房企融資渠道全方位打通

中國再發力穩樓市 開發貸款可展期

中國房地產穩樓市政策再發力。中國人民銀行（人行）、銀保監會聯合發布《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》，出台六方面十六條措施全力支持房地產融資，旨在全方位打通開發商融資渠道，以解決當前面臨的流動性危機，提振樓市信心。通知提出，穩定房地產開發貸款投放，支持開發貸款、信託貸款等存量融資展期1年，鼓勵信託等資管產品支持房地產合理融資需求。銀行房地產貸款集中度管理的「兩道紅線」亦有所鬆綁，允許合理延長政策過渡期。

◆香港文匯報記者 海巖 北京報道

這是中國開發商大規模出現債務風險一年多以來，人行和銀保監會首次就支持房地產融資下發紅頭文件。這份文件由人民銀行辦公廳於11月11日印發，人行和銀保監系統上下動員，主送單位包括人行、銀保監局各分支機構，各銀行和信託、保險、金融資管公司，並抄送交易商協會。

全面支持供需兩端

「堅持房子是用來住的，不是用來炒的定位，全面落實房地產長效機制，因城施策支持剛性和改善性住房需求，保持房地產融資合理適度，維護住房消費者合法權益，促進房地產市場平穩健康發展」。通知全文提出十六項具體舉措，從供需兩端全面支持房地產市場平穩健康發展，政策力度空前。

此次通知中首先要求穩定房地產開發貸款投放，對國有、民營等各類房地產企業一視同仁，重點支持聚焦主業、資質良好的民營房企貸款融資。同時要求「金融機構合理區分項目子公司風險與集團控股公司風險，在保證債權安全，資金封閉運作的前提下，按照市場化原則滿足房地產項目合理融資需求。」這意味着，個別出險房企的優質項目，也將會得到合理房地產貸款融資支持。

為緩解房企短期償債壓力，通知指出，支持開發貸款、信託貸款等存量融資合理展期。「自本通知印發之日起，未來半年內到期的，可以允許超出原規定多展期1年，可不調整貸款分類，報送徵信系統的貸款分類與之保持一致。」

信託重新成為房地產金融支持政策選項。通知指出，保持信託等資管產品融資穩定，鼓勵信託等資管產品支持房地產合理融資需求。

進一步支援「保交樓」

在「保交樓」方面，通知指出，支持國開行、農發行等開發性政策性銀行為房企提供「保交樓」專項借款，但要求借款主體經監管部門覆核備案，資金封閉運行、專款專用，且只能用於已售逾期難交付住宅項目，目的是保交付。

通知中還首次提到支持金融機構為「保交樓」專項借款支持項目提供新增配套融資支持，推動化解未交樓個人住房貸款風險。另外，涉及資不抵債項目，如剩餘貨值能覆蓋專項借款和新增配套融資，若能明確還款來源，鼓勵金融機構提供新增配套融資支持。

人行和銀保監會同時開出「免責條款」：從11月11日起半年內，銀行向專項借款支持項目發放的配套融資，在貸款期限內不下調風險分類；債務新老劃斷後，承貸主體按合格借款主體管理。「對於新發放的配套融資形成不良的，相關機構和人員已盡職的，可予免責」。

銀行貸款「兩道紅線」鬆綁

此外，銀行房地產貸款集中度管理的「兩道紅線」鬆綁，延長政策過渡期。2020年12月31日，人行發布《關於建立銀行業金融機構房地產貸款集中度管理制度的通知》，給銀行發放房地產貸款劃出了「兩道紅線」，要求銀行房地產貸款餘額佔比及個人住房貸款餘額佔比應滿足人行、銀保監會確定的管理要求，即不得高於其確定的相應上限。此次通知提出，對受疫情等客觀原因影響、不能如期滿足「兩道紅線」要求的銀行，由人行和銀保監會派出機構做評估，合理延長其過渡期。

