



城市房地产融资协调机制点评

联合资信 工商评级三部 苏柏文 卢瑞

《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》是中央加大金融支持房地产的又一具体落实。该文件的指向性非常明确，以项目层面进行融资协调更加符合当前的市场情况，一方面，优质房地产项目能够通过融资协调机制快速获得资金，尽快形成实物投资，有助于房地产投资企稳；另一方面，暂时遇到困难的项目得到融资支持，有助于减少项目交付风险，改善行业预期，促进房地产需求释放，有利于房地产市场企稳。但预计一些自身存在瑕疵的项目仍很难有实质性融资支持。



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



2024年1月12日，住房和城乡建设部、国家金融监督管理总局联合发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》（以下简称“《协调通知》”或“该文件”），旨在指导各地级以上城市建立房地产融资协调机制（以下简称“协调机制”），同时协调机制将根据房地产项目的开发建设情况及项目开发企业资质、信用、财务等情况，按照公平公正原则，提出可以给予融资支持的房地产项目名单。

表1 《协调通知》主要内容

项目	主要内容
协调机制	各地级以上城市建立由城市政府分管住房城乡建设的负责同志担任组长，属地住房城乡建设部门、金融监管总局派出机构等为成员单位的房地产融资协调机制，推动房地产开发企业和金融机构精准对接。
支持对象	协调机制根据房地产项目的开发建设情况及项目开发企业资质、信用、财务等情况，按照公平公正原则，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，向本行政区域内金融机构推送。
分类支持	对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，建立授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限，满足合理融资需求。 对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。同时，加强贷款资金封闭管理，严防信贷资金被挪用于购地或其他投资。
统筹保障	协调机制要加强工作统筹，为金融机构提供有力支持和保障。对符合条件的房地产项目要尽快为其办理“四证”；加强信息共享，及时向相关金融机构提供项目建设运行、预售资金监管等信息；为房地产开发企业和金融机构做好在建工程等抵押提供支持，保障金融机构债权安全。

资料来源：联合根据公开资料整理

1月26日，住建部召开城市房地产融资协调机制部署会，35个重点城市相关负责人参会，旨在加快落实相关举措。截至1月底，26个省份170个城市已建立城市房地产融资协调机制，提出了第一批房地产项目“白名单”。从目前已知的第一批房地产项目名单中，主要以民营房企和混合所有制房企开发的项目为主，且多家出险房企的若干项目成功入围。同时，据公开渠道报道，住建部要求首批房地产融资项目进入白名单需要满足5个条件，分别为：（1）项目处于在建施工状态，如果项目短期停工，但资金到位就能复工建设和交付的，也可以纳入；（2）有与融资额基本匹配的抵押物；（3）确定一家贷款主办银行，并建立贷款资金封闭监管制度；（4）预售资金未被抽挪或抽挪的预售资金已追回；（5）制订贷款使用计划和项目完工计划。截至2月5日，已有绿地、融创、旭辉集团、远洋集团、金科股份、碧桂园、世茂集团、雅居乐、中国奥园、中骏等房企项目公布入围首批地产项目“白名单”，项目合计已超228个。

表 2 首批入围“白名单”房地产项目（不完全统计）

房企	获批项目数量	融资金额（亿元）	涉及项目	涉及城市（省/市）
世茂集团	16	--	广州院子、世茂锦绣长江、世茂城市之门、世茂江城铭著、世茂云著滨江、世茂起云湾和世茂四季莲花山等项目	广东、湖北、重庆、江苏、天津、辽宁和山东等地
雅居乐	多个	--	--	重庆、广州、昆明等地
中国奥园	多个	--	宁誉江南、重庆悦府、翡翠天辰、合川原著等项目	南宁
碧桂园	30+	--	--	河南、湖北、四川、山东、重庆等地
金科股份	20+	--	--	重庆
远洋集团	20+	--	--	在西安、成都、武汉、厦门等地
旭辉集团	18	--	--	重庆、昆明、北京、天津、太原、武汉、洛阳、温州、南宁等地
绿地集团	34	117	--	山东、四川、安徽、云南、黑龙江等地
中骏	10+	30	--	--
融创	90	--	--	北京、天津、成都、重庆、郑州、沈阳、青岛、武汉、昆明、西安、太原、西双版纳等地
龙湖	--	--	龙湖海成青云阙项目	重庆

资料来源：公开信息，联合资信整理

我们认为，《协调通知》是继经营性物业贷新规后金融支持房地产又一具体落实。该文件的指向性明确，结合当下房地产市场情况，陷入财务困境的房企尚存在大量的项目需要资金，因此以项目层面进行融资协调符合当前的市场情况，能够很好的区分集团公司债务风险和项目公司开发运营风险。一方面，优质房地产项目能够通过融资协调机制快速获得资金，尽快形成实物投资，有助于房地产投资企稳；另一方面，暂时遇到困难的项目得到融资支持，有助于减少项目交付风险，改善行业预期，促进房地产需求释放，有利于房地产市场企稳。同时，房企的自救行动也将逐步展开，通过提升项目的可持续经营能力，实现资产的快速盘活，真正实现自我“造血”能力的恢复。但根据金融机构公开的相关条件来看，对于一些自身存在瑕疵的项目，尤其是项目预售资金已经被集团抽挪的房地产项目，依然很难有实质性融资支持。

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。