



莫开伟：银行放松房地产并 购贷带来加速风险出清等 四项利好



文/新浪财经意见领袖专栏作家 莫开伟



据媒体报道,有房企人士证实,房地产并购贷款不再计入“三道红线”的消息属实,部分央企、国企正在多方接触核心城市的优质项目,虽鲜有公布确定性的交易,但市场上有很多项目都在谈收购事宜,买卖双方及相关中介“暗流涌动”。报道还称,1月11日,多家大中型银行表示,并已完成做好房地产并购贷款等业务的额度安排,日前收到监管层要求金融机构对房地产行业并购提供金融支持的相关通知。

2021年12月,央行和银保监会联合发布了《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》(以下简称《通知》),鼓励银行稳妥有序开展并购贷款业务,重点支持优质的房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目。

此次释放或放松房地产并购贷的消息应是对《通知》的具体部署或落

实，也可以理解为金融宏观调控部门支持房地产优质项目并购、处置房地产企业风险的金融服务工作已进入实质性阶段。尤其，监管层及时出台鼓励支持并购贷款的政策，确保银行金融机构真正将支持合理的涉房信贷需求落到实处，以达到“稳地价”“稳房价”“稳预期”的“三稳”目标。

房地产并购贷款或放松，对于激活处于风险之中的房地产企业、让部分房地产优质项目得以启动和起死回生无疑将起到重要作用，有利于整个房地产行业的重新布局。同时，对于广大购房民众而言，也有可能使不少人即将因为房地产企业资金困难而陷入烂尾工程的僵局被打破，避免受房地产企业影响而造成个人财产的损失。此外，也有利一些资金实力雄厚的大公司尤其是国有大公司参与到房地产优质项目的并购之中，为房地产业注入资金活力，加速整个房地产行业的洗牌，使更多房企避免陷入经营僵局而带来诸多不确定的风险，有利于稳定房地产业大局，从根本上促进整个房地产行业的健康可持续发展。

具体来看，对中国楼市将产生四方面重大影响：

首先，通过并购贷款救活一大批优质房地产项目，加速房地产风险出清，稳定中国楼市大局。当房企出现了风险事件或处于流动性危机的边缘时，及时处置项目资产是一项重要的风险化解手段，可以起到一举三得的作用：一是帮助出险企业快速回笼资金，降低债务压力；二是保证项目后续顺利建设完工，按期交付；三是并购方可用优惠价格获取优质项目，提升资产质量和盈利能力。总而言之，放松银行房地产并购贷款将有利于促

进房地产行业良性循环，尤其风险房地产企业项目被并购，保障了项目后期顺利投资施工及竣工交付，从总体上为化解房地产行业风险提供巨大金融动能。

其次，有利引进参与房地产业发展的生力军，帮助整个房地产化解楼市疲软状态。一方面，优质房企是获得收并购贷款的主体，并且不局限国企或民企，有能力者即可参与。由此，对于优质企业来说，特别是财务状况良好的央企、国企以及经营稳健的民企，可抓住融资窗口期，积极寻找优质项目，进行项目收并购实现业务增长。根据中指研究院统计，当前违约及违约风险较高的企业在 2018 年后开盘、且权益比例超过 50% 的项目共 1571 个，规划建筑面积约 7.5 亿平方米。企业违约事件发生后，加快收并购进度有利于尽快化解当前停工项目，激活楼市，也将为参与房地产项目并购企业带来丰厚的回报，实现房地产企业多赢局面。

再次，扩大资金来源渠道，将消除商业银行贷款后顾之忧，有利提高银行并购贷款的积极性。不将房地产并购贷款纳入“三道红线”，就是放宽房地产并购贷款监管限制，将极大地调动商业银行信贷支持并购贷款的

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_36008

