

1月份房贷保持平稳,房企化险有序推进——

房地产融资预期稳步改善

本报记者 郭子源

财金观察

当前,房地产融资的市场预期正在稳步改善。初步统计显示,2022年1月房地产贷款新增约6000亿元,较去年四季度月均水平多增约3000亿元。其中,房地产开发贷款多增约2000亿元,个人住房贷款多增约1000亿元。除了间接融资,房地产企业的直接融资也获得了改善,多家房企已经或准备在银行间市场发行中期票据。

与此同时,部分房企的风险化解工作正在有序推进。在中国人民银行、中国银保监会联合印发《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》后,近日已有招商银行、浦发银行、平安银行等机构积极参与。

多位业内人士表示,房地产市场平稳、健康发展趋势不会变。下一步,监管部门将继续坚持“房住不炒”定位,按照探索新发展模式的要求,全面落实房地产长效机制,保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。

房企融资持续改善

在各方的共同努力下,房地产销售、购地、融资等行为正逐步回归常态,市场预期稳步改善。

预期稳定对于市场平稳至关重要。2021年下半年以来,个别房地产企业的风险显性化。受此影响,市场预期不稳,房地产各类主体的避險情绪上升,金融机构也出现了短期应激反应,一致性收缩信贷误伤了部分房企的合理融资需求。

此后,监管部门及时矫正了市场担忧、稳定了市场预期。这从最新数据可以看出:根据初步统计,2022年1月房地产贷款新增约6000亿元,较去年四季度月均水平多增约3000亿元;2021年四季度房地产贷款新增7734亿元,同比多增2020亿元,较三季度多增1578亿元。

“房地产贷款稳步增长原因有三。”光大银行金融市场部宏观研究员周茂华表示,一是金融监管部门及时纠偏部分金融机构的房贷政策执行,效果明显;二是个别房企的信用风险影响正在消除,信用环境逐步改善;三是金融监管部门明确表态满足房企合理融资需求,鼓励房企市场化并购重组,同时加大对住房租赁的金融支持力度,这些因素共同助推了市场预期企稳。

值得注意的是,除了银行信贷间接融资,房地产的直接融资环境也出现了改善。

据悉,两家民营房企——重庆龙湖企业拓展有限公司、旭辉集团股份有限公司已于近日分别取得50亿元中期票据的注册通知书,这也是龙湖、旭辉首次在银行间债券市场注册以项目建设为用途的债务融资工具。

对于市场上关于房地产融资将要“回暖”“反弹”的猜测之声,国家金融与发展实验室副主任曾刚表示,接下来,房地产的合理需求将继续得到满足,但并非强劲反弹,而是企稳、逐步回升,“房住不炒”的定位不会发生改变。

风险化解有序推进

改善房地产融资环境,其背后的一个重要基础是稳妥有序化解房企风险。“金融机构给予房企信贷支持毕竟要根据市场化原则,如果房企杠杆率依然很高,或者债务偿还压力依然很大,那么金融机构也会相对审慎。”曾刚说。

房企风险化解的思路是什么?“房企之间的项目并购,是房地产行业优胜劣汰、化解风险的有效市场化手段。”人民银行金融市场司司长邹澜表示,已出险、资金周转困难的房企集团,它们手中仍持有部分优质项目子公司的股权或资产,对此,不少行业内的优质民营企业、国有企业愿意购买,相应地,这也就产生了专门的融资服务需求。

为此,2021年12月,央行、银保监会联合印发《通知》,鼓励金融机构以市场化方式支持风险化解、行业出清。《通知》从稳妥有序开展并购贷款业务、加大债券融资支持力度、积极提供并购融资顾问服务、提高兼并收购服务效率、做好风险管理等方面,鼓励金融机构提高服务效率,为并购营造良好的融资环境,助力化解风险、促进行业出清。

记者获悉,相关探索正在积极、有序地推进,并取得了初步进展。2月14日,招商银行与大悦城控股集团股份有限公司签署地产并购融资战略合作协议,招行将优先为大悦城提供地产并购相关的综合金融服务,专项融资额度为100亿元。此外,平安银行计划于近期启动房地产并购主题债券的发行工作,首期50亿元,募集资金将专项用于房地产项目并购贷款的投放。

