



莫开伟：金融监管部门对房企融资“纠偏”有利金融经济稳定



文/新浪财经意见领袖专栏作家 莫开伟



最近一年来，在“三线四档”以及金融监管部门“两条红线”的融资供给与需求调控模式下，房地产企业融资渠道收窄，融资能力普遍收缩。加之今年各级政府出台逾 400 余项调控政策，使得房地产企业经营普遍陷入融资困局，一些房地产企业出现债务违约风险，有逾 200 家房企进入破产司法程序，整个房地产企业一片哀鸿遍野。

如果任由这种形势延续下去，下一步估计还会有更多的房地产企业陷入债务危机之中，而且还会因此诱发系统性经营风险，最终殃及银行信贷资金安全，也有可能引爆金融经济危机，这绝非危言耸听。

而造成当前房地产企业步入这种不利经营状态的客观原因是次要的，主要原因在于不少房企主观经营上失误，对客观经济形势判断不准，其表

现是对疫情带来的负面影响以及国家宏观调控政策效力估计不足，存在较为严重的侥幸心理，盲目扩张严重，尤其是一些房企对国家房地产宏观调控形势认识不清，反映迟缓，依然热衷多元化扩张，拉长了资金链条，在资金收缩情势下导致了资金链断裂，加剧了经营危机，对整个房地产企业带来了严重的负面影响。

同时，也正是由于国家房地产宏观调控政策的不断趋严，在货币信贷政策收紧以及行政调控不断升级的双重控制之下，金融机构对房地产信贷的风险偏好下降，对于一些本来可以发放的房地产贷款也不敢发放，致使一些原本可以得到信贷支持的房地产企业因错失良机而陷入经营绝境。尤其，一些银行金融机构对“三道红线”和“两条红线”理解有误，歪曲理解监管政策，使得房地产企业原本可以获得的贷款和融资受阻，失去了支持的机会。比如部分金融机构对于 30 家试点房企“三线四档”融资管理规则也存在一些误解，将要求“红档”企业有息负债余额不得新增，误解为银行不得新发放开发贷款，企业销售回款偿还贷款后，原本应该合理支持的新开工项目得不到贷款，也在一定程度上造成了一些企业资金链紧绷。最为严重的是，近期个别大型房企风险暴露，银行金融机构听到风就是雨，在房地产贷款经营上出现风声鹤唳的过度敏感倾向，对房地产行业的风险偏好明显下降，不管青红皂白，也不管不同房企的具体情况，出现了一致性的信贷收缩行为，导致了房地产开发贷款增速出现了大幅度下滑。据央行统计数据显示，截至三季度末，房地产开发贷款余额 12.16 万亿元，同比增长 0.02%，增速比二季度末低 2.8 个百分点。而在此前的二季度末，

房地产开发贷款余额 12.3 万亿元，同比增长 2.8%，增速已经比上年末低 3.3 个百分点。同时，今年前 10 个月房企债券融资规模有所收紧，债券发行难度也有所上升。据贝壳研究院近期发布的数据显示，2021 年 1 月份至 10 月份，房企境内外债券融资累计约 7993 亿元，较 2020 年同期下降 24%，资金规模减少 2463 亿元。这些数据足以表明，整个房地产企业贷款处于全线紧缩状态，这对房地产企业正常合理的资金需求起到了较大嵌制作用，极不利于房地产企业健康稳定发展。

此种现状，引起了央行的高度警觉，央行在 9 月 27 日第三季度例会上就着重分析了国内外经济金融形势，明确了货币政策总基调，提出了“增强信贷总量增长的稳定性”、“坚持把服务实体经济放到更加突出的位置”等重要内容。同时，还明确提出了“要维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。”这实际就是根据当前我国客观经济现状尤其是房地产业发展现状而做出的货币政策指向。无论怎么说，“两个维护”对于中国房地产业融资状况的改善都是极大的利好消息。

央行之所以这么煞费苦心地提出对房地产业的“两个维护”，其实也是情非得已。因为当前中国房地产业正面临着两种前途和两种命运的“决战期”，且这两种前途或命运对中国金融经济以及民众生活影响深远，房地产业如果出了问题，中国金融经济以及民众生活就会出现普遍面临“感冒发烧”的危局。与其继续严调控、严控房地产企业融资渠道和融资能力，房地产企业全面熄火，让中国金融经济陷入万劫不复的深渊，不如适当调

整金融信贷决策，在金融信贷上实施有所区别、宽严相济的调控思路，让有发展前景、抗风险能力较强的房地产企业继续进行债券融资、信贷融资，避免陷入经营绝境，无论对国家、房企、还是广大民众都是有利的。“两害相权取其轻”，目前适当放松对房地产企业融资条件、融资渠道、融资能力的限制，其实是对中国金融经济稳定发展与民众生活改善的高度负责任的态度。

同时也要看到，近一年时间以来，超过三成房企成功降档，净负债率下降，现金短债比有所提升。但在房地产市场双向收紧的背景下，部分龙头房企和中小型房企现金流紧张，面临较大的财务和经营压力，债务违约可能性较大；如果任由这种现象蔓延，有可能引发我国的金融经济危机。另外，如果不对房地产调控思路进行适当转换，继续保持高压态势，对房地产调控不实施有所区别的调控原则，而是全面“一刀切”的调控，不仅可能有更多的房地产企业难以度过这波严调控的“寒冬”，也会对各地政府带来较大的影响，比如土地拍卖数额大幅下降以及与房地产业有关的税费大幅减少，目前各地政府身上的各种债务数额较大，无疑对当地政府债务也带来较大的压力，更会对当地民生工程以及其他基础设施建设带来较

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_29421

