

# 关于延长“金融 16 条”部分条款期限的政策解读

分析师 唐晓琳

7月10日晚间，央行、国家金融监管总局联合发布通知称，央行和银保监会在2022年11月发布的《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》（以下简称“金融 16 条”）有关政策有适用期限的，将适用期限统一延长至2024年12月31日。

按照通知所述，本次延期所涉及的两条政策分别为“金融 16 条”中的“支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期”和“鼓励金融机构提供配套融资支持”两项内容，均针对房地产供给端。前者是对存量融资的再展期，后者是对“保交楼”政策的持续推进。延期后的两项政策分别为“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，可以允许超出原规定多展期1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”和“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”。与“金融 16 条”中的相关表述相比，本次政策延期实际上相当于延长了一年半左右的时间。

2022年11月“金融 16 条”的发布实施，对推动房地产企业风险有序化解起到了积极作用。但在房地产市场持续底部徘徊背景下，当前房企仍面临来自销售端、融资端的双重困局，这是监管层对上述两条政策进行延期的主要背景。

具体来看，今年一季度房地产销售端出现回暖迹象，但自二季度起再度转弱，表明年初楼市的“小阳春”更多是受积压需求释放带动。从全国商品房销售数据来看，今年3月全国商品房销售面积同比增速迎来下行周期以来的首次转正，但5月再度转为负增；从高频数据来看，1-3月30大中城市日均成交套数分别为2485套、3627套和4791套，但此后并没有延续回暖趋势，4-6月日均成交套数分别为3764套、3757套和3658套，7月1日-10日日均成交套数降至2365套，显示楼市下行压力还在不断加大。这也意味着，短期内销售回款对房企现金流的贡献仍非常有限。

从融资端来看，由于金融机构对房地产市场的预期谨慎，房企，尤其是民营房企融资依然不畅。以债券融资为例，本轮房地产下行周期以来，民营地产债发行规模显著下滑，就今年1-6月的数据来看，国有房企和民营房企的债券发行规模占比约为9:1，发行结构已严重

失衡。受民营企业发行规模维持低位的影响,今年以来各月地产债净融资额均落入负值区间,且5-6月国有房企地产债发行规模也出现下滑。这一方面导致房企信用风险仍在持续暴露,且有从民营房企向国有房企扩散的趋势,不利于市场信心的重塑和销售端的回暖;另一方面,“保交楼”政策的推进也需要给予相关房企配套金融支持。

在此背景下,延长“金融16条”政策适用期限,兼具实际意义和信号意义。

从实际意义来看,相关政策延期对缓解房企偿债压力、持续推进保交楼工作将产生直接的积极影响。首先,对存量融资展期期限的延长,可以有效缓解房企的偿债压力,抑制行业信用风险的扩散。其次,“鼓励金融机构提供配套融资支持”,是对“保交楼”工作持续推进的金融支持。“保交楼”是本轮房地产下行周期供给端政策的重中之重,这不仅是关乎“稳民生”的政治任务,也关系到市场信心能否有效修复。因此,此时重申对“保交楼”配套融资政策的支持,既利好“保交楼”方面有可持续的资金注入,同时也再度向市场表明了政策立场,有利于“保交楼”工作的持续推进。

从信号意义来看,此次重提“金融16条”并延长相关政策期限,是继6月下旬5年期以上LPR报价下调后,房地产行业支持政策的再度加码。两项政策从供需两端形成合力,向市场释放了房地产政策持续宽松的信号,有利于提振市场信心。

我们预计,着眼于引导房地产行业尽快实现软着陆,接下来在因城施策原则下,各地在适度放松限购限贷,加大公积金购房支持力度,减免房地产交易环节税费,引导居民房贷利率下行等方面,都将持续发力。另外,在延续实施保交楼专项借款支持计划基础上,不排除三季度增加额度、乃至推出新的定向支持工具的可能。

我们判断,若各类政策调整到位,三季度末楼市有望走出趋势性企稳回升势头,四季房地产投资也将出现回暖。这不仅会有力提振整体消费和投资信心,激发经济内生增长动能,还能切实防范重大经济金融风险。

#### 权利及免责声明:

本研究报告及相关的信用分析数据、模型、软件、研究观点等所有内容的著作权和其他相关知识产权均归东方金诚所有,东方金诚保留一切与此相关的权利,任何机构及个人未经东方金诚书面授权不得修改、复制、逆向工程、销售、分发、储存、引用或以任何方式传播。未获书面授权的机构及人士不应获取或以任何方式使用本研究报告,东方金诚对本研究报告的未授权使用、超授权使用和非法使用等不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

本研究报告中引用的标明出处的公开资料,其合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方/及发布方负责,东方金诚对该等资料进行了合理审慎的核查,但不应视为东方金诚对其合法性、真实性、准确性及完整性提供了任何形式的保证。

本研究报告的结论,是在最初发表本报告日期当日按照东方金诚的研究流程及标准做出的独立判断,遵循了客观、公正的原则,未受第三方组织或个人的干预和影响。东方金诚可能不时补充、修订或更新有关信息,也可能发出其他与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告,但没有义务和责任更新本报告并通知报告使用者。