

支持“三大工程”举措箭在弦上

房地产金融供给侧改革加快推进

新华社北京11月22日电《中国证券报》22日刊发文章《支持“三大工程”举措箭在弦上 房地产金融供给侧改革加快推进》。文章称,近日举行的中央金融工作会议强调,加快保障性住房等“三大工程”建设,构建房地产发展新模式。中国人民银行、金融监管总局、中国证监会日前联合召开的金融机构座谈会提出,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。

中国证券报记者了解到,保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”有望获得更多中长期低成本资金支持。支持“三大工程”建设举措已箭在弦上。专家表示,“三大工程”建设市场空间庞大,需要有庞大的中长期资金体量支撑。这意味着推动主要金融机构紧紧围绕“三大工程”建设加大中长期资金支持力度将会变得非常迫切。为提升主要金融机构支持“三大工程”建设的动力,预计金融部门会出台系列鼓励性举措。



(资料图片。新华社发)

推动构建房地产发展新模式

“三大工程”建设在今年多次重要会议中屡次被提及。专家认为,“三大工程”建设是落实房地产发展新模式的抓手,也是稳定房地产市场的长效机制和重要切入点。10月以来,住建部已赴多地调研“三大工程”建设推进情况。

对于金融支持“三大工程”建设,中国人民银行行长潘功胜近日在2023金融街论坛年会上表示,为保障性住房等“三大工程”建设提供中长期低成本资金支持,完善住房租赁金融政策体系,推动构建房地产发展新模式。

在国家金融与发展实验室特聘研究员任涛看来,房地产金融供给侧改革的提法需要引起高度关注,意味着相关部门将围绕“三大工程”建设推动金融结构进一步优化,聚焦金融机构、资金供给与政策配套等方面。

“房地产金融供给侧改革是围绕房地产市场新的发展模式和重点方向来进行的新探索。目前,保障房建设、城中村改造是住房体系中的重要环节,‘平急两用’公共基础设施关乎城市化进程,也是广义房地产市场的重要一环,共同构成房地产产业发展的重点。这些方面都需要金融的支持。如何构建对这些领域的有效支持,成为房地产金融供给侧改革新的重点。”上海金融与发展实验室主任曾刚表示。

金融机构将发挥重要作用

业内人士表示,“三大工程”是关乎民生的大工程,需要大量资金支持。金融机构将发挥重要作用。

任涛认为,“三大工程”的公益属性较强,政策性成分较为浓厚,意味着政策性、开发性银行以及全国性银行将在推进“三大工程”建设过程中扮演更为重要的角色,地方政府在这个过程中也需要主动作为、勇于担当。

“资金供给方面,‘三大工程’建设市场空间庞大,需要大量的中长期资金支撑。这意味着,推动主要金融机构围绕‘三大工程’建设加大中长期资金支持力度将会变得非常迫切。”任涛表示。

曾刚认为,“三大工程”建设相关项目往往期限较长、收益不太高,需要多种类型金融机构配合。有些领域需要发挥政策性金融机构保本微利、政府信用、资金期限长的优势,为整个市场先导性的发展和开发提供基础性支持,以此为基础撬动商业性金融机构介入,更好地服务于房地产新发展模式的

融资需要。

任涛说,“三大工程”建设对中长期低成本资金有较大需求,政策性、开发性银行具有资金成本、资金体量优势,兼具政策属性,比较契合“三大工程”的公益属性,应在“三大工程”建设过程中发挥“头雁作用”。例如,单列“三大工程”建设信贷额度和专项借款额度,发行以“三大工程”建设为主题的金融债券等。商业银行的市场化特征相对突出,应坚持在保本微利的基础上,加大对“三大工程”建设的支持力度,提高中长期贷款占比,与政策性、开发性银行一起形成支持“三大工程”建设的中长期资金体系,撬动社会资本进入。

近期,多家银行已围绕“三大工程”建设作出表态或出台落地举措。国家开发银行表示,将服务全面加强基础设施建设,有力有序推进服务加快保障性住房等“三大工程”建设。农业银行表示,靠前对接做好保障性住房等“三大工程”建设金融服务,助力实体经济持续回升向好。

多措并举稳定房地产市场

“政策配套方面,为提升主要金融机构支持‘三大工程’建设的动力,预计金融部门将出台系列鼓励性举措,如以再贷款、抵押补充贷款(PSL)、专项借款等形式提供低成本中长期资金支持,辅之以适度降准、降息等举措。此外,财政部门 and 地方政府亦有可能通过特别国债、地方政府专项债的形式给予支持。”任涛说。

业内人士透露,支持更多房地产企业融资的“三支箭”政策组合的力度也有望加大。易居研究院研究总监严跃进预计,各大金融机构可能会推出新的重磅政策,参与的金融机构数量会增多、银行投放的力度会增大,金融支持的覆盖面将进一步增大。

“‘三支箭’政策组合与‘三大工程’建设共同构成房地产发展新模式的内核,是房地产发展新模式的两大主线。前者总体秉持房住不炒的总体原则,以更好地支持刚性和改善性住房需求,商品属性更浓厚,更关注房地产行业的市场属性;后者更关注房地产行业的保障属性,公益属性更强,聚焦并着力解决新市民、青年等群体住房困难问题。”任涛说。

在任涛看来,“三支箭”政策组合旨在增强房地产行业的信心,化解地产行业风险。“三大工程”建设有助于加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题,二者的协同推进,有助于在防范化解地产行业风险的同时,推动房地产市场平稳健康发展。