

“金融16条”如何支持房地产

金融支持房地产再“祭”大招。近两日，一份由央行和银保监会联合发布的《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》(以下简称《通知》)在业内传阅，迅速引发市场关注。从内容来看，《通知》包括稳定房地产融资、做好“保交楼”金融服务、推进受困房地产企业风险处置等六个方面共计16条措施。

虽然该《通知》未在官网正式发布，但北京商报记者从多方信源侧面求证到了该文件的真实性。在业内看来，《通知》的出台，意味着对房地产融资的大方向从限制转向了支持，从之前的稳楼市降低购房者压力，逐渐开始转变稳的方向，增加了稳房企，尤其是对民企融资的松绑政策。

发力民企债券融资“第二支箭”

债券

此次金融支持房地产政策可谓全面加码。具体来看，《通知》提出，将坚持“两个毫不动摇”，对国有、民营等各类房地产企业一视同仁；鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展；金融机构要合理区分项目子公司风险与集团控股公司风险，在保证债权安全、资金封闭运作的前提下，按照市场化原则满足房地产项目合理融资需求；支持项目主办行和银团贷款模式，强化贷款审批、发放、收回全流程管理，切实保障资金安全。

其中提到，将支持优质房地产企业发行债券融资，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。

另外，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。按期兑付确有困难的，通过协商做出合理展期、置换等安排，主动化解风险。支持债券

发行人在境内外市场回购债券。

早在2018年，针对部分民营企业遇到的融资困难问题，央行曾会同有关部门，从信贷、债券、股权三个融资渠道采取“三支箭”的政策组合，支持民营企业拓展融资。其中，民营企业债券融资支持工具作为“第二支箭”，有力引导市场机构改善对民营企业的风险偏好和融资氛围，有效缓解了民营企业信用收缩问题。

中原地产首席分析师张大伟表示，“金融16条”支持房地产，力度的确非常大，从之前的稳楼市主要刺激购房者，降低购房者购房压力，逐渐开始转变稳的方向，增加了稳房企，之前房地产市场最大的问题是房企特别是民企没有杠杆，“金融16条”针对这个问题，开始松绑政策。这的确可以救活部分被错杀的民企，但整体看，对于整个房地产行业的影响依然要看交易市场能不能稳定。

不良资产资管公司将承担更大作用

AMC

值得一提的是，从此次《通知》中也释放一个重要信号：对于房地产市场不良资产，资产管理公司(AMC)将承担更大的作用。

正如《通知》提到：积极探索市场化支持方式。对于部分已进入司法重整的项目，金融机构可按自主决策、自担风险、自负盈亏原则，一企一策协助推进项目复工交付；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。

不难看出，此次政策也明确了对房地产不良资产处置的重视程度，尤其是强化了四大资产管理公司在此类领域的重要角色和功能。

易居研究院智库中心研究总监严跃进告诉北京商报记者，金融资产管理在不良资产处置方面的经验丰富、风险管理专业度高，此次此类机构明显受到

了鼓励，后续资管、地方政府、银行和房企四方会形成比较系统的风险化解模式。

换言之，虽然资管公司当前一直在参与处置问题楼盘项目，但此次政策再次提高了类似机构在处置方面的领导力和市场地位，包括其后可担任破产管理人、重整投资人等角色。另外，对于资管公司处置不良资产方面，此次也提及了“提高资产处置效率”一词。

“其含义很清晰，即要求资管公司在后续工作中加快速度、加快出成果，尤其是要强化和律师事务所、会计师事务所的合作。此类表述，对于资管公司明确政治站位、立足企业定位、在关键历史时期承担重任等方面都有积极的作用。”严跃进分析道。

不过，难度也同样存在。张大伟认为，当下房地产市场的核心是销售困难，资产估值降低，所以鼓励资产公司介入，难度依然较大。稳房地产市场必须在稳交易的前提下才能稳企业。

个人可自主协商延期还本付息

征信

针对个人层面，《通知》还提到了将依法保障住房金融消费者合法权益。具体来看，鼓励依法自主协商延期还本付息。要注意的是，这一政策也有其前提，适用范围主要是对于因疫情住院治疗或隔离，或因疫情停业失业而失去收入来源的个人，以及因购房合同发生改变或解除的个人住房贷款，金融机构可按市场化、法治化原则与购房人自主开展协商，进行延期展期等调整，相关方都要依法依规、信守合同、践行承诺。

在此过程中，金融机构要做好客户服务工作，加强沟通，依法保障金融消费者合法权益，同时按相关规定做好资产分类。对于恶意逃废金融债务的行为，依法依规予以处理，维护良好市场秩序。

“此次政策在购房者延期还贷方面，落实了非常好的保障制度，即个人征信制度。这说明监管研究了今年此类热点问题和新情况，从制度角度确保延期还贷工作顺利推进，是保民生的重要体现。”严跃进

