

开发贷等支持政策延期 房企再迎利好

两项政策延期至明年底

2022年11月11日,中国人民银行、原银保监会联合出台《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》,从保持房地产融资平稳有序、积极做好保交楼金融服务、配合做好受困房企风险处置、加大住房租赁金融支持等方面,明确了16条支持政策,其中两条政策规定了适用期限。

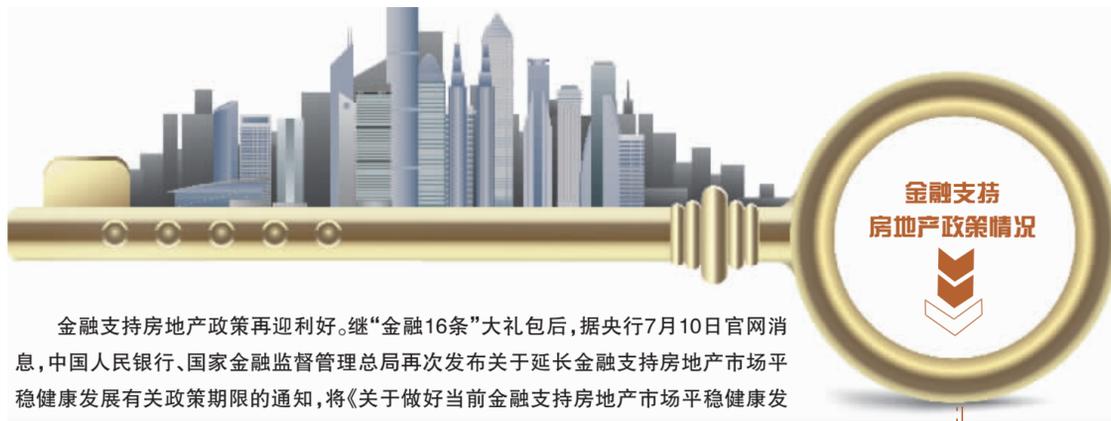
中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人表示,《通知》发布实施后,对保持房地产融资合理适度、推动化解房地产企业风险发挥了积极作用,取得了良好的政策效果。综合考虑当前房地产市场形势,为引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期,加大保交楼金融支持,中国人民银行、国家金融监督管理总局决定,延长有关政策适用期限。

据介绍,此次政策延期涉及两项内容。一方面,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。2024年12月31日前到期的,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。

另外则是,对于商业银行按照《通知》要求,2024年12月31日前向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;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。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华评价,延长的这两条主要涉及房地产供给端融资支持措施,继续为部分房企缓解短期资金压力,随着楼市需求稳步复苏,房地产自我造血能力改善,信用环境改善,房地产有望逐步进入良性循环。

此次通知也强调,除上述两条政策外,其



金融支持房地产政策再迎利好。继“金融16条”大礼包后,据央行7月10日官网消息,中国人民银行、国家金融监督管理总局再次发布关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知,将《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称《通知》)中有适用期限的政策统一延长至2024年12月31日。

2023年7月10日

中国人民银行、国家金融监督管理总局将《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展的通知》中有适用期限的政策统一延长至2024年12月31日

2023年6月

市场全面降温,开始倒春寒,各地楼市调控政策也依然不断发布,累计单月房地产调控政策达到了58次

2022年11月11日

中国人民银行、原银保监会联合出台《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展的通知》

他不涉及适用期限的政策长期有效。各金融机构应按照文件要求切实抓好落实,因城施策支持刚性和改善性住房需求,保持房地产融资合理适度,加大保交楼金融支持,推动行业风险市场化出清,促进房地产市场平稳健康发展。

风险企业被市场自然出清

此次延期政策出台可谓正当其时。仲量联行大中华区首席经济学家及研究部总监庞溟指出,目前,供给端复苏节奏、力度仍滞后于销售回暖,新开工面积和施工面积增速回落,待售面积同比已多月持续上升,地产下游相关的消费链条也仍处于复苏初期,房地产企业更重视盘活存量、谨慎对待追加增量,仍需政策持续支持呵护。

