



## 央行、银保监会出台 16 项救市举措，能托住房地产吗？

近几日，支持房企融资、核心城市调控优化等地产利好政策频出，尤其是根据市场消息，11 月 11 日，央行和银保监会联合发布 254 号文《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》（下文简称《通知》），提出“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，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，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展”。

《通知》包含十六项具体举措，从供需两端全面支持房地产市场平稳健康发展，政策力度空前。政策核心逻辑为：企业债务展期+支持融资稳定市场主体，“保交楼”促进购房者信心恢复，支持个人购房信贷带动市场销售恢复。

预计在房企债务展期和增信发债后，企业资金压力或将得到一定缓解，实现以时间换空间。下一步更重要的是要促进市场销售企稳，唯有企业销售回款得到明显改善，才能使行业真正恢复平稳发展。

### 【中指观点】

#### 1、房企融资：贷款、信托等展期，增信发债支持

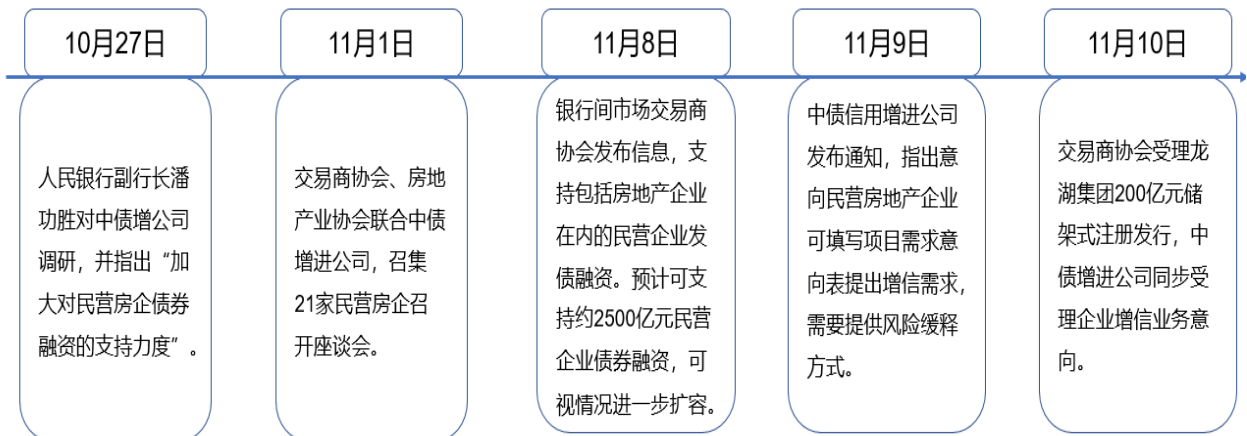
重点支持聚焦主业、资质良好的民营房企贷款融资。《通知》指出，坚持“两个毫不动摇”，对国有、民营等各类房地产企业一视同仁，鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展。特别是聚焦主业、资质良好的民营房企，将获得更多房地产贷款支持。另外，在区分项目风险与集团公司风险条件下，个别出险房企的优质项目，也将会得到合理房地产贷款融资支持。《通知》相关措施的实施，将改善金融机构对民营房企风险偏好和融资氛围，缓解民营房企信用快速收缩问题。

支持贷款、信托等存量融资展期 1 年，将有效缓解房企短期偿债压力。《通知》指出，对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，……，未来半年内到期的，可允许超出原规定多展期 1 年，可不调整贷款分类。这项措施，将极大缓解房企偿还债务压力，有效缓解房企现金流紧张，特别是对于未出险民营房企，将是极大支持。

加大利用发债、信托等支持房企融资。此前，11 月 1 日，交易商协会、房地产业协会联合中债增进公司，召集 21 家民营房企召开座谈会。11 月 8 日，银行间市场交易商协会表示继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”），支持包括房地产企业在

内的民营企业发债融资。预计可支持约 2500 亿元民营企业债券融资，后续可视情况进一步扩容。交易商协会，已经在受理相关企业增信发债。《通知》指出，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。将加快落实支持民营房企通过增信发债融资。

