



地产行业点评：金融 16 条正式发布 着力修复市场预期



事件

2022 年 11 月 23 日，央行、银保监会正式发布《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》，提出保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房企风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策和加大住房租赁金融支持力度的六大方面十六条措施（简称“金融 16 条”）。同日，国常会指出要加大对民营企业发债的支持力度，适时适度运用降准等货币政策工具，保持流动性合理充裕；落实因城施策支持刚性和改善性住房需求的政策；推进保交楼专项借款尽快全面落到项目，激励商业银行新发放保交楼贷款，促进房地产市场健康发展。

评论

“金融 16 条”正式发布，银行积极响应，多家房企获新增授信。央行和各金融机构积极落实保障房地产融资平稳有序的措施。11 月 23 日，交通银行给予万科、美的置业分别 1000 亿元、200 亿元授信；中国银行给予万科 1000 亿元授信；中国农业银行与中国海外发展、华润置地、万科集团、龙湖集团、金地集团五家房企举行银企战略合作协议签约仪式。我们预计后续将有更多央国企和优质民营房企获得各大银行的授信。需要注意的是，银行授信的提取是和房企业务体量同步的，且保函置换和保交楼借款等也会占用授信额度，新增授信能一定程度缓解房企的现金流压力，而房企未来的持续拿地发展仍然要靠自身经营性现金流的支撑。

发债支持与风险处置并行，保交楼是首要任务。11月23日“第二支箭”扩容首批民营房企落地，中债增出具对龙湖集团、美的置业、金辉集团三家民营房企发债信用增进函，首批分别支持发行20亿元、15亿元、12亿元中期票据，预计其他优质民营房企的发债增信也将快速落地。而部分长期受困房企则是在积极寻求债务重组方案，尝试通过市场化化解风险。同时，国常会提出的“推进保交楼专项借款尽快全面落到项目”与21日央行提出的2000亿元免息再贷款相呼应，增量和存量项目的交付齐齐推动，有利于整体市场预期的修复。

各类宽松政策或协同发力，促进购房需求释放。国常会提及“适时适度运用降准等货币政策工具”，预计房贷利率或将继续下行。而在需求侧的其他方面，上海、北京、杭州、成都和西安等高能级城市也相继出台局部限购放松的政策，后续可期待更多如认房又认贷标准的放松、限价的突破、二手房指导价的取消等措施，逐步提升购房者信心，促进需求释放。

投资建议

短期部分民营房企受金融支持现金流或出现边际改善，而中长期看央

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_49246

