



房地产行业：改善优质房企资产负债表计划点评：四项行动多角度发力 化解优质头部房企风险



事件:1月10日,央行、银保监会联合开会提出,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。1月13日,新华社报道称,有关部门起草了《改善优质房企资产负债表计划行动方案》,围绕“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四个方面,重点推进21项工作任务,引导优质房企资产负债表回归安全区间,推动行业向新发展模式平稳过渡。

促进房地产与金融的正常循环是之后政策发力重点方向。行动方案中,明确从围绕“资产激活”、“负债接续”、“权益补充”、“预期提升”四个方面,重点推进21项工作任务。同时,行动方案主要针对专注主业、合规经营、资质良好的优质房企,重点是其中经营规模较大、覆盖区域较广,具有一定系统重要性的优质房企,方案只设定了优质房企条件,没有具体名单,金融机构可自主把握。

“资产激活”重在“保交楼”和“稳销售”。保交楼是重中之重,主要措施包括,加快新增1500亿元保交楼专项借款投放、设立2000亿元保交楼贷款支持计划、设立全国性金融资产管理公司专项再贷款等,“保交楼”与“稳销售”具有连贯性,购房者信心的恢复将在极大程度上促进销售的复苏。风险的收敛是销售复苏的基础,但后续的企稳节奏还需要需求侧政策的进一步支持。

“负债接续”在增量和存量两方面优化优质房企现金流。根据行动方案,鼓励金融机构与优质房企自主协商,推动存量融资合理展期;加大信贷、债

券等新增融资支持力度;研究银行向优质房企集团提供贷款,合理满足集团层面流动资金需求;支持境外债务依法偿付,提供外汇管理等政策支持。房企的偿债高峰在 23 年上半年,尤其是 1、3、4 月,从 12 月房企境内发债数据来看,同比 33%,环比 81%,融资改善效果明显,债务压力逐步缓释。

“权益补充”对应“第三支箭”,发展公司制房地产投资信托基金为新亮点。一方面,支持股权融资,调整优化并购重组、再融资等 5 项房企股权融资措施;另一方面,发展公司制房地产投资信托基金,培育专业化、机构化住房租赁主体,加快住房租赁市场建设。“第三支箭”发出之后,约 28 家房企发布了再融资或资产重组的预案,房企资本得到进一步充实。

“预期提升”体现在购房者的预期及房企的预期两方面。行动方案明确,合理延长房地产贷款集中度管理制度过渡期,同时完善针对 30 家试点房企的“三线四档”规则,在保持规则整体框架不变的基础上,完善部分参数设置。在金融政策不断完善的过程中,房企资金的灵活性也将大幅提高,房企预期的提升有助于土地市场的企稳,期待供需两侧政策对市场预期与信心进行扭转。

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_51430

