



# 莫开伟：央行银保监会“四项行动”对房地产企业意味着什么？





1月10日，央行、银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会指出，要有效防范化解优质头部房企风险，实施改善优质房企资产负债表计划，聚焦系统重要性优质房企，引导优质房企资产负债表回归安全区间。这也就是通俗意义上所说的开展“资产激活”、“负债接续”、“权益补充”、“预期提升”等四项行动，综合施策改善优质房企经营性和融资性现金流，让优质房企总体回归安全轨道。

可以预见，看到这则消息之后，优质房企可能都喜不自胜，心里对未来的经营发展前景充满憧憬和信心；同时也给与房地产业有关的上下游产业企业以及民众注入了一剂“兴奋剂”，对房企整体脱困以及房企将更加

发挥复苏经济的作用将抱以极大的希望。

也可能，有网民朋友可能对“四项行动”具体内容不甚明了，在这里特来作一下说明，所谓“四项行动”：“资产激活”即要把房企的各类资产进行盘活，其包括待开发的土地和待出售的房产、预售资金的加快回笼、资产证券化的加快推进、REITs 产品等模式的加快介入、现金流的持续改善等内容；“负债接续”即后续对于负债工作要加快清理，包括负债的展期、债转股、资产出售以清偿债务等工作；“权益补充”即后续要鼓励各类优质企业积极做战略投资者，包括央国企、保险公司等；“预期提升”即要不断修复投资者对于房企的看法，尤其是各类金融机构企业，不断减少企业违约风险，同时强化今年房企销售的目标值，进而促进“金融-房企-销售市场”等渠道的顺畅。

那么，央行银保监会“四项行动”对我国房企到底意味着什么？从当前我国内外经济环境以及疫情管控措施全面优化形势看，“四项行动”对房地产业将带来四方面的重大改变或影响，将在我国经济复苏进程中拉开房地产业发展的新序幕。

首先，意味着央行银保监会坚定执行中央政府确定的支持房地产“脱险化困”的政策要求，对房企尤其是头部房企的支持更将成铁律，丝毫都不会改变。

事实上，央行银保监会此次座谈会意在坚决落实中央经济工作会议精神，表明了央行银保监会通过实施改善优质房企资产负债表计划，防范化

解优质头部房企风险的坚定决心；也说明了房地产金融支持是今年银行金融机构信贷工作重点之一。同时，表明央行银保监会头脑清晰，深知房地产是我国国民经济支柱之一，上下游产业链长，连接消费和投资，房地产复苏对扩内需、稳定经济大盘具有重要意义；尤其目前房地产处于复苏关键阶段，仍需要适度信贷支持，满足房地产合理信贷需求，促进房地产信用改善。由此，央行银保监会接下来对房企尤其是头部房企的金融信贷支持将是铁定的、不会改变的，今年 1 季度可能还将有不少有利于房企发展和改善房企生存状态的货币信贷政策出台，这样可让房企吃下一颗“定心丸”，有利稳定房企尤其是头部房企的融资预期、经营预期和发展预期，促使我国房企加速脱困，迈入健康可持续轨道，为中国经济复苏提供巨大的动能。

其次，意味着房企尤其是头部房企将得到特别的“哺育”，分享更大的“金融蛋糕”，房地产企业发展也将更加有底气和信心。

央行银保监会“四项行动”的一个重要内容就是实施改善优质房企资产负债表计划，聚焦专注主业、合规经营、资质良好、具有一定系统重要性的优质房企；这表明专注主业、经营稳健、财务良好、有较大行业影响力的头部房企，将得到金融信贷政策的进一步支持。这就表明优质房企其实是指的“四优”房企，即接下来销售业绩优、管理水平优好、财务状况优好、行业地位优等“四优”房企将获得重点金融支持。同时也要求各类房企主动对标此类标准，主动改善企业经营状况，以积极争取政策支持，

可能更多的头部房企将获得金融动能。同时，要看到 2023 年依然是积极化解风险的一年，要防范房企内部出现较多暴雷或系统性风险，对“四优”房企要积极进行监测和支持，有利于头部房企获得更多的金融资源，全国销售业绩 TOP100 中的很多企业，或都被纳入到重要性房企名单之中，将加速头部房企的发展，也使头部房企发展更加有底气、有信心，整个房地产行业的经营活力将被焕发出来，房地产业整体脱困和走向稳健发展之路就大有希望。

再次，意味着我国房地产业从此之后将进入一个新的历史拐点，那就是房地产业将加速分化，头部优化房企将进一步发展，我国房地产业将进入一个重新洗牌的“马太效应”时期。

央行银保监会部署的“四项行动”并非没有重点地“眉毛胡子一把抓”，而是明确了所有行动都是围绕优质头部房企展开，这个行动宗旨看起来似乎并不公平，对于一般房地产企业或中小房企来说可能意味着分享到的金融资源将越来越少，甚至有可能失去银行金融机构信贷支持的可能，也意味着有大量的中小房企因此而陷入经营绝境濒临关门破产境地，这会

**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\\_51230](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_51230)

