



莫开伟：客观全面看待楼市十六条金融新规的社会经济作用



意见领袖 | 莫开伟

近日，央行和银保监会联合发布了《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》（简称《通知》）。《通知》共十六条内容，涉及到了开发贷、信托贷款、并购贷、保交楼、房企纾困、贷款展期、建筑企业贷款、租赁融资、个人房贷和征信等房地产上下游多方面的融资。



应该说，《通知》发布之后无疑在中国经济生活中响起了一阵惊雷，它既唤起了中国金融业猛醒，让所有房地产企业在经济低迷的漫漫大海里看到了新的“灯塔”，也更让广大民众对中国房地产业寄予了新的希望。总之，《通知》面世标志着金融监管部门对房地产行业的支持或救助，从口头指导变成红头文件，这个力度是空前的，它体现了监管层对于地产金融的坚决支持态度，这对于当前房地产市场稳定发展将产生积极且重要的影响。

那么，楼市十六条金融新规到底将会产生哪些社会经济效应？从当前

我国金融业支持房地产业实际以及房地产发展所遭遇的处境，楼市十六条金融新规将产生五方面效应：

可在助力房地产企业资金解困、化解流动性危机上起到有效作用。《通知》明确要求确保房地产企业融资稳定，除了央行给予专项再贷款之外，开出了房地产开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期，并保持信托等资管产品融资稳定、贷款集中度过渡期延长等多条措施；尤其规定从自通知印发之日起，未来半年内到期的，可以允许超出原规定多展期 1 年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。显然，这些规定可帮助房地产企业度过流动性困难，缓解资金压力，可主动扶持房地产企业的保交楼工作如期进行，有助于促进金融机构贷款政策稳定，避免银行抽贷断贷行为发生，有利防范金融机构和房企关系恶化，化解当前我国楼市风险。

可在助力消除房地产企业“金融歧视”上起到导向性作用。《通知》要求要稳定房地产开发贷款投放。坚持“两个毫不动摇”，对国有，民营等各类房地产企业一视同仁。尤其，对之前金融机构存在的三种歧视性倾向进行了批评，即对民企的支持力度偏少、对聚焦地产主业的地产企业支持较少、因项目出现风险而忽视对整个地产企业的支持。这样，可促使金融机构在支持房地产企业上消除身份区别，做到“一碗水端平”，使我国各类房地产企业都能稳妥度过当前的资金难关。

可在助力房地产企业丰富融资内容上提供有效的渠道。《通知》要求金

融部门在对信贷、债券等融资上给予支持的同时，还鼓励信托等资管产品支持房地产合理融资需求，鼓励信托公司等金融机构加快业务转型，在严格落实资管产品监管要求，做好风险防控基础上，按市场化、法治化原则支持房地产企业和项目的合理融资需求，依法合规为房地产企业项目并购、商业养老地产、租赁租房建设等提供金融支持。同时，鼓励债券发行人与持有人提前沟通，做好债券兑付资金安排，按期兑付有困难的，通过协商做出合理展期、置换等安排，主动化解风险。这意味着对房地产企业融资进一步放宽，释放了金融政策暖意，标志着房地产金融政策或进入到一个新阶段，各金融机构将从多个渠道和方位支持房地产企业。

可在助力金融部门消除支持房地产企业融资后顾之忧上起到减震作用。

《通知》开出了“免责条款”。从11月11日起，半年内银行向房企专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；债务新老划断后，承贷主体按合格借款主体管理；尤其“对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责”。而且，对银行“两道红线”松绑，延长政策过渡期，即不能如期满足“两道红线”要求的银行，由央行和银保监会派出机构做评估，合理延长其过渡期。“免责条款”释放了目前信贷投放工作出现了重大的、方向性调整，将从根本上减少商业银行的顾虑，为新一轮房贷投放工作提供了充足的空间。

可在助力保交楼化解房地产、金融部门危机以及稳社会稳定上起到根本疗效。《通知》支持国开行、农发行等开发性政策性银行，为房企提供“保

交楼”专项借款，但要求借款主体经监管部门复核备案，资金封闭运行、专款专用，且只能用于已售逾期难交付住宅项目，目的是保交付。这对金融部门支持房地产企业保交楼提出了明确的方向，这一规定不仅有利房地产企业化险脱困，更有利于减少对金融机构的信贷违约风险，确保购房者能够按时拿到所购买的房产，可在最大范围内有效化解社会矛盾，是令全社会皆大欢喜的利好政策。

但从另一个角度看，《通知》出台也标志着我国政府对房地产发展除了调控从紧向宽松转变之外，还体现出了由市场调控向政策性救市转变，且行政性救市的烙印在不断加深。那么，该如何全面客观地看待楼市十六条金融新规呢？

一方面，难以让房地产从根本上脱困增强生存发展能力。近两年来，我国房地产受到疫情以及国内外经济下行影响，加上民众住房观念转变，我国楼市整体进入了“严冬期”，不少房企尤其是一些头部房企也陷入了债务违约的漩涡，房地产业整体出现了量价齐降格局。基于此，目前全国各地政府出台了若干激励楼市销售和房地产企业救市的政策，但效果不

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_48868

