



更多政策解读、城市月报、房企研究报告.....

就在

中指云



房企风险化解要这样做



房企风险化解要这样做

自 2021 年下半年以来，伴随着市场下行且持续底部运行，房企密集出险，这不仅对购房者、债权人、供应商等利益相关方造成了损害，也对行业健康发展产生了不良影响。本文将重点梳理房企风险化解支持政策，探索房企风险化解路径。

✓ 坚持法治化、市场化原则，聚焦保交楼，强调压实地方政府、房地产企业责任

自 2021 年下半年以来，监管部门房企风险化解政策经历了以下几个阶段：大型房企出险伊始，相关部门和地方政府督促企业积极化解债务风险；2021 年 12 月至 2022 年上半年以鼓励优质的房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目为主；2022 年三季度则重点发力保交楼工作；2022 年四季度以来政策逐步转向改善行业融资环境，防止风险蔓延；2024 年以来政策重点支持项目融资需求，区分项目风险和企业风险，促进保交楼工作。监管部门房企风险化解政策总体坚持法治化、市场化原则，以保交楼、稳民生为出发点，以救助项目为主，压实地方政府、房地产企业、金融机构责任。具体来看，

（1）保交楼，救助项目为主

2021 年下半年以来，央行、银保监会多部门多次出台政策，鼓励兼并收购受困项目，建立“白名单”机制给予资金支持，做好“保交楼”金融服务。2021 年 12 月，人民银行和银保监会联合发文，鼓励银行业金融机构做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务，重点支持优质的房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目。2022 年 4 月，监管机构鼓励 AMC、银行参与出险房企项目收并购。2022 年三季度纾困基金入场，通过项目收并购等方式对问题楼盘进行解困。8 月，央行通过政策性银行启动 2000 亿专项借款支持住宅项目建设交付。2022 年底，“金融 16 条”强调，对于已经受困房地产企业，金融机构要做好房地产项目并购金融支持，重点支持优质房地产企业兼并收购受困房地产企业项目，鼓励 AMC 与地方政府、商业银行、房地产企业等共同协商风险化解模式。2024 年 1 月，住建部、金融监管总局联合发文，要求各地建立城市房地产融资协调机制，按照“一项目一方案”提出项目“白名单”，一视同仁支持房地产企业合理融资需求。

（2）坚持市场化、法治化原则

2021 年下半年以来出台的融资支持性政策均强调要坚持市场化、法治化原则，无论是保交楼金融支持、推动并购重组，还是项目“白名单”机制。

（3）压实地方政府、房地产企业责任

基于以“保交楼、稳民生”为出发点，监管部门在开展保交房工作时强调，要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任。一是地方政府要承担属地责任，推动住建、金融管理、公安、自然资源、审计等部门和法院协同配合，各司其职、形成合力。二是房地产企业要承担主体责任，制定“一项目一策”处置方案，积极处置资产、多方筹集资金，确保项目按时保质交付。三是金融机构要落实尽职免责规定，做到对符合条件的项目“应贷尽贷”，加快贷款审批和发放，支持项目建设交付。

从实践来看，受困房地产企业风险化解仍以房地产企业、金融机构、AMC、地方政府等各方共商模式为主，积极自救、做好债务重组、做好保交楼工作。

表:近年房地产风险化解相关政策摘要

时间	机构	通知&会议	核心内容
2022. 11	中国人民银行、银保监会	《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》	为配合做好受困房地产企业风险处置，通知还提出做好房地产项目并购金融支持，鼓励商业银行稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质房地产企业兼并收购受困房地产企业项目。
2022. 12		中央经济工作会议	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。
2023. 10		中央金融工作会议	促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。
2023. 11	央行、金融监管总局、证监会	金融机构座谈会	坚持“两个毫不动摇”，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，对正常经营的房地产企业不惜贷、抽贷、断贷。继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资。支持房地产企业通过资本市场合理股权融资。要继续配合地方政府和相关部门，坚持市场化、法治化原则，加大保交楼金融支持，推动行业并购重组。
2023. 11	央行	香港金融管理局—国际清算银行高级别会议	在长期来看，房地产市场的调整对于中国经济增长和可持续发展是有益的，但短期内也应当防止溢出性风险。
2023. 12		中央经济工作会议	积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。
2023	住房和城乡建设部	住建工作会议	2024 年要稳妥处置房企风险，“落实房企总部所在城市政府和项目公司所在城市政府责任，坚决追回被抽调的预售资金，督促企业积极自救、加快资产处置”。
2024. 1	住房和城乡建设部和金融监管总局	《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》	建立城市房地产融资协调机制，按照“一项目一方案”提出项目“白名单”，一视同仁支持房地产企业合理融资需求。
2024. 3	住房和城乡建设部	十四届全国人大二次会议民生主题记者会	对严重资不抵债、失去经营能力的房企，要按照法治化、市场化的原则，该破产的破产，该重组的重组。对于有损害群众利益行为的，坚决依法查处，让他们付出应有的代价。
2024. 5	住房和城乡建设部	国务院政策例行吹风会	做好保交房工作，要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任。一是地方政府要承担属地责任，推动住建、金融管理、公安、自然资源、审计等部门和法院协同配合，各司其职、形成合力。二是房地产企业要承担主体责任，制定“一项目一策”处置方案，积极处置资产、多方筹集资金，确保项目按时保质交付。三是金融机构要落实尽职免责规定，做到对符合条件的项目“应贷尽贷”，加快贷