“一方面,之前出台的一系列稳楼市政策

措施发挥积极效果,国内楼市整体呈现企稳回暖态势;另一方面,目前国内房地产市场元气尚未完全恢复,仍需要政策支持,国内根据目前楼市进一步延长相关措施,有助于稳定房地产预期,继续支持房地产稳步复苏。”周茂华同样说道。

从政策效果来看,庞溟认为,目前政策加大金融对保交楼、保民生工作的支持力度并深化落地,满足了优质龙头房地产企业的合理融资需求,并引导其探索新的、可持续的业务增长点。另一方面,政策重点着眼于处理防范系统性风险和道德风险,依法依规帮助有需要的企业化解、处置风险,并妥善处理部分无法主动完成业务调整和经营转型的企业被市场自然出清。

“整体看,再次延长这一政策对于市场来说,是预料之中。”中原地产首席分析师张大伟同样说道,不过其也认为,当下房地产市场

的问题已经不是简单的延长部分房企贷款期限就可以解决的问题,整体看,房地产市场下半年还存在继续下行的风险。

在张大伟看来,目前房地产行业面对的并非简单的资金问题,拿地、销售、客源、贷款乃至同质化产品竞争都存在压力。从当前监测的数据来看,多个城市利率均出现了轻微的变化。但当前购房是收入稳定问题叠加人口结构问题,依然影响房地产市场的稳定。

还有哪些金融政策可期

中原地产研究院统计数据显示,2023年6月,市场全面降温,各地楼市调控政策也依然不断发布,累计单月房地产调控政策达到了58多次。其中6月力度最大的政策是LPR下调,5年期以上LPR降至4.2%,为2019年房贷利率换锚5年期以上LPR以来最低水平。

北京商报记者 刘四红

指导口径明确细则 信托分类改革“打补丁”

信托业务分类改革正式实施已有月余,7月10日,北京商报记者从知情人士处获悉,为规范开展各类信托业务,有序实施存量业务整改,近日,《关于规范信托公司信托业务分类的通知》实施后行业集中反映问题的指导口径(一)(以下简称《指导口径》)陆续下发至各家信托公司,《指导口径》明确,信托公司标品业务可参与债券回购、衍生品交易。在分析人士看来,上述要求对信托公司发展而言是直接利好,增加了信托公司的投资灵活性和风险管理能力。

放开债券回购、衍生品交易业务

随着分类改革的推进,信托公司发展方式正迎来重大转变,为了全面准确进行信托业务分类,近日,监管下发了《指导口径》,意在规范开展各类信托业务,有序实施存量业务整改。

7月10日,北京商报记者从知情人士处获悉,已有信托公司收到了《指导口径》,不过也有信托公司人士表示,“还未收到”。“该文件算是分类改革方案的指导细则,因为分类改革是一个比较大的方案,所以正式实施后,监管要求各信托公司反馈具体实操中的疑问,《指导口径》就算是答疑解惑,监管后续还有可能再发布指导口径(二)或(三)为信托公司业务发展做指导。”一家信托公司人士说道。

《指导口径》明确,信托公司标品业务可参与债券回购、衍生品交易。具体来看,信托公司开展基础资产为标的的资产管理信托业务,可以按照“资管新规”规定的比例,在公开市场上开展债券回购业务信托公司为符合“资管新规”的、基础资产为标的的资管

务则可以通过对冲等方式稳定收益预期、管理市场风险,增加信托公司的投资灵活性和风险管理能力。

以组合投资方式分散风险

对金融机构来说,防控风险是永恒不变的话题。《指导口径》对信托公司展业过程中可能存在的风险隐患也划出了“红线”,明确信托公司开展信托业务应当立足受托人定位,切实履行受托人职责,为受益人利益最大化服务。信托公司不得以私募投行角色、通过资产管理信托业务形式,开展实质为满足单一融资方特定融资需求而发行信托产品募资的业务。

