



莫开伟：缘何鼓励金融机构 加大对房地产兼并收购支 持力度？



文/意见领袖专栏作家 莫开伟



近日，央行、银保监会联合发布《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》（简称《通知》），并会同国资委召集部分民营、国有房地产企业和主要商业银行召开座谈会，鼓励优质企业按照市场化原则加大房地产项目兼并收购，鼓励金融机构提供兼并收购的金融服务，助力化解风险、促进行业出清。

《通知》核心内容包括六大方面：一是按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务；二是加大债券融资的支持力度，鼓励优质房企在银行间市场注册发行债务融资工具，用于对重点房地产企业风险处置项目的兼并收购；三是积极提供并购的融资

顾问服务，融合信贷、投行等各类资源，加强与证券公司、会计师事务所等第三方机构的合作，提升并购成功率。四是提高并购的服务效率，加快重点房地产企业项目并购贷款的审批流程，提升全流程服务效率，为并购融资营造良好环境。五是做好风险管理，按照穿透原则评估项目的合规性，加强并购贷款的风险控制和贷后管理，做好资金用途的监控。六是建立报告制度和宣传机制，积极配合并购双方披露项目并购和金融支持的信息。可见，《通知》涵盖了房地产兼并收购所涉及的多项金融服务领域，具有较强的现实针对性和可操作性。

应该说《通知》发布具有非常重要的意义：当前房地产行业在宏观严调控形势下已步于发展低谷时期，破产或申请破产的房企尤其是头部房企正在增加，整个行业显现风险端倪，《通知》出台无疑可在严调控基调之下起到一种有效的缓冲作用，让不少面临风险或高风险房企不至因为资金趋紧而大量关闭破产，有利增强房地产业战胜困难、走出困境的信心。同时，允许有资金实力、各方面都较为健康的大型房企对出现风险房企的优质项目进行收购，既能起到挽救更多房地产业濒临崩盘的危局，也利于迫使房地产行业激发出内在优化动力，帮助房地产业渡过难关、走出“严冬”。

而最为重要的是，《通知》出台更具深刻经济用意，今年以来我国房地产企业兼并收购明显放缓。据《时代财经》披露，今年房地产行业发生的并购数量和金额，双双跌至近 5 年的最低水平，截至 12 月 20 日一共完成 261 起并购，金额近 768.96 亿元，仅相当于去年全年的 22.95%。这种局

面的出现，需要提供巨大的金融推力，再次鼓励银行业金融机构重视对房企兼并收购的金融服务工作，让金融服务为优质房企在兼并收购中提供更有利的金融支持，让头部房企在兼并收购中发挥出更大的作用。显然，《通知》发布非常及时，显现了央行以及银保监会在金融宏观调控中所展现的超强的使命感、责任感与紧迫感。

即便如此，依然有不少朋友对央行、银保监会发布的《通知》表示难以理解，他们从狭隘的意识出发，认为越来越多的房企陷入资金困局是严调控的必然结果，表明房地产调控已见成效，对一些房企显露的风险端倪应泰然处之，没必要对其中的优质项目进行兼并收购，让其顺利破产，这其实是一种对当前客观金融经济形势不负责任的观点，应予矫正。事实上，央行、银保监会发布此《通知》是经过深思熟虑的，具有深远的金融战略意义，有利于稳定我国整个房地产业市场秩序，能更加有效防范化解房地产业可能引发的系统性金融风险，确保整个社会经济秩序的稳定。具体来看，《通知》发布将在三大方面发挥重大社会金融作用：

从房地产业现状看，鼓励金融机构加大金融信贷与债券发行支持力度，有力房地产企业重新洗牌布局，扭转当前房地产业萎靡不振格局，等于是优化整个行业生态，为房地产业健康可持续发展蓄积新的产业动能。近几年，房地产业一直是中央决策层严调控的产业，在建立房地产调控长效机制的形势之下，中央以及全国各级政府出台的严调控措施近千项，仅2021年就达到了近五百余项，加之中央政府确定的“房住不炒”调控思路，房

地产业正经历着去金融属性的阵痛，也形成了我国历史上对房地产业调控的最严时期，房地产业也已进入“寒冬期”，整个产业呈萎缩状态。尤其是“三道红线”和“两道红线”发布之后，从供给端与需求端两头扎紧了房企融资的“口袋”，使不少盲目扩张、多元化发展的房企资金出现了断链的危机。据相关资料披露，截止今年 10 月份，全国累计申请破产房企达到了 310 家，平均每天就有 1.1 家，这个数字在今年上半年仅 200 余家，增长速度相当之快，而且按照目前这种经济金融形势以及房地产调控要求，未来还将有更多的房企将会加入到申请破产的行列。远非如此，一些头部房企也出现了经营危机，比如恒大目前的经营危局尚未摆脱。显然，面对房地产业局势，在调控决策上仅仅实施“堵”的策略是远远不够的，并有可能将房地产业推向更严峻的发展形势；面对此必须“疏堵”结合，综合施策，才能真正化解当前房地产业出现的危机。鼓励优质房企对面临经营危机的房企优质项目进行兼并收购、既给予贷款支持也允许在银行间市场上发行专门用于兼并收购的债券，鼓励银行金融机构提供综合服务并投资房企发行的债券，既可对房地产重新进行一次洗牌，将缺乏实力、风险较大的房企出清，也有利于从根本上优化我国房地产业生态，激发出房地产业的生机活力，为化解我国房地产业风险与危机创造有条件，最终确保我国经济金融稳健发展。

从当前金融业现状看，房地产业贷款以及居民个人按揭贷款占据数量较高，鼓励金融机构加大对房地产兼并收购力度，等于是一场自救活动，有利金融机构整体化解风险，从而促使金融业在支持房地产业更加谨慎与

理性。由于历史原因，近一、二十年来，房地产业发展成了我国一大重要支柱产业，银行金融机构在扶持房地产业发展上也是付出了巨大的努力，致使房地产业以及个人按揭贷款占据银行金融机构较高的信贷比例。据央行公布的金融统计数据显示，截止 2021 年 9 月末人民币贷款余额 189.46 万亿元，其中人民币房地产贷款余额 51.4 万亿元，个人住房贷款余额 37.37 万亿元。两者相加高达 88.37 万亿元，占比高达 46.85%。房地产业以及个人按揭房贷占比如此之高，房地产业涉足我国经济金融生活很深，房地产业一有风吹草动对银行业金融机构的经营影响较大。就当前而言，如果房地产业风险暴露的端倪得不到有效的遏制，房地产业各类资源得不到有效整合，风险就有可能放大和蔓延，主要是可能造成较大的信贷违约风险，银行不良贷款有可能大幅反弹，这对于银行业金融机构来说是相当危险的。所以，鼓励房地产优质企业对面临风险房企的优质项目进行兼并收购，鼓励银行金融机构为房地产业提供信贷与发债支持，其实是“救他人也在救助自己”，对于这样两全其美的好事，银行业金融机构应没有任何理由拒绝；而是应积极主动配合，充分发挥支持房地产企业兼并收购的主观能动性和创造性，在守住风险底线的原则下，大胆提供各类有效金融服务，把

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_31663