除了商业银行给予资金支持,房企自身也在直接融资市场上发行了相关债券,用于项目并购。目前,房企并购中期票据“招商局蛇口工业区控股股份有限公司2022年度第一期中期票据(并购)”已成功发行,该中期票据是首批由房地产企业在银行间市场发行的、专门用于并购项目的债务融资工具。



个人房贷保持稳定

房企融资改善的同时,个人住房贷款继续保持稳定,重点保障购房者的刚需。对比此前数据可以看出,个人住房贷款2021年10月当月增加3481亿元,较9月多增1013亿元;2021年11月当月增加4013亿元,较10月多增532亿元;而此次2022年1月较2021年四季度月均水平多增约1000亿元。

多增资金重点流向了哪里——“稳刚需”的取向依然不变。“在目前的银行个人住房贷款中,90%以上都是首套房贷款。”银保监会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞说。

总量增长的同时,贷款价格、放款周期也出现了一定调整。记者走访北京地区的房地产中介发现,目前个人住房贷款从申请到审批、放款的周期有所缩短,部分银行可做到过户3天后放款,具体放款速度根据购房者的个人资质有所差异。

贷款价格的调整则与结构性降息有

关。1月20日,新一期贷款市场报价利率(LPR)下调,与购房者密切相关的5年期以上LPR降至4.6%,较上月下降5个基点,结束了此前连续20个月不变的格局。

“从1月20日LPR下调后,来询问房贷月供变化的客户多了起来。”链家北京复兴门外大街店的一位经理说,这取决于购房者当时签订贷款合同时选择的利率调整方式。此前选择了“浮动利率”方式的借款人,每月房贷还款金额确实会减少,但如果借款人此前选择的是“固定利率”方式,即使5年期以上LPR下调,其还款金额也不会变,“但对于新申请房贷的购房者来说,不存在以上问题”。

“接下来,将继续保障好刚需群体的信贷需求,督促银行在贷款首付比例、利率方面对首套房购房者予以支持。”刘忠瑞说,同时,将加大对保障性租赁住房的支持力度,研究细化金融支持措施。

此前,央行、银保监会已发布通知表示,保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理,并对此做出相关安排,鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则,加大对保障性租赁住房发展的支持力度。

陶然论金

银行业不良贷款情况一直备受市场关注,尤其是新冠肺炎疫情发生以来,个别银行出现了不良贷款持续攀升的情况,引发业内担忧。银保监会近日披露的2021年四季度银行业主要监管指标数据显示,商业银行不良贷款余额2.8万亿元,较上季度末增加135亿元;而不良贷款率1.73%,较上季度末下降0.02个百分点。总体来看,不良贷款余额上升,而不良贷款率有所下降。

商业银行不良贷款指标为何会呈现一升一降的情形?一般而言,随着信贷规模扩张,不良贷款总额会随之上升,与此同时,如果不良贷款规模上升幅度不及信贷规模与利润的增幅,就会使得不良率有所下降。从这个角度可以说,不良贷款指标一升一降显示出,2021年以来我国商业银行经营状况正持续改善,同时由于持续加大对不良贷款的处置力度,银行业整体资产质量保持了较高水平。

加大对不良资产的处置有助于降低不良率。2021年,银行业累计处置不良资产3.13万亿元,同比增加0.11万亿元,创历史新高。2017年至2021年,5年间累计处置不良资产11.9万亿元,超过此前12年处置量的总和。近年来,我国银行体系受疫情冲击,利润虽然出现波动,但不良资产处置力度不减,风险抵补能力较强,银行业总体保持稳健运行。

但也必须清醒地认识到,不良贷款余额仍处于上升态势。考虑到目前经济恢复不均衡、基础不稳固,部分行业仍受疫情影响以及一些企业成本压力上升等因素,不良贷款余额未来仍面临上升压力,银行业需要对不良率反弹风险时刻保持警惕。

一方面要鼓励银行依法合规多渠道补充资本金,夯实稳健运行基础;另一方面要高度关注不良贷款余额变化情况,持续加大对不良资产的处置力度。监管部门要深入调研分析,督促银行做实资产质量,严格落实金融资产风险审慎分类制度。同时,指导银行综合运用现金清收、核销、批量转让等方式,提高有效应对不良资产反弹的能力。

今年还要妥善处置一些机构、行业、领域中已经暴露的不良风险,并严防风险外溢。银保监会2022年工作会议明确要求,压实各方责任,有序推进高风险金融机构处置,妥善应对不良资产反弹。监管部门要充分发挥金融资产管理公司的作用,积极研究金融资产管理公司在聚焦不良资产处置主业、发挥独特功能优势、助力化解金融风险方面的相关政策措施。

