

聚焦房地产市场平稳健康发展

政策助力“保交楼” 专家称房地产“自我造血”能力增强

■本报记者 刘琪

房地产行业支持政策再加码。中国人民银行、国家金融监督管理总局7月10日发布通知，延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限，对去年11月份出台的房地产“金融16条”中的部分政策进行延期。

此次延期的政策包括房企存量融资展期、保交楼配套融资支持两条政策。东方金诚分析师唐晓琳对《证券日报》记者表示，这两条政策延期重点指向房地产供给端，有助于进一步缓解房企资金压力，促进“保交楼”，提振楼市信心。

去年11月11日，中国人民银行、原银保监会联合出台《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》(下称《通知》)，从保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、配合做好因房企风险处置、加大住房租赁金融支持等方面，明确了16条支持政策，其中两条政策规定了适用期限。

据中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人介绍，政策延期涉及两项内容：一是对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。2024年12月31日前到期的，可以允许超出原规

定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。

二是对于商业银行按照《通知》要求，2024年12月31日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。

同时，前述负责人表示，除上述两条政策外，其他不涉及适用期限的政策长期有效。

“《通知》发布实施后，对保持房地产融资合理适度、推动化解房地产企业风险发挥了积极作用，取得了良好的政策效果。”前述负责人表示。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华对《证券日报》记者表示，此前出台的一系列稳楼市政策发挥积极作用，国内楼市整体呈现企稳回暖态势。延长期限的这两条政策主要涉及房地产供给端融资支持措施，继续在房企缓解短期资金压力，随着楼市需求稳步复苏，房地产“自我造血”能力增强，信用环境改善，房地产有望逐步进入良性循环。

在唐晓琳看来，着眼于引导房地产行业尽快实现软着陆，接下来在因城施策原则下，各地在减免房地产交易环节税费、引导居民房贷利率下行等方面，都将持续发力。另外，在延续实施保交楼专项借款支持计划基础上，不排除三季度增

加额度乃至推出新的定向支持工具的可能。

“未来一段时间内，房地产企业的融资和投资状况能否改善，从内生的角度看，取决于销售端能否持续回暖，以便让房企实现‘自我造血’的良性循环。从外生的角度看，取决于微观主体的信心、预期、风险偏好和资产负债表的修复节奏。”仲量联行大中华区首席经济学家及研究部总监庞溆对《证券日报》记者表示，下阶段，应继续落实改善优质房企资产负债计划，继续带动房地产行业现金流状况、投资活动、并购重组回到正常发展轨道，继续引导金融机构提供正常的金融支持，继续平稳、有序地加快房地产企业风险市场化出清。

上半年各地优化楼市政策超300次 精准调控意向更加凸显

■本报记者 孟珂

今年以来，全国各地因城施策支持刚性和改善性住房需求。根据中指研究院发布的数据显示，上半年，全国各地已有超百省市(县)优化房地产调控政策超300次，涉及公积金支持政策、发放购房补贴、优化限购、降低首付比例及房贷利率等方面，超40城下调首套房贷利率下限至4%以下。

诸葛找房数据研究中心高级

分析师陈霄对《证券日报》记者表示，预计下半年政策仍然延续宽松基调，促进合理住房需求释放以及化解房地产金融风险成为主要任务。长期来看，房地产市场平稳健康发展治本之策在于促转型，即推动建立产业发展新模式。高负债、高杠杆、高周转的旧模式已经被彻底摒弃，新的发展模式亟待探索建立。

当前城市政策调整以因城施策为导向，精准调控意向更加凸显，公积金政策成惯用手段。例

如，6月25日，贵阳市住房公积金管理中心发布《住房公积金服务贵安新区高质量发展的十条措施(征求意见稿)》提出，首次在贵安新区购买商品住房的，公积金贷款在最高额度基础上再上浮20%。

