



# 经营性物业贷款新规点评

联合资信 工商评级三部 李想 卢瑞

经营性物业贷新规的发布是中央加大金融支持房地产的又一具体落实，传递出政策支持房企融资的积极信号。本次新规最为突破性要素为拓展资金用途至偿还房企主体存量贷款及公开市场债务，利好拥有优质商业的房企。受益于经营性物业贷的超长期限及低息特征，房企可通过债务置换优化债务结构，缓解中短期公开市场债务到期压力。考虑到多数流动性紧张的房企尚未用作融资的抵押物有限，且承贷资产与主体信用无法完全隔离，缺乏优质资产及债务问题未妥善处置的房企将很难从中获益。以商业物业经营收入为主要还款来源的现金流确定性更高，但在商业银行受到风险把控和收益平衡等压力的情况下，规模化的经营性物业贷的落地速度及成效有待观察。



**联合资信评估股份有限公司**  
China Lianhe Credit Rating Co., Ltd.



2024年1月24日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于做好经营性物业贷款管理的通知》（以下简称“《通知》”），细化了商业银行经营性物业贷款业务管理口径、期限、额度、用途等要求，为监管部门首次出台经营性物业贷款做规范性条列，关键要素梳理详见下表。

表1 《通知》关键要素梳理及点评

项目	新规内容	变化
业务管理口径	经营性物业贷款，是指商业银行向持有已竣工验收合格、办妥不动产权证书并投入运营的综合效益较好的商业性房地产的企业法人发放的...商业性房地产包括但不限于商业综合体、购物中心、商务中心、写字楼、酒店、文旅地产项目等，不包括商品住房、租赁住房	变化不大
<p>点评：已竣工验收合格、办妥不动产权证书并投入运营”，这是经营性物业贷款区别于开发贷款的一个显著特征，此处为银行不应该做出突破性例外的规定，对于“综合效益较好”的评价标准将取决于各商业银行对于承贷物业经营状况的预判，具有一定灵活性。</p>		
资金使用范围	可用于承贷物业在经营期间的维护、改造、装修等与物业本身相关的经营性资金需求，以及置换借款人为建设或购置该物业形成的贷款、股东借款等，不得用于购地、新建项目或其他限制性领域...2024年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，还可发放经营性物业贷款用于偿还该企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域相关贷款和公开市场债券	拓宽资金使用范围至偿还房企主体的存量债务，为本次《通知》最为突破性要素
<p>点评：在《通知》出台之前，经营性物业贷款资金用途宽泛，主要依靠金融机构内部的规章制度，实践过程中操作空间灵活，在监管缺位背景下，存在资金挪用风险。本次《通知》最为突破性的要素即为明确资金用途拓展至偿还企业及其集团控股公司的其他存量房地产领域相关贷款和公开市场债券以增加房企还款来源，有利于房企债务化解，同时将抵押物拓展至稳定现金流特征显著的商业物业资产，以资产抵押性贷款置换信用债务，将缓解房企公开市场债务压力，优化房企融资结构，同时一定程度上提升债务偿还的安全性。</p>		

此外，需注意《通知》对经营性物业贷可置换其他存量债务的房企主体要求为“规范经营、发展前景良好”，对于违约债务尚未妥善处置的房企，政策惠及可能性不大；对于银行而言，贷款发放需在“风险可控、商业可持续”基础上，考虑到房企主体信用与承贷资产完全隔离难度较大，银行出于自身风险的把控，对已出险房企的贷款意愿存在一定不确定性。对于资金“不得用于购地、新建项目或其他限制性领域”的约束，显现本次《通知》仍以房企债务化解为要义，风险把控尺度严格。

贷款额度	商业银行要根据承贷 <b>物业经营状况、评估价值</b> ，以及 <b>借款人及其集团公司的偿债能力、信用状况、担保方式等因素</b> ，合理确定经营性物业贷款额度。经营性物业贷款额度原则上不得超过承贷物业评估价值的 <b>70%</b>	本次《通知》规定了 <b>70%上限</b> ，为此前行业惯例中最大可贷额度
期限	经营性物业贷款期限一般 <b>不超过10年</b> ，最长不得超过 <b>15年</b> ，且 <b>贷款到期日应早于承贷物业产权证到期日至少5年</b>	变化不大
还款来源	第一还款来源应为承贷物业本身的经营收入。银行发放经营性物业贷款应以 <b>承贷物业作为抵押品</b> ...借款人与承贷物业实际经营管理主体不一致的，可将承贷物业实际经营管理主体作为 <b>共同借款人或连带责任保证担保人</b>	变化不大
风险管理	商业银行应严格开展贷前调查和贷中审查...加强贷款投放后的管理，严防贷款被挪用...全面掌握各种影响贷款安全的风险因素，并采取针对性的风险缓释和保全措施...中国人民银行、金融监管总局各分支机构要加强经营性物业贷款监管，指导督促商业银行严格落实本通知要求	/

**点评：**此部分主要对银行贷款投放全流程做出要求和规范以强调银行自身需承担起风险把控的职责，中央则将加强监管和指导。在银行需承担资金投放和风险把控的双重压力下，经营性物业贷的投放规模、落地速度及成效有待观察。

资料来源：联合根据公开资料整理

经营性物业贷新规的发布，是中央加大金融支持房地产的又一具体落实，传递出政策支持房企融资的积极信号，亦显示出房地产行业支持性政策的进一步精准化，将

有利于行业信心的边际修复。资金用途方面为本次新规最为突破性要素，《通知》将经营性物业贷资金用途拓展至偿还房企主体存量贷款及公开市场债务，利好拥有优质商业的房企，且受益于经营性物业贷的超长期限及低息特征，通过债务置换房企可优化债务结构，缓解中短期公开市场债务到期压力。虽经营性物业贷的资金用途限制有所放松，但《通知》仍明确了经营性物业贷“不得用于购地、新建项目或其他限制性领域”，因而本次政策出台仍以行业风险化解为要义。经营性物业贷为资产抵押性贷款，可行性及投放额度取决于承贷物业的资产质量，考虑到多数流动性紧张的房企尚未用作融资的抵押物有限，且承贷资产与主体信用无法完全隔离，缺乏优质资产及债务问题未妥善处置的房企将很难从中获益。在风险把控及收益平衡等压力下，银行需审慎筛选承贷物业，并严格把控贷款投放及管理的全流程，规模化的经营性物业贷的落地速度及成效有待观察。

## 联系人

投资人服务 010-8567 9696-8624 chenxy@lhratings.com

## 免责声明

本研究报告著作权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“联合资信评估股份有限公司”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本研究报告的，联合资信将保留追究其法律责任的权利。

本研究报告中的信息均来源于公开资料，联合资信对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本研究报告所载的资料、意见及推测仅反映联合资信于发布本研究报告当期的判断，仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的要约或邀请。

在任何情况下，本研究报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。联合资信对使用本研究报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。