

# “三支箭”齐发力纾困房企

## 金融管理部门多措并举支持合理融资

近日,中国人民银行、金融监管总局、中国证监会联合召开金融机构座谈会,明确要支持房地产企业通过资本市场合理股权融资。

记者从相关人士处了解到,金融管理部门将积极支持稳妥防范化解大型房企风险,共同做好房地产企业合理融资支持和融资监管,支持规范经营的民营房企持续发展。积极发挥“央地合作”增信模式作用,促进解决民营房企发债难问题。同时,做好房地产股债融资监管,规范募集资金使用。坚持“一司一策”化解大型房企债券违约风险,继续应对上市房企集中退市问题,确保“退得下、退得稳”。

中信建投首席经济学家黄文涛表示,三部委联合会议再一次明确要一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求,体现了监管层下一步坚定支持地产企业合理的贷款和股权债权融资,预计后续政策贯彻的力度和广度会有所提升,这对帮助地产供给端加快走出困境大有裨益。



### 支持房企通过资本市场合理融资

三部门召开的金融机构座谈会研究近期房地产金融、信贷投放、融资平台债务风险化解等重点工作。在房地产金融领域,会议强调,过去一段时间,金融部门积极配合行业主管部门和地方政府,从房地产市场的供需两端综合施策,保持信贷、债券、股权等重点融资渠道稳定,支持改善行业经营,优化调整个人住房贷款政策,着力稳定房地产市场,取得了良好的效果。

截至目前,A股上市房企共有104家,境外上市的境内房企98家,

其中港股93家,总市值合计约2.3万亿元。证监会于去年底出台了支持房地产平稳健康发展的“股权五条”等政策措施,坚持股债联动,坚持融资支持与风险防控并重,满足正常经营房企的合理融资需求和稳妥应对房企债券违约风险。

具体来看,证监会支持房企通过资本市场合理融资。股权融资方面,去年底以来,已有8单境内外上市房企再融资和并购重组项目通过证监会注册或备案,拟融资合计约440亿元;启动不动产私募投资基金试点。

债券融资方面,今年1-10月,房企公司债券及资产支持证券发行超过2300亿元。通过中证金融公司与地方担保公司“央地合作”模式增信支持民营房企发行债券。此外,完成首批保障性租赁住房不动产投资信托基金(REITs)发行上市,促进盘活存量资产。

同时,证监会还加大了对构建房地产发展新模式的融资支持力度。一方面,积极发挥资本市场功能,加大保障性住房建设等“三大工程”的股债融资支持力度,9月底出台资本

市场支持保障性住房建设实施方案。另一方面,积极推动消费基础设施公募REITs发展,已发布相关业务规则,将公募REITs资产范围拓展至百货商场、购物中心、农贸市场等消费基础设施,首批已受理4单消费基础设施REITs。

黄文涛表示,地产“三支箭”自2022年年末发布之后,金融部门积极配合行业主管部门和地方政府,基本保持信贷、债券、股权等重点融资渠道稳定,支持改善行业经营,对稳定房地产行业起到了举足轻重的作用。

### 促进解决民营房企发债难问题

近日金融部门和行业主管部门联合召开代表性房地产企业座谈会,调研了解行业风险化解和高质量发展的主要金融需求。三部门座谈会强调,各金融机构要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。要积极服务保障性住房等“三大工程”建设,加快房地产金融供给侧改革,推动构建房地产发展新模式。

证监会相关人士表示,证监会将贯彻落实中央金融工作会议和本次座谈会的部署要求,支持稳妥防范化解大型房企风险,做好房地产企业合理融资支持和融资监管,促进房地产行业平稳健康发展。

一是一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。保持房

企股债融资渠道总体稳定,支持规范经营的民营房企持续发展。积极发挥中证金融公司与地方担保公司“央地合作”增信模式作用,促进解决民营房企发债难问题。同时,做好房地产股债融资监管,规范募集资金使用。

二是稳妥做好相关风险处置和违规查处。坚持“一司一策”化解大型房企债券违约风险。继续应对上市房企集中退市问题,确保“退得下、退得稳”。从严查处上市房企、发债房企财务造假、虚假信息披露及相关

中介机构未履职尽责等违法违规行为。

黄文涛指出,证监会多措并举通过积极发挥中证金融公司与地方担保公司的“央地合作”增信模式作用,本质是对陷入流动性危机的地产企业进行增信背书,一定程度上能提升市场对房地产企业融资的信心,促进其融资渠道的持续畅通。同时通过监管措施保证募集资金的实际使用与募集用途的匹配,以防止出现资金使用违规和侵犯投资者权益的事件。

### 保持房地产融资平稳有序

在“认房不认贷”、下调房贷利率等一系列需求端的利好政策之后,监管层在融资端释放出了积极信号,明确表示满足房企的合理融资需求,保持房地产融资平稳有序。

7月中旬,监管层对“金融16条”相关政策的延期给予了房企及行业更长的缓释期;8月初,对一系列包括房企在内的民营企业进行调研,推动银企供需对接;8月底时再强调要继续落实好房地产“金融16条”;同期,证监会也表示要保持房企股债融资渠道

总体稳定,支持正常经营房企合理融资需求,并发布了包括上市房企再融资不受破发、破净和亏损限制等。此次三部门座谈会从房企主要金融需求出发,明确融资端的支持力度。

“但依然需要看到,‘三支箭’在实施过程中也遇到了各种问题,比如股权和债券投资者的用脚投票、银行避免暴露更多风险敞口等问题。”黄文涛指出,当前房地产行业体现出供需双弱的结构性矛盾,政策层面也针对供需层面进行了政策的宽松与支持,监

管层有必要持续针对地产企业的困境给予政策的大力支持,优先处理融资端、并购端、经营端的诸多堵点和难点,实质性改善不同所有制地产企业的现金流情况,改善市场对地产供给端和需求端的预期与信心。只有供需两端出现“企业端现金流好转、居民收入预期好转”共振向上的局面,地产行业才能真正实现筑底回升。

易居研究院研究总监严跃进也指出,房企的资金状况,既要输血也要造血。输血方面看,其实关键还是

要做好“金融16条”的支持。而造血方面,关键还是要提振销售数据,这是关键。房地产市场最大的优势在于,购房需求是存在的,只是没有完全挖掘出来。

“展望未来政策趋势,中央层面预计将继续梳理房地产行业稳健运行通道,持续加大政策托底力度,给予市场明确的调控预期和信号,并保持收放弹性。”中债资信地产行业研究团队表示。

(证券时报)