

“金融十六条”迎优化 支持房企存量融资合理展期

7月10日,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》(以下简称《通知》),将此前出台的支持房地产市场平稳健康发展的16条金融支持政策中,两条规定了适用期限的政策进行调整,适用期限统一延长至2024年12月31日。

两部门有关负责人表示,此项政策出台的背景,是综合考虑当前房地产市场形势,有利于“引导金融机构继续对房地产企业存量融资合理展期,加大保交楼金融支持”。



针对供给端,两条重要政策延期

2022年11月,中国人民银行、原银保监会联合出台《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展的通知》,从保持房地产融资平稳有序、积极做好保交楼金融服务、配合做好受困房企风险处置、加大住房租赁金融支持等方面明确了16条支持政策,后被称为“金融十六条”。

本次进行延期的政策包括两方面,重点指向房地产供给端。一是支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期的政策,二是鼓励金融机构提供保交楼配套融资支持的政策。对应的便是“金融十六条”中的第四条和第八条。

具体来看,一是对于房

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。

“之前‘金融十六条’中是‘未来半年内到期的’,也就是对于房企开发贷款、信托贷款等存量融资支持再延长了一年半的时间。”中指研究院企业研究总监刘水认为,监管部门根据市场形势及状况,灵活调整政策使用期限,以更好支持保交

楼和稳定房地产市场。

二是对于商业银行,按照要求,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。

这一政策同样延长了一年半的时间,目的是厘清融资发放的责任。“通过明确对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,由此最大限度缓解了发放主体的风险担忧,对于推动融资切实落地会起到明显作用。”58安居客研究院院长张波表示。

以时间换空间,有助于修复市场预期

“前者是鼓励银行发放转向借款支持下的保交楼配套融资,后者是对配套融资形成不良的免于追责的强调。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,《通知》给了开发商喘息的空间,这不仅有助于促进项目完工交付,在保交楼的同时也有助于修复市场预期。

“两条政策主要涉及到违约贷款和配套融资等内容。若没有延期操作,当前一些违约贷款数量可能会增加;或是一些银行不愿意发放配套融资,导致保交楼资金出现新的压力。”易居研究院研究总监严跃进也表示,延期是为了防范化解贷款领域的金融风险,同时确保保交楼方面具备可持

续的资金注入。

业内分析认为,政策出台的背景,是在三季度房企将迎来偿债高峰之际,房企融资环境严峻,仍面临较大的资金压力。

根据国家统计局数据,2023年1-5月份,房地产开发企业到位资金同比下降6.6%。另据中指研究院监测,上半年房地产企业非银融资总额约4041.7亿元,同比下降16.2%。房企融资环境没有发生实质性改善,需要加大融资支持力度。

此外,在销售和融资端都承压的情况下,房企目前偿债压力仍然较大。据中指研究院统计,当前房企债券存量余额约2.9万亿元人民币,其中海外债占比

38.1%。一年内到期余额为9277.4亿元,今年7月、9月到期债券余额均超900亿元,为偿债高峰期。

“政策也传达出一个信号,支持保交楼,既是兜住民生底线,也是为了修复市场预期信心。这对稳定银行信托抵押物价值,从而稳定金融机构贷款资产质量,防范金融风险有重要意义。”李宇嘉认为。

刘水同时表示,延长支持房企开发贷款、信托贷款等存量融资展期,延长专项借款支持项目相关人员尽职免责期限,均延长一年半的时间到2024年底,也表明了监管部门认为房企经营及融资正常化还需要一年半的时间。(中新网)

惠山泥人作品赏析: 《十五贯》戏文泥塑

《十五贯》是昆剧的剧目。

街头小混子娄阿鼠为盗十五贯钱,而杀死了肉店主人游葫芦。案发后,知县过于主观,臆断熊友兰、苏戍娟二人是杀人凶手,却放过了真凶娄阿鼠,造成了一场冤案。

清官况钟发现了此中的冤情重审此案,抓住了真正的凶手娄阿鼠,让无辜者终得清白。这件作品表现的是况钟扮成测字先生在试探娄阿鼠的场景。

陶朱公贩货回乡,恰好到城隍庙进香。而杀人凶手娄阿鼠听说苏州知府大人况钟要亲自重审游葫芦被害一案,预感不妙,决定来城隍庙求签。陶朱公得知自己当初资助熊友兰的证据,决意去官府为友兰作证辩冤。娄阿鼠惊慌失措,连忙阻止。

在一旁察言观色的况钟决定出击。他亮出招牌,叫娄阿鼠测字。娄阿鼠心里非常矛盾,一方面,他做贼心虚,唯恐测字灵验,罪行暴露;另一方面,他又希望况钟神机妙算,指点他逃脱惩罚,因此,他不得不在遮掩中透露一点真实情况。而他所测的字,正是“鼠”字。

对此,况钟洞若观火。他以老鼠的特点比拟娄阿鼠,步步紧逼,既合乎测字的规律,又句句击中娄阿鼠的



心病,巧妙地设了一个套,诱使对方透露更多信息。娄阿鼠看不透,便往套子里钻,说出是害怕官司缠身。况钟不给他喘息的机会,指出他是自占,并利用老鼠为十二生肖之首和善窃的特点,指出他为“造祸之端”,一针见血地指出官司源于偷窃。

娄阿鼠没想到被突然说中心事,目瞪口呆。不等他反应过来,况钟又逼进一步,借“游”与“油”的谐音,指出他偷窃的人家姓游!娄阿鼠震惊不已,心理防线被彻底摧毁,只好如实坦白自己的案情。此时,他已对况钟深信不疑,还很可笑地将逃生的希望都寄托在况钟身上。于是,况钟顺水推舟,请君入瓮,娄阿鼠糊里糊涂地自投罗网。(耘林集团供稿)



“江南一号”专为南方定制更节省使用费铜铝暖气片、地暖系统! 反季节低价8折订购江南一号节能定制铜铝暖气片更省钱!

江南一号品牌专为南方采暖市场设计定制的水系统地暖、定制型铜铝暖气片系统配合南方市场开发商精装修的配套施工越来越普及。为了让无锡自己装修房子的客户或已装修好房子的客户也能用上江南一号品牌定制型节能省气铜铝复合暖气片系统,江南一号今年成立14年促销特别举办江南一号定制型地暖、定制型节能铜铝暖气片系

统反季节低价8折特大优惠活动。欢迎有意向购买的客户到无锡河圩口梁清路289号“江南一号”地暖、暖气片大世界展厅咨询大比价。

“江南一号”定制型节能美学铜铝复合暖气片在上海、杭州、苏州、无锡等城市普及推广,外观美、不占空间,定制大水道或者双水道,热得快、寿命长,质保期长达10~15年。反季节大促销特优价定制,可根据

不同装修风格个性定制。让更多的消费者享受到舒适美观的“江南一号”美学铜铝复合暖气片系统及地暖系统,江南一号品牌举办“江南一号专业定制节能美学铜铝复合暖气片系统+德国品牌采暖炉低价”活动,还有土耳其进口钢板暖气片低价特卖,价格更优惠!每套总价比冬季时可省几千元。“江南一号”专业采暖团队将为您免费上门测量,免费设计地

暖或暖气片节能施工方案,并打印详细报价单,以供您比较选择。

此外,“江南一号”无锡地区2023年下半年地暖、暖气片系统免费年检安全检查工作将于2023年9月1日开始!请所有在免费服务期内的“江南一号”地暖或暖气片用户见报后与“江南一号”地暖免费年检部门预约,以便为您家的地暖或暖气片系统进行免费年检安全检查。(小郑)