受托人和私募投行二者在服务宗旨和服务内容上存在本质差异。《指导口径》强调,信托公司开展资产管理信托业务时,要审慎开展非标准化债权类资产和未上市企业股权投资业务,要严格履行投资者适当性管理、尽职调查、风险管理、净值化管理、信息披露等资产管理受托职责,确保资产管理信托产品符合投资者风险偏好,确保投资者清晰知晓且有能力承担投资风险。资产管理信托原则上应当以组合投资方式分散风险,监管部门将完善相关配套制度,明确组合投资相关要求。

“监管不希望信托公司做较多通道业务,或者通过多层嵌套来规避监管,所以才将‘口子’进行放开,让大家公平竞争。”一家信托公司部门人士表示,“以组合投资方式的目的是减少风险,不过目前来看,监管还没有下发具体要求,这类‘原则上’的表述,实际上也没

有硬性要求必须是组合投资。”

用益信托研究员喻智在接受北京商报记者采访时解读称,做好组合投资分散风险,大致是指非标债权投资,从《指导口径》的内容来看,这类产品大致应该是在固收类或者混合类产品中增加配置部分非标债权的资产,增加收益提升产品吸引力。其实有部分信托公司已经做了类似的产品,只是现阶段的非标债权资产来源有限,信托公司自身做融资类业务限制很大,所以组合投资或会将标品资产和非标资产进行混合投资,只是投资比例、资产类型方面的限制还需要监管进一步厘清。

“在非标业务层面,监管明确了组合投资形式,稳定了信托非标类业务开展的预期,规范了非标类业务开展的方式,强调了合规性和风险控制的重要性。组合投资形式有助于信托公司在非标业务中实现更好的风险分散和收益优化。同时,对组合投资形式的明确规定也将帮助监管部门更好地监督和评估信托公司的非标业务风险。”廖鹤凯如是说道。

探路新业务发展模式

如今,信托行业正步入创新转型深水区,针对业内较为关注的家庭服务信托、保险金信托、信托公司与私募基金合作业务分类等热点问题,《指导口径》都进行了更为细化的说明。

家庭服务信托的投资范围限于投资标的为标准化债权类资产和上市交易股票的信托计划、银行理财产品以及其他公募资产管理产品。包括信托计划在内的上述资管产品,资

金投资标的都仅限于标准化债权类资产和上市交易股票,不能直接或间接投资其他资产。家庭服务信托受托管理财产可以有除投资外的其他运作安排,比如接受财产性权利的委托,对其进行保管;根据委托人意愿将资金用于受益人消费等生活支出。

保险金信托设立时的信托财产中,可以包括保单和后续用于缴纳保费的现金,但不得包括资管产品等其他财产或用于其他用途的现金。闲置资金使用应当与保险金信托的信托目的和风险特征相一致,不能变相开展其他业务。

谈及信托公司与私募基金合作业务分类,《指导口径》要求,在信托公司与私募基金合作的业务模式中,有部分信托业务被错归入了“资管产品服务信托”。从此类业务模式看,该业务为信托公司向机构或自然人发行信托计划,签署信托合同,管理时由私募基金管理人提供投资顾问服务。无论相关产品由信托公司直销还是由其他金融机构代销,其实质都是由信托公司与投资者签署信托合同,发行信托产品募资并进行投资管理,符合资产管理信托特征,应当归入资产管理信托,不能归入资管产品服务信托。

喻智进一步表示,从此次下发的《指导口径》来看,监管的大基调还是没有改变,标品信托的限制放松了一些,与其他资管产品之间没有监管差距;传统非标业务还是强调被限制,新的业务模式还需要信托公司自己去探索。有信托公司人士表示,在收到《指导口径》后,信托公司内部合规部门会反馈至涉及整改相关业务部门做指引,以更好地推动下一步工作。

北京商报记者 宋亦桐