图：近期增信支持民营房企发债信息



资料来源：中指数据 CREIS

相比之前支持房企范围不断扩大扩容。5 月份、8 月份支持示范房企增信发债，只有个别 6 家民营房企受益，11 月 1 日交易商协会联合中债增等机构召开 21 家房企座谈会支持发债融资，这次政策指出“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”，表明监管部门支持民营房企的范围正在不断扩大扩容，会有更多民营房企受益。

## 2、保交楼：设立专项借款，配套融资人员尽职免责

**设立保交楼专项借款。**今年 7 月，部分城市出现期房项目停工引发的购房者集体断供现象，购房者对期房交付普遍产生担忧，观望情绪加重。此后中央多次出台相关政策支持各地加快“保交楼”，8 月，住建部、央行等部门出台政策，通过政策性银行专项借款方式支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。9 月，全国 2000 亿专项借款资金启动后，郑州、沈阳、哈尔滨等城市均有相关资金到位，在当地“保交楼”中发挥了重要作用。本次《通知》再次指出“积极做好‘保交楼’金融服务”，支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款、鼓励金融机构提供配套融资支持。同时，强调“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。并明确按照“后进先出”原则，项目剩余货值的销售回款要优先偿还新增配套融资和专项借款。



相关金融机构人员尽职免责。《通知》也指出，向专项借款项目发放配套融资，对于新发放融资形成不良的，相关机构人员已尽职的，可予免责。对于商业银行等金融机构的配套贷款，在鼓励加大信贷额度的基础上，特别提出了明确的指导方案：如新增配套融资需投向有明确还款来源的项目，划分“专项借款配套融资”科目进行专门管理，满足尽职调查但仍出现不良的可予以免责等。此次出台的细则让金融机构的资金投向更为精准、使用更加高效，同时也免除了机构的后顾之忧。

### 3、房企风险处置：鼓励资管公司参与处置风险，“第三支箭”有望落地

鼓励资管公司参与处置风险项目。鼓励资产管理公司与地方政府、商业银行等相关机构合作，提高处置效率。支持商业银行、资产管理公司发行收并购债券。今年以来，房企及金融机构发行并购贷款、并购债合计规模超 2000 亿。另外，支持金融机构稳妥探索通过设立基金方式，市场化化解受困房企风险。

继续鼓励并推进项目收并购工作，处置范围和方式将会拓展。收并购风险化解一直在持续稳定推进，在前期成功案例的示范效应之下，未来有望扩展处置范围。一些民企获得地方国资入股支持。“信贷、债券、股权”三个融资渠道形成了“三支箭”的政策组合，当前第一、二支箭已发射，而股权融资又是化解企业层面风险的本质性举措，前期地方政府参与民企混改的成功经验也成为了良好的范本，因此“第三支箭”有望快速落地。

### 4、因城施策：市场销售恢复不及预期，需求端支持力度有望继续加大，核心二线城市政策有空间

针对需求端，自 930 中央多部门发布全国性普惠政策以来，已有 1 个半月时间，但整体市场销售恢复不及预期，房企回款压力不减，难以覆盖到期债务压力，或许这也是本次中央加大房企融资端政策力度重要原因。

需求端政策方面，《通知》再次强调“支持各地在全国政策基础上，因城施策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。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。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”。

三季度以来，需求端信贷支持力度持续不断加大，“支持刚性和改善性住房需求”始终



是政策核心。此前9月底，央行、银保监会已明确发文指出符合条件的城市可以下调或取消首套住房商贷利率下限，央行也已下调首套公积金贷款利率15个基点，均为各地优化信贷政策释放了空间。

截至目前，全国已有超20城降低或取消首套商贷利率下限，且均降至4%以下，其中二线城市武汉、天津、温州等城市基本降至3.8%-3.9%水平。本次政策再次强调要因城施策，符合条件的城市有望加快落地降低房贷利率节奏，已经下调商贷利率的城市不排除根据当地实际情况继续调整优化。

同时，本次政策强调给予新市民住房金融支持，如优化新市民个人住房贷款标准、提升借款和还款便利度等，亦为各地优化新市民购房政策释放了空间，特别是新市民人口较多的城市，有望进一步降低新市民购房门槛和购房成本。

