



房地产市场将保持 长效平稳发展机制

作者：郭桢 黎轲

电话：010-88052647

邮箱：guozhen@xinhua.org

编辑：范珊珊

审核：张 骐

官方网站：cnfic.com.cn

客服热线：400-6123115



受新冠肺炎疫情影响，今年上半年国内融资大环境有所宽松，房地产再度升温，一些城市又出现了深夜排队购房和“抢房”等现象。央行、住建部在8月20日召集部分重点房地产公司举行座谈会，本次座谈会释放出进一步落实房地产长效机制，保持房地产市场平稳健康发展的信号。

目录

一、房企债务高企现象不容忽视.....	3
二、融资收紧后房企如何降低高负债.....	3
三、严控违规资金流入房地产.....	4
四、严格监管土地出让金 控制地价过高.....	5
五、保持房地产稳定 引导资金流入实体经济.....	5

房地产市场将保持长效平稳发展机制

受新冠肺炎疫情影响，今年上半年融资大环境有所宽松，房地产再度升温，一些城市又出现了深夜排队购房和“抢房”等现象。央行、住建部在8月20日召集部分重点房地产公司举行座谈会，本次座谈会释放出进一步落实房地产长效机制，保持房地产市场平稳健康发展的信号。

一、房企债务高企现象不容忽视

受疫情影响，上半年房地产业融资环境有所放松，土地市场火热，房企又频频出手，以高杠杆拿地，引发了社会的广泛关注。各地楼市调控政策虽没有放松，但深圳、上海等大城市依旧出现了市民深夜排队购房的现象，房地产业再次出现了升温过热的苗头。

目前，房企发债规模普遍较高。中指院数据显示，7月份房地产行业信用债发行规模达642亿元，同比增长29.1%，环比增长86.1%；过去3个月海外债连续增长，7月发行规模508亿元，环比增长30.6%。同期房企信用债平均票面利率为5%，环比提高0.6%，创下2月份疫情暴发以来的利率新高。

央行数据显示，二季度末，房地产开发贷款余额11.97万亿元，同比增长8.5%，增速比上季末下降1.1个百分点。用益信托统计数据显示，今年以来截至7月28日，68家信托公司共发行了3858款房地产集合信托产品，规模总计5118.5亿元，相较于去年同期的4099款产品6352.6亿元的规模，出现大幅下滑。

近期，网上出现监管部门对房企的有息负债设置了“三道红线”的传闻。按传闻中提到的标准，中国前50名房企中，同时踩到“三道红线”的房企共14家，包括恒大、融创中国、绿地控股、中梁控股、华夏幸福、富力地产、融信中国、绿城中国、佳兆业、新力控股、首开股份、华发股份、金辉集团、泰禾集团。

同时踩到两道红线的房企共有10家，分别是阳光城、中南建设、金科股份、中国金茂、雅居乐、奥园、荣盛发展、美的置业、融侨集团、首创置业。踩到一道红线的房企有14家，全部不踩线的房企仅为12家。

尽管上述“三道红线”传闻还未经证实，但也并非是空穴来风。这也从侧面证明，目前一些龙头房企尚且高负债，更何况广大中小房企，债务高企成为行业的普遍现象。如果继续放任房企高息密集融资，势必会将房企乃至整个楼市进一步推向债务深渊，增加系统性风险。

二、融资收紧后房企如何降低高负债

对于房企来说，现金流就是生命线。房企来钱渠道只有两条：一是融资、二是卖房。8月20日的房企座谈会释放出的信号表明，监管层坚持“房住不炒”的原则，会议强调市场化、规则化、透明化的融资规则，有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期，合理安排经营活动和融资行为，增强自身抗风险能力。房企的融资环境正在改变，下半年的房企融资环境较上半年有所收紧。

在融资收紧的情况下，房企再希望如同上半年那样靠大规模发债融资就不容易了，只能靠卖房迅速回笼资金。不少房企上半年还曾高价拿地，背负更大的现金流压力。可是，负债率短期内很难调下来，对短期融资也会受到很大冲击。开发商的“苦”日子来了，生存下来才是关键。

为了减轻还债压力，房企会围绕加速回款展开工作，包括降价促销、转让项目等，调整自身的负债结构。以富力地产为例，穆迪报告公布的中国房企中信用状况恶化的共有7家，其中就包括富力地产。穆迪将富力地产评级从Ba3下调至B1，并将富力香港评级从B1下调至B2。富力地产未来12个月的到期债务为人民币620亿元。穆迪认为，富力地产公司持有人民币380亿元现金，加上测算的未来12个月的运营现金流并不足以偿还债务。