			款审批和发放，支持项目建设交付。
--	--	--	------------------

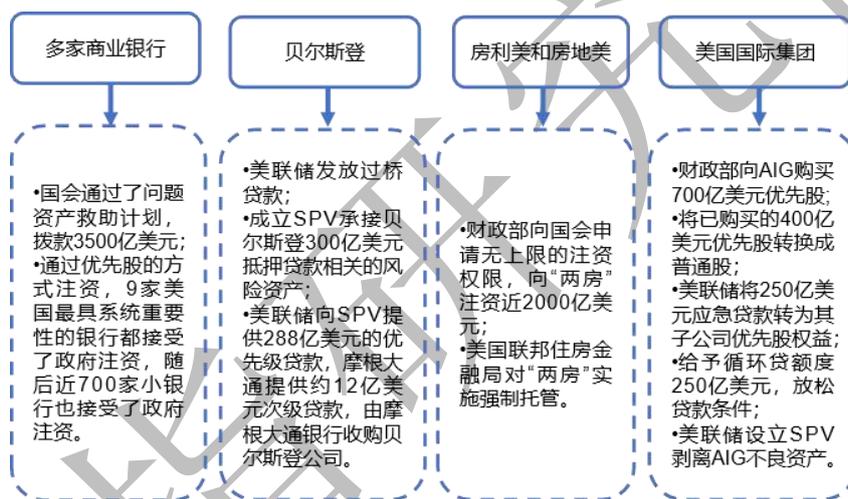
数据来源：中指研究院整理

✓ **美国化解金融风险：国家层面推动，分类处置，措施丰富**

美国次贷危机发生之后，美国金融机构密集出险，美联储和美国财政部最终决定动用财政资源处置金融机构风险，首先进行压力测试，然后识别问题机构，再者对于流动性不足及资不抵债的机构分类处置。

贯穿美国次贷危机过程，美国采取了较为丰富的措施化解金融机构风险，采取了包括以优先股方式注资、剥离不良资产、支持同业机构并购重组、对机构实施强制托管等多种方式，最终稳定了美国的金融系统。

图:房地产企业风险化解路径



数据来源：中指研究院整理

✓ **风险化解路径：制定系统性方案，房企评估，分类处置**

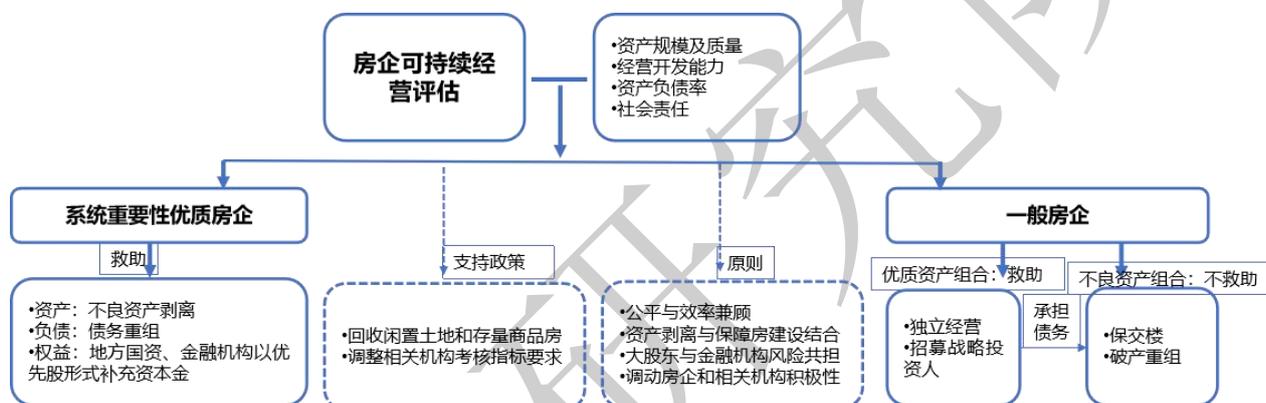
房企风险出清困难一方面受限于房地产市场下行。在新房销售市场仍在筑底行情中，导致企业销售收入减少，现金流紧张，难以落实债务重组计划，处置资产也受到一定程度限制。项目公司资金监管严格，房企资金归集能力受到很大程度限制。此外，全球经济环境的不确定性，特别是利率变动和汇率波动，也给境外债务重组带来了额外的挑战。另一方面，房企债务重组困难也可能受到企业自身资质限制。如房企资产质量和未来现金流预期存在不确定性，影响债权人对重组方案的接受程度；如房企债务重组行动积极主动程度，债务重组方案向债权人释放的诚意；如债务结构的复杂程度，项目资产多、分布广、债权结构关系复杂、可能存在境外债受到汇率波动和司法程序影响等，这些因素都可能增加债务重组的困难程度。