加大不良贷款处置力度是防范金融风险的重要举措,也将为银行业有效支持实体经济释放更多信贷空间。因此,需要加大力度持之以恒推进相关工作,强化部门配合、多渠道推进,确保不良风险处置的成效,牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。

本版编辑 曾金华 武亚东 美编 倪梦婷



“一进鸟巢我就直奔数字人民币服务台,想体验一下数字人民币硬钱包。”董先生是一位科技发烧友,北京冬奥会开幕之前,他就下载了数字人民币APP。开幕式期间,他在鸟巢数字人民币服务台兑换了冬奥主题数字人民币硬钱包——“雪环”。

在中国银行工作人员的指导下,他通过“贴一贴”功能,将“雪环”绑定为软钱包的硬件钱包,“这样就能在手机上查‘雪环’的余额了,挺方便”。

这也是数字人民币硬钱包首次向人们揭开神秘面纱。当前,数字人民币“软钱包”指的是数字人民币APP,而“硬钱包”则指的是以卡片、手环等实体介质承载数字人民币的钱包类型。

“此次亮相的数字人民币硬钱包除了手

环形态的‘雪环’,还有卡片式的。”中国银行工作人员向经济日报记者介绍,在使用数字人民币时,消费者可选择使用数字人民币APP,也可以兑换数字人民币硬钱包。其中,硬钱包具有小额、匿名等特点,可匿名获取、使用,既安全、便捷又能充分保护个人隐私,充分满足用户小额、匿名支付需求。

今年春节前,美团联合中国银行推出了一款春节主题的卡式数字人民币硬钱包。记者体验该数字人民币硬钱包时发现,消费者可以通过数字人民币APP对卡式硬钱包进行账户管理、充值等操作。该卡式硬钱包可以在美团平台线上生活场景消费,也可以在线下支持数字人民币的商户使用,实现了“线上+线下”联动。据了解,该卡式硬钱包目前仍处于小规模试运

行阶段。

卡式硬钱包践行“科技+场景”的理念,具备数字人民币可控匿名、智能合约等功能。业内专家认为,卡式数字人民币硬钱包在形式上也更加适合老年人、孩子等群体“尝鲜”,以春节、冬奥会等为主题,通过数字人民币新技术与春节、冬奥会等元素创新结合,有助于展现数字人民币的前沿技术、应用潜力和普惠特性,吸引消费者尝鲜。

数字人民币硬钱包开立使用也并不复杂。据了解,消费者可通过中国银行网点、定点医院、外币兑换机等渠道便捷地兑换数字人民币硬钱包。持硬钱包的消费者可在冬奥会消费场景通过“碰一碰”的方式,或商家的POS机具进行消费支付。

值得一提的是,已下载数字人民币APP

的用户,如果购买了冬奥硬钱包,可便利地使用APP的“贴一贴”功能,在手机上管理硬件钱包,使硬件钱包更安全。“贴一贴”可以读取加载了数字人民币硬件钱包的设备,打开手机NFC功能后,将硬件钱包与手机NFC区域保持紧贴,手机APP即可读取硬件钱包信息。“贴一贴”后,可使用数字人民币APP对硬件钱包进行支付密码设置、余额与交易明细查询、充值、挂失注销等。

目前除了冬奥会场景之外,已经有部分其他线下商户支持数字人民币硬件钱包支付。接下来,随着数字人民币的推广,数字人民币硬钱包也有望走进千家万户。

2017年起,人民银行与商业银行、互联网公司等合作,共同进行数字人民币研发。2019年末,数字人民币开始试点,目前,人民银行已经在深圳、苏州、雄安、成都、上海、海南、长沙、西安、青岛、大连等地和2022年北京冬奥会场景开展数字人民币试点。中国人民银行公布的数据显示,截至2021年10月8日,数字人民币试点场景已超过350万个,累计开立个人钱包1.23亿个,交易金额约560亿元。

交易金额约560亿元。

据悉,下一步,人民银行将继续稳妥推进数字人民币研发试点,进一步深化在零售交易、生活缴费、政务服务等场景试点使用数字人民币,把数字人民币的研发试点落脚到服务实体经济和百姓生活上去,让更多的企业、个人能感受到数字人民币的价值,充分激发产业各方的积极性。