近期核心城市政策出现松动，信号意义明显。近期，杭州取消“认房又认贷”，调整为“认房不认贷”，同时二套首付比例降至最低四成；北京也调整通州台湖、马驹桥地区政策，两地商品住房不再执行通州“双限”政策，仅执行北京其他区域的购房政策。杭州和北京两个核心城市的政策优化信号意义明显，当前热点一二线城市“认房认贷”政策仍较为严格，预计这部分城市后续或将跟进优化“认房又认贷”政策。

本次政策亦明确要“依法保障住房金融消费者合法权益”，“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”，监管部门鼓励依法自主协商延期还本付息、切实保护延期贷款的个人征信权益，有利于消除购房者的担忧情绪，稳定市场预期。

## 5、住房租赁：住房租赁金融支持加快，建行已有300亿住房租赁基金落地

近年来，我国住房租赁市场快速发展，政策支持力度持续加大。二十大报告再次提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，表明中央将继续发力完善住房供应端制度政策，并大力推动住房租赁市场发展，完善购+租、市场+保障的住房体系，尤其是保障性租赁住房将是重点。

此次《通知》提出加大住房租赁金融支持力度，要优化住房租赁信贷服务，拓宽住房租赁市场多元化融资渠道。主要内容涉及：引导金融机构重点加大对自持物业型住房租赁企业的信贷支持；保租房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理；稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点等。加大对住房租赁的金融支持力度，是推动建立“租购并举”住房制度的





重要举措。

今年以来，住房租赁领域的金融创新取得重大突破。8月31日，3支保租房公募REITs公开上市发行，首日均上涨30%，封住涨停板，保租房公募REITs正式落地。目前，华润有巢保租房公募REITs也已获得证监会发行批文。11月8日，建行300亿住房租赁基金已正式落地，探索通过私募基金收购项目、装修改造、租赁运营，成熟后再通过公募REITs的渠道实现退出。预计未来，住房租赁领域的金融支持政策将进一步加快落地，住房租赁相关企业将获得更多支持。

在市场信心较为脆弱的当下，监管部门释放重磅利好，对修复市场信心将起到积极作用。从市场情况来看，当前房地产市场销售尚未出现明显好转，根据中指数据，11月以来，重点50城商品住宅周度成交面积同比降幅仍在10%以上，购房者观望情绪仍较重，市场活跃度不足。

预计随着楼市利好政策的持续落地，供需两端政策优化叠加防疫政策改善，将带动市场预期进一步提升，尤其是更多核心城市政策优化后，或将带动当地购房需求释放，市场底或许就在当下。

表：2022年7月以来部分地区“保交楼”相关举措

省市	地区	日期	“保交楼”政策类型
江西	景德镇	7月8日	引入国资平台
陕西	西安	7月11日	引入国企及金融机构
江西	赣州	7月13日	收回未动工土地
河南	河南	7月14日	破产复工续建
山东	济南	7月18日	一案一策
河南	洛阳瀍河区	7月18日	一盘一策
河南	郑州	7月19日	郑州地产集团与河南资产管理公司联合成立房地产纾困基金
陕西	咸阳	7月19日	一对一帮扶
重庆	重庆高新区	7月19日	成立专班组跟进项目进度
河南	郑州	7月27日	提出棚改统贷统还、收并购、破产重组、保障性租赁住房四种纾困模式
山东	青岛	8月4日	封顶发放按揭
河南	郑州	8月8日	设立100亿元房地产纾困专项基金
浙江	湖州	8月15日	鼓励国有企业收购、分期分批竣工验收、作为保障安置用房等多模式纾困
安徽	合肥	8月17日	市县区合力处理
广西	南宁	8月19日	设立首期30亿的纾困基金
湖北	湖北省	8月23日	设立50亿元纾困基金
浙江	绍兴	8月29日	设立首期20亿的纾困基金
河南	郑州	9月7日	大干30天，确保全市停工楼盘全面复工