◆中央持續打出政策組合拳支持樓市。人行和銀保監會推出金融支持房地產市場平穩健康發展的16條措施，為樓市實施更為全面的金融支持。圖為福州一處在建樓盤。 資料圖片

金融政策由限制轉向支持

專家解讀

專家對香港文匯報表示，此舉釋放政策轉向信號，房地產金融政策從限制轉向支持，加大政府支持力度，重點幫助房企渡過短期債務危機，提振市場信心。

中國金融監管研究院院長孫海波認爲，16條支持措施意味着對房地產融資的大方向從限制轉向支持，疏通房地產融資的各類管道，爲房地產市場早日回歸正常軌道奠定基礎。他說，在此之前，監管方爲房企信貸政策劃下「三道紅線」，同時不鼓勵房企在股票市場融資，救助方向亦是「救項目不救企業」，惟「保交樓」紓困目前仍未見明顯效果。監管此次作出調整，未來的方向爲「救項目與救企業並存」。

不過孫海波強調，融資支持重點是僅有短期流動性風險的優質房企。16條政策中一個核心是對存量貸款額外展期1年，並且可以不降級，不改變徵信。政策重點加大對優質房企支持力度，保證這些企業能夠活下來，進而穩定市場、防止危機和風險擴散。同時也相當於允許金融機構合法合規將房地產相關不良貸款延後2年左右，以時間換取空間，讓金融機構和房地產市場消化和緩解信貸風險。

社科院金融所研究員尹中立則認爲，此次金融支持政策涉及金融市場各品類，全面且系統化。目前開發貸和信託是房企存量貸款的大頭。此次政策爲針對金融機構房地產貸款集中度管理的「兩道紅線」鬆綁，允許對存量進行展期，並鼓勵信託貸款增量，這對穩定房企融資有實質支持作用。對於「三道紅線」，尹中立指出，目前政策上還沒有鬆口，但隨着近兩年來房企被動和主動降槓桿，頭部優質房企「三道紅線」情況沒有惡化，未來獲得更多融資支持後，現金短債比等指標更易改善。

至於債務惡化的房企，尹中立預期政策取向仍以支持相關項目「保交樓」爲主，這類房企仍會加快風險出清、兼併重組。此前「保交樓」的進展並不太順利，初期2,000億元人民幣的資金規模相對風險資產來說杯水車薪，門檻相對較高，三年還本壓力大，並且資金使用需要地方政府承擔責任等等。新政策加大對「保交樓」的支持，釋放了政策性銀行可以承擔一定損失的可能性，可能推進政策的執行。

不過尹中立強調，16條措施目前沒有涉及具體額度，也設定了許多前提條件，在其中13處措施前加了「合理」定語，如合理展期、合理需求、合理延長過渡期等，強調金融機構遵循「市場化、法治化原則」，「商業自願前提下」等等，因此金融機構最終執行力度仍待觀察和後續具體措施落地。

◆記者 海巖

政策要點：

- 穩定房地產開發貸款，對國有、民營房企一視同仁
- 支持開發貸款、信託貸款等存量融資合理展期
- 支持優質房企發債，推動專業信用增進機構為短期困難房企提供增信支持
- 保持信託等資管產品融資穩定，鼓勵信託等支持房地產併購等合理融資需求
- 支持開發性政策性銀行提供「保交樓」專項借款
- 鼓勵金融機構尤其是項目按揭貸主融資商業行提供配套「保交樓」融資支持
- 鼓勵商業銀行穩妥有序開展項目併購貸款業務，支持優質房企兼併收購受困房企項目
- 積極探索市場化支持方式依法依規化解受困房企風險

整理：香港文匯報記者 海巖

撐樓市政策「組合拳」頻出

香港文匯報訊（記者 蔡競文）中國穩經濟，樓市成重要抓手，近期中央頻頻出台政策救樓市。今年9月底10月初，中央有關部門接連公布三條重磅樓市支持政策，主要針對購房者，分別為「首套房商貸利率下限放寬」、首套房公積金貸款利率下調，以及針對改善性購房者的「換房退稅」政策。

