

三大重磅金融政策接連出台支持內地樓市 專家：治本還需提振購房需求

內房新政之專家點睇

本月以來，關於支持內地樓市金融政策接連出台，目前已有「金融16條」、支持房地產民營企業發債融資、寬鬆預售資金使用等三大重磅政策，在市場引起巨大回響，刺激部分內房股升幅逾倍。經濟學家和相關業內人士接受香港文匯報記者採訪時指出，當前高層對於房地產市場關注程度高，亦沒有迴避房地產市場下行的態勢。從實際情況來看，目前房企端的各指標有惡化趨勢，需要政策支持。但若想標本兼治地修復房地產市場，關鍵還得看需求端拉動樓市銷售，以及更多寬鬆政策來幫助行業。 ◆香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

國家統計局昨發布的今年1-10月份房地產開發投資銷售數據顯示，房企端的各指標有惡化趨勢，並舉行了發布會。易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進告訴香港文匯報記者，「相較以前企穩的提法，這次會上沒有迴避房地產市場下行還在持續的問題，正視了這一情況。」中泰證券研究所政策組負責人、首席分析師楊暢同樣向記者表示，「10月經濟數據中，房地產開發投資仍是拖累項，單月同比降幅出現明顯回落。」



◆楊暢

助房企融資轉為常態化

對於下行中的房地產市場，支持政策接連出台。最火的莫過於央行和銀保監會上周五（11日）聯合發布的「金融16條」，即《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》。嚴躍進表示，「金融16條」是對新一輪房地產金融工作的系統總結和定調，政策鼓勵金融機構重點支持治理完善、聚焦主業、資質良好的房地產業穩健發展；金融機構要合理區分項目子公司風險與集團控股公司風險。此類定調，有助於對金融機構工作思路做糾偏，確保路線不偏、執行力增強。

11月8日，中國銀行間市場交易商協會透露，為支持民營企業健康發展，會繼續推進並擴大民營企業債券融資支持工具；14日，銀保監會等三部門又發布《關於商業銀行出具保函置換預售監管資金有關工作的通知》。嚴躍進稱，融資政策重點強調了「擴容」的概念，且會從救急進入到常態化的模式。而預售資金新政則是監管的明顯放鬆政策，對於房企預售資金的盤活和改善流動性問題具有積極作用。

盼下一步刺激買樓意慾

儘管金融新政密集出台，但支撐樓市的關鍵還要看需求端。「在內需中，房地產開發投資受居民購房需求變化，預計難以出現大幅度提振。」楊暢指，在前期社融數據中的居民中長期貸款來看，同比少增且少增幅度進一步擴大，表明了居民加槓桿意圖偏弱。「儘管近期針對部分房地產開發企業遇到的融資困難問題，有關部門採取政策組合支持企業拓展融資，但我認為，這或許能夠緩解企業在資金鏈上的壓力，而對於下游需求的提振作用，或許仍待觀察。」

嚴躍進亦有相同觀點。「標本兼治，肯定要看房地產市場的銷售情況、是不是賣得出去，否則金融政策支持下資金進去後，還是會有不確定性。」他強調，現在還得從需求端關注購房者入市意願不強的問題，要充分從產業地位和民生角度去理解。「當前房屋銷售數據總體上處於下跌兩成的水平，從近期市場的反饋看，一線城市和豪宅市場兩個領域市場的壓力值得關注。」嚴躍進還稱，鑒於宏觀經濟的壓力，以及投資和消費兩個領域的市場，後續確實要對房地產繼續支持，且希望房地產帶動投資和消費。

