提出，穩定房地產開

發貸款投放，支持開發貸款、信託貸款等存量融資展期1年，鼓勵信託等資管產品支持房地產合理融資需求。銀行房地產貸款集中度管理的

「兩道紅線」亦有所鬆綁，允許合理延長政策過渡期。

◆香港文匯報記者 海巖 北京報道

這是內地開發商大規模出現債務風險一年多以來，人行和銀保監會首次就支持房地產融資下發紅頭文件。這份文件由人民銀行辦公廳於11月11日印發，央行和銀保監系統上下動員，主送單位包括人行、銀保監局各分支機構，各銀行和信託、保險、金融資管公司，並抄送交易商協會。

### 全面支持供需兩端

「堅持房子是用來住的，不是用來炒的定位，全面落實房地產長效機制，因城施策支持剛性和改善性住房需求，保持房地產融資合理適度，維護住房消費者合法權益，促進房地產市場平穩健康發展」。通知全文提出十六項具體舉措，從供需兩端全面支持房地產市場平穩健康發展，政策力度空前。

此次通知中首先要求穩定房地產開發貸款投放，對國有、民營等各類房地產企業一視同仁，重點支持聚焦主業、資質良好的民營房企貸款融資。同時要求「金融機構合理區分項目子公司風險與集團控股公司風險，在保證債權安全，資金封閉運作的前提下，按照市場化原則滿足房地產項目合理融資需求。」這意味着，個別出險房企的優質項目，也將會得到合理房地產貸款融資支持。

為緩解房企短期償債壓力，通知指出，支持開發貸款、信託貸款等存量融資合理展期。「自本通知印發之日起，未來半年內到期的，可以允許超出原規定多展期1年，可不調整貸款分類，報送徵信系統的貸款分類與之保持一致。」

信託重新成為房地產金融支持政策選項。通知指出，保持信託等資管產品融資穩定，鼓勵信託等資管產品支持房地產合理融資需求。

### 進一步支援「保交樓」

在「保交樓」方面，通知指出，支持國開行、農發行等開發性政策性銀行為房企提供「保交樓」專項借款，但要求借款主體經監管部門覆核備案，資金封閉運行、專款專用，且只能用於已售逾期難交付住宅項目，目的是保交付。

通知中還首次提到支持金融機構為「保交樓」專項借款支持項目提供新增配套融資支持，推動化解未交樓個人住房貸款風險。另外，涉及資不抵債項目，如剩餘貨值能覆蓋專項借款和新增配套融資，若能明確還款來源，鼓勵金融機構提供新增配套融資支持。

人行和銀保監會同時開出「免責條款」：從11月11日起半年內，銀行向專項借款支持項目發放的配套融資，在貸款期限內不下調風險分類；債務新老劃斷後，承貸主體按合格借款主體管理。「對於新發放的配套融資形成不良的，相關機構和人員已盡職的，可予免責」。

### 銀行貸款「兩道紅線」鬆綁

此外，銀行房地產貸款集中度管理的「兩道紅線」鬆綁，延長政策過渡期。2020年12月31日，央行發布《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》，給銀行發放房地產貸款劃出了「兩道紅線」，要求銀行房地產貸款餘額佔比及個人住房貸款餘額佔比應滿足人行、銀保監會確定的管理要求，即不得高於其確定的相應上限。此次通知提出，對受疫情等客觀原因影響、不能如期滿足「兩道紅線」要求的銀行，由央行和銀保監會派出機構做評估，合理延長其過渡期。

## 內地再發力穩樓市 開發貸款可展期

# 房企融資渠道全方位打通

## 金融政策由限制轉向支持



專家對香港文匯報表示，此舉釋放政策轉向信號，房地產金融政策從限制轉向支持，加大政府支持力度，重點幫助房企渡過短期債務危機，提振市場信心。

金融監管研究院院長孫海波認為，16條支持措施意味着對房地產融資的大方向從限制轉向支持，疏通房地產融資的各類管道，為房地產市場早日回歸正常軌道奠定基礎。他說，在此之前，監管方為房企信貸政策劃下「三道紅線」，同時不鼓勵房企在股票市場融資，救助方向亦是「救項目不救企業」，惟「保交樓」紓困目前仍未見明顯效果。監管此次作出調整，未來的方向為「救項目與救企業並存」。

不過孫海波強調，融資支持重點是僅有短期流動性風險的優質房企。16條政策中一個核心是對存量貸款額外展期1年，並且可以不降級，不改變徵信。政策重點加大對優質房企支持力度，保證這些企業能夠活下來，進而穩定市場、防止危機和風險擴散。同時也相當於允許金融機構合法合規將房地產相關不良貸款延後2年左右，以時間換取空間，讓金融機構和房地產市場消化和緩解信貸風險。

社科院金融所研究員尹中立則認為，此次金融支持政策涉及金融市場各品類，全面且系統化。

目前開發貸和信託是房企存量貸款的大頭。此次政策為針對金融機構房地產貸款集中度管理的「兩道紅線」鬆綁，允許對存量進行展期，並鼓勵信託貸款增量，這對穩定房企融資有實質支持作用。對於「三道紅線」，尹中立指出，目前政策上還沒有鬆口，但隨著近兩年來房企被動和主動降槓桿，頭部優質房企「三道紅線」情況沒有惡化，未來獲得更多融資支持後，現金短債比等指標更易改善。