降買樓負擔同時「保交樓」

中國人民銀行、銀保監會9月底公布，階段性調整差別化住房信貸政策。符合條件的城市政府，可自主決定在2022年底前階段性維持、下調或取消當地新發放首套住房貸款利率下限。10月初，人行公布下調首套個人住房公積金貸款利率0.15個百分點，5年或以下和5年以上分別調整為2.6%和3.1%；第二套個人住房公積金貸款利率政策保持不變。

中國財政部、國家稅務總局發布「換房退稅」新政，自2022年10月1日至2023年12月31日，對出售自有住房並在現住房出售後1年內在市場重新購買住房的納稅人，對其出售現住房已繳納的個人所得稅予以退稅優惠。此舉旨在有助減輕換房群體的稅負成本、增加有個稅房源的流動性、加快改善性需求換房進程、促進二手房市場交易。

其他穩樓市政策方面，國家開發銀行9月底向遼寧省瀋陽市支付全國首筆「保交樓」專項借款，支持遼寧「保交樓」項目。另外，在幫助民營內房企改善流動性方面，中債信用增進公司對民營房企發債開展效力更強的「全額不可撤銷擔保」，例如龍湖集團已於今年8月底發行中債增信全額擔保債券，碧桂園也於9月中獲得中債增進公司擔保成功發行15億元人民幣中票。而這一融資方式近期也計劃擴至更多房企。

港股內房板塊頹勢近尾聲

◆ 上周五，恒指升1,244點，收報17,325點，當日內房股成升市火車頭。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 周紹基）隨着中國房地產接連有好消息傳出，港股內房股持續收復失地，上周五更出現「大爆發」，龍湖集團、碧桂園及旭輝等陷財困內房股，當日齊齊出現雙位數升幅，當中旭輝單日急升逾72%。有分析認為，內房股頹勢已近尾聲。

專家提醒短炒需控制注碼

內房股上周五大升，主要受內房融資再傳出好消息刺激。中國銀行間市場交易商協會上周透露，受理龍湖集團200億元（人民幣，下同）儲架式註冊發行後，多家民營房企正在溝通對接發債註冊意向。市場憧憬消息是反映中央將有實際舉措支持民營房企發債。更值得關注的，是當日收市後，有外電指，金融監管機構近期要求部分股分制商業銀行年底前為房地產行業提供不少於4,000億元新增淨融資支持，有關刺激有望於今日股市反映出來。

元宇證券基金投資總監林嘉麒認為，中國支持民營房企發債，短期將令行業氣氛有改善，料有關板塊的頹勢已近尾聲，但不排除未來仍有企業出現債務違約，故相信內房股價還會繼續大幅波動，能承受風險的投資者可趁整固時「撈入」，惟短炒需控制注碼。

此外，國家衛健委公布優化防疫政策，同樣利好投資氣氛。招銀國際策略師蘇沛豐認為，消息有利大市，特別是旅遊、航空、餐飲業等的估值，但呼籲股民勿作過分憧憬，相信恒指在50天線會遇上頗大阻力，待整固後才可蓄力再升。

虛擬貨幣交易平台FTX申請破產影響了美股投資氣氛，但市場仍憧憬聯儲局將減慢加息步伐，美匯指數再回落，在美上市的港股預託證券（ADR）也因而獲得支撐。

港股年底前會技術性回升

英皇證券研究部總監陳錦興稱，恒指今年以來累跌28%，但跌幅已充分反映美息攀升、全球衰退威脅，及內地經濟疲弱等主要風險。傳統上年底股市表現會較佳，相信單是基金粉飾櫥窗的需要下，港股在年底前也會技術性回升。而港股上周出現一天升逾千點的超強走勢，相信大型沽盤已盡收斂，港股已開始年底的升市之旅。