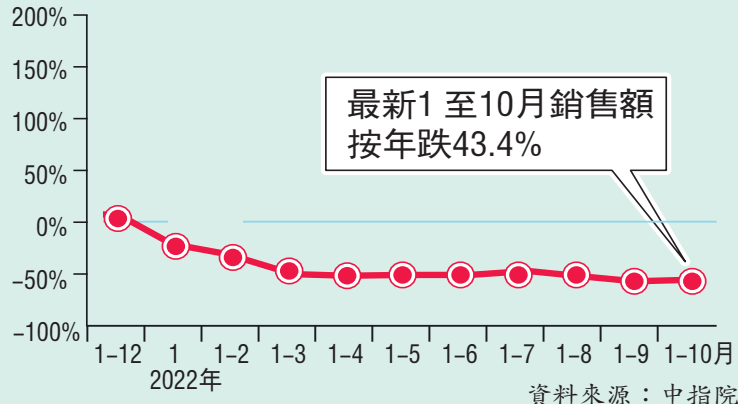
建議放寬主要城市購房政策

安本亞洲固定收益投資經理鄒竹君也認為「金融16條」措施非常全面，但措施不足以使行業擺脫當前的危機。因為開發商的合同銷售今年以來一直非常疲弱，因此需要更多寬鬆政策來幫助行業，例如放寬託管賬戶、以及放寬主要城市的購房政策等。安本亞洲股票投資總監金彪指，新措施顯示政府加大對行業支持力度，當局似乎意識到了流動性風險，接下來要關注的是實施情況以及是否有適當的刺激措施讓主要利益相關者採取行動。



◆今年房企銷售指標有惡化趨勢，流動性緊張，需要支持政策。資料圖片

TOP100內房企銷售額現負增長



部分房企近2年銷售額及目標完成情況

企業	2022年首10月 (億元人民幣)	完成率	2021年首10月 (億元人民幣)	完成率
綠城中國	2,289.0	69.4%	2,894.0	93.4%
招商蛇口	2,267.3	68.7%	2,575.1	78.0%
龍湖集團	1,699.7	56.7%	2,278.3	73.5%
中國金茂	1,231.8	51.3%	1,959.0	78.4%
越秀地產	922.0	74.7%	817.2	72.8%
遠洋集團	787.1	56.2%	1,056.8	70.5%
美的置業	667.4	47.7%	1,192.9	79.5%

資料來源：中指院

香港文匯報訊（記者孔雯瓊上海報道）有分析認為，在本輪救市過程中，有可能軟着陸的都是些總體較為健康、只是處於風險邊緣的房企。「當前政策和那些爆雷的房企已經關係不大了。」易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進告訴香港文匯報記者，「有一定流動性風險、但不至於出現較大問題的房企，才是政策後續支持的重點。總體來說是屬於財務總體穩健、但要時刻防範被『沾染』債務風險的企業。」

保交樓 不救房企

他表示，目前重磅救市政策均和相對穩健的房企有關。從11月14日銀保監會對於預售資金使用落實更加寬鬆的政策來看，顯然主要針對健康的企業。目前既要看到政策在給房企放水、刺激樓市，同時也要明白政策眷顧的是健康的企業，絕對不是爆雷至於爆雷



◆嚴躍進

企業未來命運如何？「現在也只有央行的『金融16條』裏提到了保交樓，這個可能是唯一和爆雷房企有關的政策了。這些企業未來可能要到破產，監管層已經不會刻意去救它們，只要確保能夠交樓即可。」

目前一些爆雷嚴重的房企，債務問題愈發嚴重，企業運轉受到了嚴重影響，不僅員工工資不能正常發放，全國多地樓盤停工停產變爛尾樓成為民生問題。「所以現在只要求那些房企保交樓就好，至於後續會有什麼政策真的不好說，那些企業最終應該只會越來越萎縮。」嚴躍進稱。



或探索混改等方式助房企紓困

香港文匯報訊（記者海巖北京報道）信貸、債券融資、股權融資「三箭齊發」支持房企。信貸端強化因城施策，合理確定首套房首付比例和貸款利率，同時商業銀行等金融機構「一樓一策」配套政策性銀行實施「保交樓」；債券融資端優化抵押和擔保標準，通過信用增信工具等方式為優質民企注入增信；股權融資端，鼓勵探索混改等方式幫助民企紓困。從增信發債，到貸款展期、續貸，以及併購貸款、股權融資等等，均指向優質房企。

