

受访人：东方金诚首席宏观分析师 王青 高级分析师 冯琳

**央行、银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会，再次提及有效防范化解优质头部房企风险，请问对此咱们有没有观点和看法**

房地产链条长、涉及面广，对于金融稳定具有重要影响。央行最新数据显示，2022年9月末，包括居民房贷和房企开发贷在内的房地产贷款余额为53.29万亿，在各项贷款余额中的占比高达25.3%；考虑到此前还有其他贷款借道流入房地产的情况，实际占比会更高。

2021年下半年以来房地产行业持续进入低迷状态，不仅对宏观经济运行拖累效应明显，而且部分头部房企债券违约也引发市场广泛关注。我们认为，2023年维护金融稳定的一个主要发力点就是如何防范化解房地产市场风险，促进房地产与金融正常循环。

在2022年12月中央经济工作会议公报中，明确提出“要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险。”本次会议提及“有效防范化解优质头部房企风险”，一方面是对中央经济工作会议精神的具体落实，同时也再次强调要落实好前期出台的16条金融支持房地产政策措施，并首次提出“实施改善优质房企资产负债表计划，聚焦专注主业、合规经营、资质良好、具有一定系统重要性的优质房企，开展‘资产激活’‘负债接续’‘权益补充’‘预期提升’四项行动，综合施策改善优质房企经营性和融资性现金流，引导优质房企资产负债表回归安全区间。”

我们认为，这意味着当前政策面对房地产行业供给端的支持措施在进一步加码，2023年房企融资环境会延续改善势头，特别是银行贷款和债券融资规模都会有望较大幅度回升，房企“爆雷”家数会降下来。

展望未来，政策面的另一个发力点将是引导楼市尽快企稳回暖。这是有效防范化解优质头部房企风险的根本。下一步政策“工具箱”在放宽购房条件、降低首付成数、下调居民房贷利率方面还有较大空间。其中，引导5年期以上LPR报价进一步下调，持续降低居民房贷利率是关键所在。我们预计最快有可能在1

月落地。

我们判断，若各项政策调整到位，2023 年年中前后房地产市场有望出现趋势性回暖，即扣除季节性因素影响，月度楼市销量环比持续改善。这一方面能够推动头部房企风险实质性转向收敛，同时也会从根本上改善 2023 年下半年经济增长动能。