



# 盛松成：金融政策大力支持 房地产有望软着陆





人民银行、银保监会 11 月 11 日发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，出台十六条措施支持房地产市场平稳健康发展，引起了市场较大反响。我们认为，此次文件政策基调仍然是“房住不炒”，对于当前房地产市场将产生积极且重要的影响，同时也是“稳地价、稳房价、稳预期”的具体体现。作为我国重要产业，房地产行业关乎经济发展，也关乎金融稳定，更关乎民生需求，因此既要防范房地产金融泡沫的风险，还要防范发展失速的风险。鉴于目前房地产行业发展降速引发的一系列问题，此次金融举措有望推动房地产行业“软着陆”，有利于我国经济金融的稳定，着力解决民生关切问题。

## 一、政策力度最大，措施最为具体

自 2021 年 9 月底对房地产政策进行边际调整以来，本次政策力度最大、措施最为具体。第一是金融政策支持对象范围广，涵盖需求端（居民）和供给端（房地产企业和建筑企业）融资需求。第二是金融政策支持的融资渠道多，既有房地产开发贷款、信托贷款，还有债券融资。第三是金融政策工具多，既有对存量融资合理展期、不调整贷款风险分类，还有房地产企业债券发行增信支持，以及支持金融机构发行房地产项目并购专项债。第四是金融政策执行进一步优化，如延长房地产贷款集中度管理政策过渡期（这一措施我们今年 5 月就在呼吁），以及保障性租赁住房项目贷款不纳入房地产贷款集中度管理（已有政策）等等。不过，整体政策方向未变，“三道红线”和贷款集中度管理仍未取消。

## 二、强调保交楼，引领市场方向

此次文件对于“保交楼”金融服务专门列出一章予以说明，并且措施极为细致具体。在前期开发性政策性银行提供专项借款的基础上，鼓励金融机构提供配套融资支持，推动化解未交楼个人住房贷款风险，更大力度解决民生关切问题。

此次文件还积极引领房地产行业发展新方向，例如专列一章支持住房租赁金融发展，支持资管产品投向新兴业态等。

## 三、防范行业风险，避免拖累经济

对于受困房地产企业风险处置，政策仍然着重于救项目。文件多处强调对项目进行救助的具体措施，而对于房企的救助多是原则性意见。

从房地产企业角度看，虽然当前市场发展危机仍未完全解除，但是风险大多已经暴露。此次文件出台后，优质房企的融资需求将保持稳定，受困房企的风险处置出清将加快，这均有利于企业经营逐渐企稳，避免房地产持续萎缩拖累经济增长。从消费者角度来看，这一文件出台有助于改善预期、稳定信心，预计明年经济好转会优化居民部门资产负债结构。从金融机构角度看，允许贷款合理展期和不调整贷款风险分类可在短期内避免银行不良贷款规模明显上升，贷款集中度管理政策优化给予银行更多调整时间，这都有助于金融机构稳健经营，在短期内阻隔房地产行业调整对金融体系的风险溢出，避免风险“显性化”和“扩大化”。通过“以时间换空间”，随着此次政策推动房企经营恢复以及个人住房贷款风险化解，金融机构面临的真实风险也将逐渐消退，最终平稳度过房地产行业调整期。

尽管我国新房市场规模已经到顶，相关政策效果较难与以往相持平，但这些措施非常有利于提振市场信心。同时，政策对于市场新发展方向的

**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\\_48784](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_48784)

