

本报记者 王柯瑾 北京报道

“金融16条”发布之后，多家银行积极支持房企盘活资金，助力房地产市场稳定健康发展。

《中国经营报》记者注意到，目前银行支持房企融资的方式主要包括房地产开发贷款、债券承销与投资、预售资金监管保函、境外融资、内保外贷、房地产并购融资及其配套服务、租赁住房融资、个人住房按揭贷款等方面。

值得注意的是，银行在“总对总”提供意向性融资额度的同时，借助于境外市场帮助房企融资也是多元化服务的重要方向。如中信银行、光大银行等在近期与房企签署的战略合作协议中提到，将内保外贷作为重要的业务合作方向。

业内分析人士认为，近几年房企在离岸、境外融资规模明显扩大，去年房地产市场低迷导致境外融资环境大幅收紧，而境外融资环境改善将是稳楼市一个重要环节。

### 内保外贷成重要合作方向

近日，记者从中信银行了解到，该行分别与中海地产、招商蛇口、绿城集团、建发房产集团、华侨城集团、大悦城集团、龙湖集团、滨江集团、碧桂园集团、美的置业10家房地产企业签订“总对总”战略合作协议。

根据合作协议，中信银行将充分发挥中信集团协同资源，为房地产企业提供综合金融服务，重点围绕房地产开发贷款、并购贷款、债券承销与投资、预售资金监管保函、内保外贷等业务领域，满足企业合理融资需求。

12月1日，光大银行分别与保利发展、大悦城、万科、绿城中国、新城控股、中海发展、碧桂园、中国金茂、金地集团、旭辉控股10家房地产企业举行银企战略合作协议签约仪式，提供意向性融资总额合计2600亿元。

根据协议，光大银行将重点围绕房地产开发贷款、按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资、预售监管资金保函、内保外贷等业务领域，充分发挥资金、渠道、服务等方面优势，与签约房企集团开展全方位、多层次的合作。

此外，浙商银行近期将与浙江省内优质房企建立全面战略合作关系，推进预售资金保函业务，加大房地产内保外贷业务支持力度，在依法合规、控制风险前提下，积极推动优质房企内保外贷业务开展，通过内保外贷的跨境增信支持房企海外融资，积极引导市场预期。

内保外贷是指境内银行为境内企业在境外注册的附属企业或参股投资企业提供担保，由境外银行给境外投资企业发放相应贷款。担保形式为，在额度内由境内的银行开出保函或备用信用证为境内企业的境外公司提供融资担保，无须逐笔审批，和以往的融资型担保相比，大大缩短了业务流程。

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受本报记者采访时说道：“此类离岸贷款的资金来自境外，且放款的对象也是境外客户，所以更会强调对于离岸债等方面的偿还。其目的也比较清晰，即在债务问题的解决上，既要解决境内的债务问题，也要解决境外的债务问题，其有助于公平和公开透明，对于修复境外投资者的投资预期等具有非常重要的作用。”

“此类贷款依然投放到了优质的房企身上，说明目前优秀房企更容易获得金融政策支持。”严跃进表示，“此类金融政策支持，很大程度上有助于促进房企的进一步趋稳和发展。从实际过程看，其他企业也要积极关注此类贷款政策，主动向优惠政策靠拢。”

## 平衡收益与风险

针对多家银行积极布局内保外贷业务助力房地产企业，光大银行金融市场部宏观研究员周茂华表示：“近几年房企在离岸、境外融资规模明显扩大，由于去年少数房企爆雷，房地产市场低迷导致境外融资环境大幅收紧；房地产多是资本密集型企业，整个融资环境恢复有助于缓解房企现金流压力，支持资质好但暂时困难的房企正常运营。境外融资环境改善也是稳楼市一个重要环节。”

“通过内保外贷业务，一方面有助于缓解房企现金流压力，维持政策运营；另一方面银行加大支持力度，将明显提振投资者对房地产复苏信心，有助于改善离岸、境外房地产市场信用环境，促进市场融资功能恢复，助力房地产复苏。”周茂华表示。

不过，内保外贷业务也存在一定的风险。周茂华表示：“内保外贷业务最大风险来自境外主体信用风险；同时，业务涉及境外市场，可能由于海外市场环境变化对境外借款主体资质也会造成影响等。由于内保外贷涉及境内、外的利率以及汇率波动风险，这都将对借贷双方行为构成不确定性影响。”

“因此，在做内保外贷业务时，银行需要构建和完善内保外贷风险管理体系，建立不同场景下业务风险预警和处置机制，需要加强对境外借款主体的信用资质准入管理等。”周茂华认为。

日前，中国人民银行、银保监会联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会，研究部

署金融支持稳经济大盘政策措施落实工作。在保交楼、稳地产方面，座谈会集中释放了一波利好政策。央行副行长潘功胜在上述座谈会中指出，前期部分金融机构执行房地产金融政策时存在一些问题，比如，商业银行存在过度避险情绪，一些银行对房企的准入和授信“大转向”，把分支机构的贷款审批权限上收到总行。各商业银行应根据《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》，重新评估各行内部政策，和这一通知精神保持一致。

中国民生银行首席经济学家温彬认为，当前，房地产市场处在筑底和风险化解的关键时期，近期的积极政策对各方主体遇到的问题进行了全面、有针对性的回应，尤其是存量融资展期、保交楼专项借款配套融资等增量措施的出台，对于缓解房企资金链压力、提振购房者信心、增强金融机构债务处置的灵活性具有积极作用，有助于促进“融资-开发-销售”步入良性循环，助力“稳地价、稳房价、稳预期”目标的实现。同时，市场供求仍较疲弱，政策效果显现还需要一定时间，需求侧的回暖是未来市场走出底部的关键。

随着11月份金融监管机构频繁出台支持措施，业内专家表示，市场继续复苏，预计2023年房地产市场将出现转折点。