评价道，在延期还贷方面，此次《通知》注意到了一种新的延期案例，即因购房合同发生改变或解除的个人住房贷款。此类情况或和保交楼工作有关，即一些楼盘交付出现了违约，所以有解除贷款或变更贷款的地方，但此类情形容易出现征信方面的问题。

另外，此次《通知》也提及，切实保护延期贷款的个人征信权益。个人住房贷款已调整还款安排的，金融机构按新的还款安排报送信用记录；经人民法院判决、裁定认定应予调整的，金融机构根据人民法院生效判决、裁定等调整信用记录报送，已报送的予以调整。金融机构应妥善处置相关征信异议，依法保护信息主体征信权益。

“这说明，一些符合此次政策文件的延期还贷行为，在征信方面不会有污点。类似征信方面的异议减少，将从保民生等角度确保购房者的合法权益。”严跃进说道。

房贷

个人住房贷款、“保交楼”迎利好 >>

《通知》明确，支持各地在全国政策基础上“因材施教”，实施好差别化住房信贷政策，合理确定当地个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限，支持刚性和改善性住房需求。同时，鼓励金融机构结合自身经营情况、客户风险状况和信贷条件等，在城市政策下限基础上，合理确定个人住房贷款具体首付比例和利率水平。

据了解，央行、银保监会此前曾公布阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限的通知(即“差别化住房信贷政策”)，2022年6-8月新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市，在2022年底前，均可阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

谈及此次《通知》对于个人住房贷款的意义，诸葛找房数据研究中心高级分析师关荣雪认为，此举向个人住房贷款释放了一定的积极、改善信号，通过合理放

宽住房贷款政策，提升置业热情，利于行业信心的修复。《通知》重点提出了地方政府合理确定个人住房贷款具体首付比例和利率水平，预计接下来首套、二套的房贷利率与首付比例或有进一步下调的空间。

针对新市民，《通知》单独强调，支持金融机构优化新市民住房金融服务，合理确定符合购房条件新市民首套住房个人住房贷款的标准，多维度科学审慎评估新市民信用水平，提升借款和还款便利度。

“保交楼”是房地产业健康发展的重要基础，也是稳民生的重要体现。对此，《通知》明确，支持国家开发银行、农业发展银行按照有关政策安排和要求，依法依规、高效有序地向经复核备案的借款主体发放“保交楼”专项借款，封闭运行、专款专用，专项用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付。

信托

鼓励资管支持房地产合理融资需求 >>

在稳定房地产融资方面，《通知》指出，支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期。对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。根据要求，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一年，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。

百瑞信托研究发展中心研究员谢文博在接受北京商报记者采访时表示，目前，信托行业稳步推进业务转型，房地产信托的规模、占比均已有所下降。此次《通知》支持房地产市场平稳健康发展的新政策，预计部分房地产企业流动性紧张的局面将得到一定

程度的缓解，也将有助于存量房地产信托项目的稳健运行。

近年来，在房地产信托违约风险频发的背景下，有关部门加大了对房地产信托业务的严监管力度。例如，设置房企融资“三道红线”，剔除预收款的资产负债率不得大于70%，要求净负债率不得大于100%，现金短债比不得小于1倍，控制房地产行业的有息债务增长。

为保持信托等资管产品融资稳定，《通知》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、做好风险防控的基础上，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，依法依规为房地产企业项目并购、商业养老地产、租赁住房建设等提供金融支持。

基金

保租房REITs试点稳步推进 >>

《通知》在加大住房租赁金融支持力度方面提到，拓宽住房租赁市场多元化融资渠道，并稳步推进房地产投资信托基金(REITs)试点。

那么，监管部门可以通过哪些方式稳步推进试点？在中信证券首席经济学家明明看来，一方面，相关部门可以在保证项目质量的同时，加快REITs新发项目审核周期，如国家发改委的审核重心放在项目本身、证监会的审核重点则更关注REITs产品的细节内容。另一方面，还可以通过完善REITs配套制度(包括扩募、税收等)、拓宽REITs试点的资产覆盖领域。

明明还提到，我国基础设施存量庞大，以基础设施作为底层资产的REITs有助于盘活这些存量资产，既有助于推动企业建立资本循环体系、打通“投融资

管退”资金闭环，又有利于形成投资的良性循环。

早在今年5月27日，中国证监会办公厅、国家发展改革委办公厅联合发布的《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)有关工作的通知》就提到，在推动保租房REITs业务规范有序开展的基础上，按照市场化法治化原则，鼓励权属清晰、运营模式成熟、具有可持续市场化收益的保障性租赁住房发行REITs。

据沪深两所官网显示，截至11月14日，当前市场上共有保租房REITs产品4只(份额合并计算，下同)，分别为中金厦门安居保租房REIT、红土创新深圳人才安居保租房REIT、华夏北京保租房REIT、华夏基金华润有巢保租房REIT。

北京商报记者 刘四红 李海颜 宋亦桐 李海媛