至於債務惡化的房企，尹中立預期政策取向仍以支持相關項目「保交樓」為主，這類房企仍會加快風險出清、兼併重組。此前「保交樓」的進展並不太順利，初期2,000億元人民幣的資金規模相對風險資產來說杯水車薪，門檻相對較高，三年還本壓力大，並且資金使用需要地方政府承擔責任等等。新政策加大對「保交樓」的支持，釋放了政策性銀行可以承擔一定損失的可能性，可能推進政策的執行。

不過尹中立強調，16條措施目前沒有涉及具體額度，也設定了許多前提條件，在其中13處措施前加了「合理」定語，如合理展期、合理需求、合理延長過渡期等，強調金融機構遵循「市場化、法治化原則」，「商業自願前提下」等等，因此金融機構最終執行力度仍待觀察和後續具體措施落地。

◆記者 海巖

### 政策要點：

●穩定房地產開發貸款，對國有、民營房企一視同仁

●支持開發貸款、信託貸款等存量融資合理展期

●支持優質房企發債，推動專業信用增進機構為短期困難房企提供增信支持

●保持信託等資管產品融資穩定，鼓勵信託等支持房地產併購等合理融資需求

●支持開發性政策性銀行提供「保交樓」專項借款

●鼓勵金融機構尤其是項目按揭貸主融資商業行提供配套「保交樓」融資支持

●鼓勵商業銀行穩妥有序開展項目併購貸款業務，支持優質房企兼併收購受困房企項目

●積極探索市場化支持方式依法依規化解受困房企風險

整理：香港文匯報記者 海巖

## 撐樓市政策「組合拳」頻出

香港文匯報訊（記者 蔡競文）內地穩經濟，樓市成重要抓手，近期中央頻頻出台政策救樓市。今年9月底10月初，中央有關部門接連公布三條重磅樓市支持政策，主要針對購房者，分別為「首套房商貸利率下限放寬」、首套房公積金貸款利率下調，以及針對改善性購房者的「換房退稅」政策。

人行、銀保監會9月底公布，階段性調整差別化住房信貸政策。符合條件的城市政府，可自主決定在2022年底前階段性維持、下調或取消當地新發放首套房貸款利率下限。10月初，人行公布下調首套房個人住房公積金貸款利率0.15個百分點，5年或以以下和5年以上分別調整為2.6%和3.1%；第二套個人住房公積金貸款利率政策保持不變。

### 降買樓負擔同時「保交樓」

財政部、國家稅務總局發布「換房退稅」新政，自

2022年10月1日至2023年12月31日，對出售自有住房並在現住房出售後1年內在市場重新購買住房的納稅人，對其出售現住房已繳納的個人所得稅予以退稅優惠。此舉旨在有助減輕換房群體的稅負成本、增加有個稅房源的流動性、加快改善性需求換房進程、促進二手房市場交易。

其他穩樓市政策方面，國家開發銀行9月底向遼寧省瀋陽市支付全國首筆「保交樓」專項借款，支持遼寧「保交樓」項目。另外，在幫助民營內房企改善流動性方面，中債信用增進公司對民營房企發債開展效力更強的「全額不可撤銷擔保」，例如龍湖集團已於今年8月底發行中債增信全額擔保債券，碧桂園也於9月中獲得中債增進公司擔保成功發行15億元人民幣中票。而這一融資方式近期也計劃擴至更多房企。

## 港股內房板塊頹勢近尾聲

今日股市反映出來。

### 專家提醒短炒需控制注碼

元宇證券基金投資總監林嘉麒認為，內地支持民營房企發債，短期將令行業氣氛有改善，料有關板塊的頹勢已近尾聲，但不排除未來仍有企業出現債務違約，故相信內房股價還會繼續大幅波動，能承受風險的投資者可趁整固時「撈入」，惟短炒需控制注碼。

此外，國家衛健委公布優化防疫政策，同樣利好投資氣氛。招銀國際策略師蘇沛豐認為，消息有利大市，特別是旅遊、航空、餐飲業等的估值，但呼籲股民勿作過分憧憬，相信恒指在50天線會遇上頗大阻力，待整固後才可蓄力再升。

虛擬貨幣交易平台FTX申請破產影響了美股投資氣氛，但市場仍憧憬聯儲局將減慢加息步伐，美匯指數再回落，在美上市的港股預託證券（ADR）也因此獲得支撐。預計今日恒指可望高開約100點，升穿17,400點水平。

### 港股年底前會技術性回升

英皇證券研究部總監陳錦興稱，恒指今年以來累跌28%，但跌幅已充分反映美息攀升、全球衰退威脅，及內地經濟疲弱等主要風險。傳統上年底股市表現會較佳，相信單是基金粉飾櫥窗的需要下，港股在年底前也會技術性回升。而港股上周出現一天升逾千點的超強走勢，相信大型沽盤已盡收斂，港股已開始年底的升市之旅。



◆上周五，恒指升1,244點，收報17,325點，當日內房股成升市火車頭。

資料圖片