社科院金融所研究員尹中立指出，在房住不炒的主基調下，房地產金融政策取向上，一方面是支持首套房和改善房，另一方面是鼓勵對合格房企加大支持，支持其自救解決暫時資金困難，從而穩定市場。而對已暴露風險的房企，商業銀行要在識別企業和項目風險的基礎上推動保交樓和行業風險出清，或需要更多通過政府回購或混改的方式來化解危機。

穩定信心 房企便可自救

他指出，「金融16條」中鼓勵投放併購貸款，放鬆房企股權融資，或意味着下一步可探索通過混改等方式幫助房企紓困。但現在最大難題是優質房企越來越少。極少數優質房企比如保利、萬科等也在主動降負債、暫停拿地，總體趨於保守。因此市場未企穩前，大概率是以地方政府城投回購等方式為主托底問題項目。待市場信心有所企穩後，獲得支持的房企將到市場撿「便宜貨」，推動房地產行業出清、洗牌，資源最佳的央企國企可能最先出手。



◆尹中立

救市力度仍克制 針對改善現金流

香港文匯報訊（記者海巖北京報道）「當前房地產行業面臨的首要問題就是現金流壓力。此前房地產企業的經營模式給行業帶來普遍的現金流壓力。」社科院金融所研究員尹中立向香港文匯報記者分析指出：一方面，隨著近年購地成本抬升，房企大量通過「明股實債」、挪用預售資金、表外融資、施工企業墊資等非常規資金支撐日常運轉；另一方面，在此前房價快速上漲期，房企囤積規模巨大、缺乏現金流覆蓋的「沉澱資產」，包括房企在拿地過程中被要求自持的住宅、配建建築、配

套指定產業地產等。

去年下半年以來，隨著部分房企債務風險暴露，監管政策收緊，房企難以再使用非常規渠道籌集資金，流動性壓力全行業蔓延。今年以來，經濟下行和購房者預期不穩使得房地產銷售大幅下滑，同時房企融資難度較大，現金流承壓，而銷售相關稅費的預徵預繳、完工項目的稅費清繳、工程款支出等剛性支出依舊。另外，2019年到2021年房地產高開發量形成的融資在今明兩年將大量到期，房企面臨債務償還高峰壓力。由此，今年以來尤其下半年，

房地產行業部分企業現金流斷裂引發樓盤停工，進而在8、9月期間引發「停貸」事件發酵。此後央行等部門推出「保交樓」相關措施，此次又推出金融支持實體經濟的十六條措施，重點任務之一就是「保交樓」。

尹中立指出，近期一系列金融支持措施，推進並擴大民營企業債券融資支持工具，主要目標就是恢復房企的信用融資能力，「金融16條」是為糾偏此前針對房地產的信貸過度緊縮問題，允許以保函置換預售資金則直接為優質房企提供現金流支撐，

都是直指緩解當前房企流動性壓力的目標，針對房企的合理融資需求以及當前「保交樓」政策提供實質性的政策支持。政策發力下，房企融資難問題當期有望緩解。

優質民企受惠程度最大

有市場人士分析，本輪政策最受惠的可能就是龍湖、金地、碧桂園等優質民企，這些企業面臨一定短期資金，但問題仍不那麼嚴重，而已經發生大面積違約的房企如融創、陽光城等等，目前金融政策支持

可能很難惠及他們。

尹中立認為，目前一系列救市措施仍在於緩解房地產行業短期資金債務危機風險，防止出現房企大量破產清算和項目大量爛尾，旨在提振市場信心，確保樓市軟着陸，但房住不炒的政策總基調仍沒有變化，因此目前還沒有看到更大力度、顯示政策反轉的措施出台，比如一線城市解除限購限貸、二套房首付和利率明顯下調、「三條紅線」政策明確取消等等，目前救市力度仍較為克制，後續政策方向要看上述標誌性措施是否會出台。