省市	地区	日期	“保交楼”政策类型
浙江	丽水	9月7日	一楼一策
宁夏	银川	9月11日	一楼一策一专班
河南	郑州	9月13日	已与国开行签订了3000亿元协议，其中1600亿元用于棚改贷款，拟对95个使用保交楼专项借款项目开展全面审计
河南	郑州	9月17日	首批专项借款50亿已下达
重庆	重庆北碚区	9月22日	要用好政策工具，严格落实系列政策措施
辽宁	沈阳	9月23日	国家开发银行已向辽宁省沈阳市支付“保交楼”专项借款
河南	郑州管城区	9月26日	统贷统还、政府回购、项目并购、破产重组等问题楼盘攻坚化解“4+1”模式
河南	洛阳老城区	9月27日	领导班子视察
黑龙江	哈尔滨	9月28日	多个申请“保交楼”专项借款的地产项目获批，保交楼资金落地
湖南	祁阳	9月27日	分类处置，一楼一策
河南	漯河	9月28日	领导班子视察
四川	南充	9月30日	一楼一策一专班
甘肃	平凉	10月3日	领导班子现场督查，强化“五方责任”落实
河南	开封禹王台区	10月5日	项目专题研究
甘肃	白银	10月11日	支持风险处置项目出让、兼并收购
江西	江西省	10月20日	开展“保交楼”调研
湖北	恩施州	10月25日	调整还款计划、延期还本、无还本续贷、贷款展期等
四川	自贡	10月26日	一盘一策一领导

资料来源：中指数据 CREIS，中指研究院综合整理



最新房产研报及资讯  
尽在中指研究院官方微信



房地产数据和报告  
扫码获7天免费试用



扫码下载“中指云”APP  
点击“中指云”，即可免费试用



房地产数据和报告  
中指研究院官方微信

## 联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编：100070  
电话：010-56319100 传真：010-56319191

**北京** 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编：100070  
电话：010-56319100 传真：010-56319191

**上海** 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼  
邮编：200122  
电话：021-80136789 传真：021-80136696

**广州** 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场606  
邮编：510308  
电话：020-85025888 传真：020-85025999

**深圳** 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A  
邮编：518040  
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966

**天津** 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层  
邮编：300041  
电话：022-89268088 传真：022-89268998

**杭州** 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层  
邮编：310000  
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001

**重庆** 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层  
邮编：400020  
电话：023-88952599 传真：023-88952138

**南京** 地址：秦淮区太平南路211号九龙锦创大厦9楼  
邮编：210001  
电话：025-86910294 传真：025-86910200

**成都** 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼  
邮编：610017  
电话：028-60118214 传真：028-86053000

**武汉** 地址：武汉市江宁区金家墩特1号武汉天街6号楼20层  
邮编：430013  
电话：027-59743062 传真：027-59600145

**苏州** 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼1601-2室  
邮编：215021  
电话：0512-67905729 苏州物业电话：0512-67067796

**宁波** 地址：宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座907  
邮编：315100  
电话：0574-88286032 传真：010-56319191

**合肥** 地址：合肥市蜀山区望江西路西湖国际广场d座1205  
邮编：230031  
电话：0551-64903170 传真：010-56319191

**长沙** 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层  
邮编：410000  
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299

**南昌** 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央A座16层  
邮编：330038  
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391

**郑州** 地址：郑州市郑东新区绿地新都会8号楼10层1002  
邮编：450000  
电话：0371-86560158 传真：010-56319191

**石家庄** 地址：河北省石家庄市桥西区建设南大街6号西美大厦1513室  
邮编：050000  
电话：0311-66765267 传真：0311-66765201

**沈阳** 地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室  
邮编：110000  
电话：024-22559187 传真：024-22559187

**西安** 地址：西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层  
邮编：710000  
电话：029-87237088 传真：029-87237100

**济南** 地址：济南市市中区中海广场1107  
邮编：250000  
电话：0531-82768328 传真：010-56319191

**青岛** 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605  
邮编：266100  
电话：0532-58555306 传真：0532-58555302

**昆明** 地址：云南省昆明市盘龙区金尚壹号大厦2402室  
邮编：650000  
电话：0871-63803327 传真：023-88952138

**南宁** 地址：南宁市良庆区万象航洋城2号楼3527  
邮编：530000  
电话：0771-2099961 传真：023-88952138

**太原** 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627  
邮编：030012  
电话：0351-5289965 传真：010-56319191

**海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C  
邮编：570125  
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510

**佛山** 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼  
邮编：528000  
电话：0757-82263001 传真：020-85025999

**东莞** 地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段430号浙商大厦1栋1907室  
邮编：523076  
电话：0769-89924301 传真：010-56319191

**珠海** 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室  
邮编：510900  
电话：0756-6317477 传真：010-56319191