富力地产8月24日发布了2020年中期业绩报告。报告显示，今年上半年，该公司实现营业收入335.9亿元，同比减少4%，期内富力地产总负债减少人民币94亿元。富力公司董事长李思廉在中期业绩会上表示，年内拟出售一些投资性物业和地产项目，规模在120亿元左右。

三、严控违规资金流入房地产

监管部门严格管控银行业违规“输血”房地产业，今年以来已有浦发银行、兴业银行等10余家银行受到处罚，累计受罚金额高达6100余万元。

最引人关注的是，8月14日上海银保监局对上海银行开出了一张千万级别的罚单。处罚信息显示，2014年至2019年，上海银行存在23项违法违规行为，被责令改正并没收违法所得，罚款1625万元，合计罚没1652万元。另据上海银行公告信息，从2017年初到2020年6月底，上海银行及其分支机构已经累计受到36笔行政处罚，处罚金额合计2351.49万元。至今，上海银行处罚记录再添巨额罚单，自2017年以来累计被罚金额已经达到4000多万元。

在严格监管下，为何银行违规“输血”房地产业依旧屡罚不止？主要原因是房地产行业目前仍属于“低风险、高收益”领域。中小银行对房地产市场的走势、风险的预判能力仍较弱，存在盲目进入的情况。银行为了追求更高的信贷利益，不惜违反审慎经营规则。类似上海银行违规为房地产开发企业提供融资的现象普遍存在，银行内部的合规性存在漏洞，以业务发展和规模增长掩盖不良问题，冒险侵蚀了商业银行的合规性。

另外，经济增长的需求和商业银行以利润为中心的考核机制的驱动，也是违规的情况频发的原因。监管部门缺乏对商业银行资本充足率的监管，造成商业银行缺乏自我约束机制；商业银行对风险的管理、内部考核机制、拓展服务性收费业务等方面不够完善。所以，今后金融监管难度仍较大，很难在短期内做到标本兼治。

四、严格监管土地出让金 控制地价过高

落实“房住不炒”的原则，抑制房地产业过度繁荣，挤压实体经济的发展，除了在银行金融层面切断炒房资金来源，还要严格监管规范土地出让金。多年来，土地出让金成为高房价的重要推手。土地出让金作为一种制度性安排，在为城市经营提供资金的同时，也显示出不少弊端。

地方政府多迷恋于“傍房地产”土地财政，而惰于转变经济发展方式。巨额的土地出让金背后，耕地保护面临空前压力，农民“被”上楼现象不时上演。不少地方以各种形式规避规划管制和审批管理，“以租代征”、“以土地换项目”等违法违规用地现象频发。

针对地方财政对土地出让金高度依赖的情况，需要深化财税体制改革，将土地出让金的收支管理严格纳入监管轨道。土地出让金取之于地，用之于民，关系到地方财政安全和社会公众的生活福祉。土地出让金是政府部门的一项收入，其各种信息应及时、全面公开，让公众清楚这些钱到底去哪儿了，否则4万多亿土地资金脱离社会监督之外，不仅使地方政府更加依赖于土地财政这个“钱袋子”，而且会导致腐败丛生。

加强对土地出让金的专项审计和执法检查，落实土地出让收益专项管理制度，督促地方政府将土地出让金收支全额纳入预算管理，减少对土地资金依赖和征地拆迁的需求。对未及时足额收缴土地出让收入等违规行为，要依法追究相关责任人责任。唯有如此，才能让地方政府回归公共服务的本位，破解房价“越调越高”的魔咒。

五、保持房地产稳定 引导资金流入实体经济

房地产行业是关系国计民生重要领域，也是经济稳定增长的重要支柱之一，保持房地产稳定至关重要，实现房地产平稳发展是一个十分严峻的问题。中央高层提出“房住不炒”和严控违规资金流入房地产的原则，是为了抑制房地产过热和出现地产泡沫。近年来，房价一直居高不下，炒房热不断高涨，楼市泡沫危险加大，对国民经济和居民个人财产安全都产生了很大隐患。

没有实体经济，房地产业将成为空中楼阁。今年上半年，制造业、基建投资增速表现不及房地产。为保证国民经济的顺畅运行，势必要控制房价和地价，限制有息负债增长，规范房地产企业加杠杆的行为。抑制房地产畸形繁荣，引导资金流入实体经济，才能让房地产业更加长远的发展。

重要声明

新华财经研报由新华社中国经济信息社发布。报告依据国际和行业通行准则由新华社经济分析师采集撰写或编发，仅反映作者的观点、见解及分析方法，尽可能保证信息的可靠、准确和完整，不对外公开发布，仅供接收客户参考。未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、转载和引用。