

监管部门指出：实施改善优质房企资产负债表计划

11月21日，2022年金融街论坛年会召开，中国人民银行行长易纲、证监会主席易会满分别在会上发表讲话。讲话中专门提及对房地产及相关行业给予的金融政策支持，并再次重申支持的深度与力度，体现了监管方对房地产行业安全发展的重视。讲话中谈到：

1、上下游均获支持

易纲行长的讲话中提到：“房地产业关联很多上下游行业，其良性循环对经济健康发展具有重要意义。……降低了个人住房贷款利率和首付比例，支持刚性和改善性住房需求。”

拓展资金链支持范围，上下游缓解资金压力。“金融16条”的支持力度已经延伸到了供应链方面，资金的惠及面扩展到了上下游，既对链条终端的个人住房贷款提供更为优惠的条件，也对上游建筑企业的信贷投放加大力度。

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。

2、“保交付”工具有力

易纲行长的讲话中提到：“针对前期一些房企风险暴露导致逾期交房，我们出台了2000亿元“保交楼”专项借款，支持已售住房的建设交付，并研究设立了鼓励商业银行支持“保交楼”结构性政策工具。”

“保交付”资金规模大、政策工具详实。8月起，多个地方政府通过联合地方国资以设立纾困基金的方式予以支持；而央行通过政策性银行直接投放的2000亿专项借款，是“保交付”以来首次在国家层面予以的专项支持，并率先在沈阳落地。

前不久多部门联合下发的“金融16条”中特别对商业银行“保交付”配套融资予以细则指导，同时赋予积极的支持政策。一是鼓励包括商业银行在内的金融机构提供配套融资支持，二是相关配套融资在贷款期限内不下调风险种类，三是对于新发放的配套融资形成不良且确实尽职的，对相关机构和人员予以免责。在政策组合下，商业银行在推进配套融资支持可做到有据可依，且缓解了后顾之忧，将极大提升贷款的发放效率，缓解项目建设的

资金压力。

3、融资工具覆盖面广

易纲行长的讲话中提到：“最近我们扩大了支持民企发债的“第二支箭”，为民企发债提供风险分担，民营房地产企业也在支持范围以内。”

易会满主席的讲话中提到：“继续支持房地产企业合理债券融资需求，支持涉房企业开展并购重组及配套融资，支持有一定比例涉房业务的企业开展股权融资。”

债权、股权融资兼顾集团层面。过去一周内，交易商协会共受理龙湖、新城、美的三家民营房企共计 500 亿元的储架式注册发行，距离 11 月 8 日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”）仅一周时间。不仅如此，“第三支箭”——股权融资——也已在弦上，上周碧桂园、雅居乐先后宣布拟配股筹资。从近期房企融资的快速动作可以看出，政策不仅落地时间快，而且做到了项目层面、集团层面的兼顾，既通过“保交付”为项目提供资金，又通过债权、股权融资帮助房企在集团层面实现资金补充。

方式	企业	融资详情
第二支箭 债券融资	龙湖集团	已完成 200 亿元中期票据注册
	新城控股	150 亿元储架式注册正在评议
	美的置业	150 亿元中期票据储架式注册发行已获受理
第三支箭 股权融资	碧桂园	11 月 15 日，公告称配售 14.63 亿股新股
	雅居乐	11 月 16 日，公告称配售 2.95 亿股新股

数据来源：中指研究院整理

不同类型的房企均获得融资支持。讲话指出，对于以开发为主业的房企，要满足其合理融资需求。对于需要并购重组的企业，也要提供配套的资金支持，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。此外，“金融 16 条”中也明确提及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。10 月末，证监会允许证监会允许部分存在少量涉房业务但不以房地产为主业的企业在 A 股市场融资，随后已有首批企业受益。对于开发非主业但有涉房业务的企业，也重新开放其股权融资的能力，有助于提升企业的资金实力。

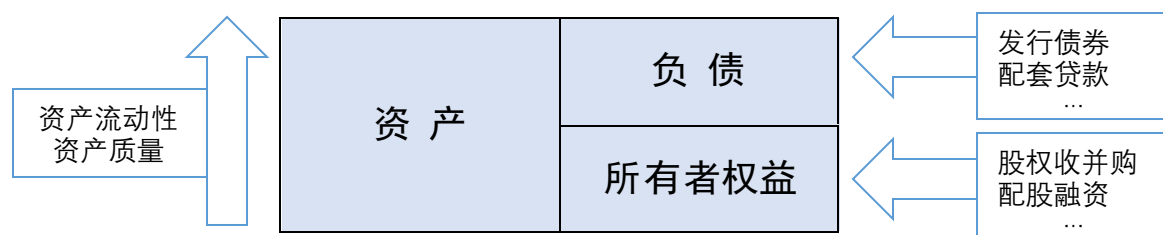
4、持续房企优化资产负债表

易会满主席还提到：“当前，要密切关注房地产行业面临的困难挑战，支持实施改善优质房企资产负债表计划……”

资产负债表优化成为房企抵御风险的重要能力。“三道红线”提出已有两年，

已成为衡量房企资产负债表健康程度的重要标尺之一。两年来，房企通过主动缩减债务规模、调整资产结构、提升现金规模等方式，杠杆率、负债总量已有明显改善。特别是当前整体安全程度较高的房企，其现金短债比、净负债率等反映短期、长期偿债能力的指标均明显高于合规值，在这一轮周期中也体现出了更强的抗风险能力。

通过债权、股权的合理融资支持，房企将提升资产的流动性，在资产端体现出整体优化，进而实现资产负债表的全面改善。



5、抓住窗口期，选择“政策包”

易行长、易主席的讲话均体现出了对房地产行业的持续关注和重视。当前监管方已针对不同类型的企业、融资渠道、资金应用均提供了专门的政策，房企应当“对号入座”，根据实际情况选择适合自身的“政策包”，抵御当前风险，赢得穿越周期的机会。