



# 李庚南：楼市“16条”是救 心丸还是定心丸？



文/意见领袖专栏作家 李庚南

日前，央行、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》。《通知》从促进房地产融资平稳有序发展、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者的合法权益、阶段性调整部分金融管理政策及加大住房租赁金融支持力度等 6 方面提出了支持房地产市场平稳发展的 16 条具体的金融措施（简称“16 条”）。从金融供给的角度看，“16 条”惠及的对象覆盖房企、建筑企业、保障性住房租赁企业和购房人，可谓全链式的“输血”。这些措施“疗效”如何，对于临近 ICU 的楼市究竟是救心丸还是定心丸，市场正拭目以待。



“16 条”的精髓是什么？

联系最近央行人民银行等六部门联合印发《关于进一步加大对小微企业贷款延期还本付息支持力度的通知》，及中国银保监会、住房和城乡建设部、人民银行发布《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》，宏观决策层政策总基调就一个字“稳”。无论从稳房企融资预期、化解房企风险，还是从保交楼、推动房地产市场“软着陆”出发，“16条”的精髓都聚焦在一个“稳”字。

一是从稳定房地产行业融资渠道出发，推动包括房地产信贷市场、信托市场、发债市场对房企的支持与包容，稳定市场融资预期。

在信贷市场，“16条”明确要稳定房地产开发贷款投放，并突出了对房地产企业的差异化信达政策：要求金融机构区分健康企业而非健康企业，对“治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展”的支持；区分集团风险和分项目子公司风险，避免因母公司出问题而祸及子公司的过度避险行为；要求坚持“两个毫不动摇”对国企、民企一视同仁。

在信托市场，要求金融机构保持信托等资管产品融资稳定。相较于此前对信托涉足房地产业务的管控，新规对信托的态度显然出现明显逆转，具有较大的政策突破性。同时，新规还支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期，允许“超出原规定多展期1年，可不调整贷款分类”，从政策上解决了商业银行为企业办理展期面临的一个实操问题，即对展期后的贷款如何进行贷款风险分类问题。

在债券市场，针对房企发债困难问题，新规提出要推动专业信用增进

机构为财务总体健康、面临短期困难的房地产企业债券发行提供增信支持。并鼓励债券发行人与持有人提前沟通，做好借券兑付资金安排。

二是从稳定房地产企业资金链出发，阶段性调整部分金融管理政策。

“16条”明确延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排，阶段性优化房地产项目并购融资政策，并从全链条出发，强调要稳定建筑企业信贷投放。除了考虑建筑企业资金链受房地产开发企业影响外，还考虑到在当前原材料价格上涨背景下建筑企业成本上升的压力，体现了全链条纾困的意识。此外，为优化市场结构，推动保障性租赁住房供给，新规还要求金融机构加大住房租赁金融支持力度。

三是从稳定购房人政策预期出发，围绕“保交楼、稳民生”，推动金融机构强化对住房金融消费者合法权益的维护，从需求端促进市场的稳定性。

“16条”明确要通过推动政策性银行提供针对性的“保交楼”转向借款和鼓励金融机构提供配套融资，积极做好“保交楼”金融服务。为解除金融机构的后顾之忧，新规还明确，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理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。这些规定具有很强的操作性，从政策上消除了商业银行提供配套融资的后顾之忧。同时，“16条”还明确要支持个人住房贷款合理需求，稳定购房人的预期，鼓励金融机构依法自主协商延期还本付息，个人住房贷款，以切实保护延期贷款的个人

征信权益。这无疑也给购房人吃了一颗“定心丸”。

四是从稳定房地产市场良性运行出发，围绕化解房企风险，积极配合做好受困房地产企业风险处置。

“16条”明确要推动金融机构做好房地产项目并购金融支持，鼓励商业银行稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质房地产企业兼并收购受困房地产企业项目；积极探索市场化支持方式；鼓励资产管理公司通过担任破产管理人、重整投资人等方式参与项目处置；支持有条件的金融机构稳妥探索通过设立基金等方式，依法依规市场化化解受困房地产企业风险，支持项目完工交付。

### “16条”来的正是时候

经历了持续的房地产调控，相关方对房地产市场的认知也在不断深化和理性化。从把房地产作为刺激经济手段的思维定式，到坚持“房住不炒”“不把房地产作为刺激经济发展的手段”，政策层面对房地产市场的定位日益清晰。

**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\\_48991](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_48991)