制定系统性的房企风险化解方案。目前主要是救项目、市场化的思路，化解房企风险进展有限。需要制定系统性的房企风险化解方案，包括风险处置方式、处置原则、支持政策措施、协调机构等，有利于使房地产风险尽快化解。

房企风险处置框架。首先，对房企进行可持续经营评估，识别系统重要性优质房企；然后，分类处置，对于对系统重要性优质房企进行不良资产剥离、支持债务重组、国资注入；对于资不抵债的企业，一方面剥离优质资产独立经营，另一方面破产重组。最后，待企业恢复常态化经营国资退出。

先行试点，政策支持。选择典型企业先行试点，跑通模式，然后再复制推广。充分应用现有政策进行支持，如回收闲置土地和存量商品房等。

图:房地产企业风险化解路径



数据来源：中指研究院整理

房地产企业风险化解需要房企、股东方、市场、债权人、政府等多方协同努力，削减债务规模、改善资产结构，在发展中寻找解决债务危机的办法，从而促进债权回收，保护债权人、投资人利益。房企应紧抓“因城施策”窗口期，加速布局较好项目的销售去化，快速回笼资金，保障现金流入。同时，房企还应充分利用收储存量房、存量土地政策，调整资产结构。

联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

北京 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56319100 传真：010-56319191

上海 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789 传真：021-80136696

广州 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场605-606
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025999

深圳 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966

天津 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-89268866 传真：022-89268998

杭州 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层
邮编：400020
电话：023-88952599 传真：023-88952138

南京 地址：南京市秦淮区太平南路305号江苏饭店5楼
邮编：210001
电话：025-86910268 传真：025-86910200

成都 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-86053600 传真：028-86053000

武汉 地址：武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59600194 传真：027-59600145

苏州 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼1602室
邮编：215021
电话：0512-67905729 传真：0512-67627290

宁波 地址：宁波鄞州区天童北路933号和邦大厦A座6F
邮编：315100
电话：0574-28838666 传真：010-56319191

合肥 地址：安徽省合肥市蜀山区望江西路与合作化路交口五彩国际25楼2510室
邮编：230031
电话：0551-64903210 传真：010-56319191

长沙 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299

南昌 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央BC座24层
邮编：330000
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391

郑州 地址：郑州市郑东新区金水东路心怡路楷林IFC-A座20层
邮编：450000
电话：0371-86560068 传真：010-56319191

石家庄 地址：河北省石家庄市桥西区建设南大街6号西美大厦1513室
邮编：050000
电话：0311-66765267 传真：0311-66765201

沈阳 地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室
邮编：110000
电话：024-22559187 传真：024-22559187

西安 地址：西安市高新区沣惠南路34号摩尔中心A座2502室
邮编：710077
电话：029-87237100 传真：029-87237100

济南 地址：济南市市中区中海广场1107
邮编：250000
电话：0532-58555306 传真：010-56319191

青岛 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心2号楼909
邮编：266100
电话：0532-58555306 传真：0532-58555302

昆明 地址：昆明市盘龙区穿金路金尚俊园A座17楼1702
邮编：650000
电话：0871-63803327 传真：023-88952138

南宁 地址：南宁市良庆区万象航洋城2号写字楼3901
邮编：530000
电话：0771-2099960 传真：023-88952138

太原 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627
邮编：030012
电话：0351-5289965 传真：010-56319191

海口 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510

佛山 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼
邮编：528000
电话：0757-82263001 传真：020-85025999

东莞 地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段430号浙商大厦1栋1907室
邮编：523076
电话：0769-89924301 传真：010-56319191

珠海 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室
邮编：510900
电话：0756-6317477 传真：010-56319191