6月30日，江苏省镇江市住房和城乡建设局等部门联合出台《关于进一步促进我市房地产市场健康稳定发展的通知》提出，提高住房公积金贷款最高额度。公积金缴存职工购买自住住房符合镇江市公积金贷款相关规定的，职工

个人最高贷款额度由30万元调整至50万元；职工家庭最高贷款额度由50万元调整至80万元。

陈霄表示，近年来，公积金政策作为房地产调控的重要手段被广泛应用，预计后续将会有更多针对公积金方面的调整政策出台，充分发挥公积金政策对住房市场的作用。

58安居客研究院院长张波对《证券日报》记者表示，预计下半年各地限购政策的调整在不同城市的效果将呈现分化。同时，组

合性调整或成为特点，例如，公积金层面的调整可能向一二线城市开展，同步结合多孩购房的支持性政策以及人才住房、改善性购房税费减免等，体现出因城施策的精准化会进一步提升，稳步推进市场回归稳定。

在陈霄看来，地方层面楼市政策仍有调整空间，热点城市局部调整逐步推进。同时，在政策方向上，降低二套房首付及贷款利率助力促进改善性需求释放仍是重要发力点。

金融机构服务“保交楼”初见成效 业界期待更多接续政策出台

■本报记者 杨洁

一年前，监管部门表态支持地方更加有力推进“保交楼、保民生、保稳定”后，“保交楼”迎来进一步政策支持，且多次被重要会议提及。与此同时，各地政府和金融机构做好相关服务，以切实行动助力房地产企业融资，促进房地产业良性循环和健康发展的。

当前，信贷、债券、股权融资(业内称为“三支箭”)等多层面针对房企融资的支持政策均已推出，“保交楼”专项借款及配套融资、“保交楼”贷款支持计划等政策性金融工具也加速落地。《证券日报》记者在采访中了解到，在“保交楼”实际运作中，商业银行按照“一楼一策”原则分类化解房地产企业风险隐患，且明确还款“后进先出”原则，而“保交楼”贷款支持计划也并非硬性分配。业界期待“保交楼”资金和配套举措进一步跟进，以维持房地产市场平稳发展。



融资等诸多限制。不少房企相继宣布启动定增或配股计划。今年6月份以来，“三支箭”更是持续发力。6月16日，招商蛇口发行股份购买资产并募集配套资金申请获证监会注册生效，标志着房企股权融资在实操层面的正式落地。6月27日，4家上市房企再融资项目申请获证监会注册生效，成为“三支箭”后，A股首批落地的上市房企再融资项目。

克而瑞研究中心企业研究总监冯玲对《证券日报》记者表示，今年以来，房地产市场销售与融资环境修复都不及预期，房企资金层面持续承压。近期，政策支持释放积极信号，或对改善行业流动性、提振购房者信心起到积极促进作用。

房企融资仍需加大支持

不过，当前房企偿债压力仍较大。中指研究院企业研究总监刘水对《证券日报》记者表示，目前，房企债券存量余额约2.9万亿元，海外债占比38.1%。今年三季度为偿债高峰。

一年来，“保交楼”取得积极进展，但在关键节点金融政策对于房企融资支持仍尤为重要。业内人士期待，接下来会有更多政策出台助力“保交楼”加速落地。

从后续政策发力方向来看，刘水表示，一是前期政策加快落实；二是继续加大“保交楼”资金支持，包括加大对企业资金的支持力度，企业资金面逐渐改善才能对“保交楼”形成更好支撑；三是进一步扩大现房销售试点范围，进一步完善预售相关政策。例如，对存在交付风险企业提高预售门槛、加强资金监管等，维护购房者的合法权益。除此之外，地方政府亦可通过定向回购的方式支持“保交楼”，如回购商品房作为公租房等，推动项目复工、早交付。

东方金诚首席宏观分析师王青预计，在延续实施保交楼专项借款支持计划基础上，不排除三季度增加额度，乃至推出新的定向支持工具的可能。后续，若各类政策调整到位，三季度末楼市有望进一步企稳回升，四季度房地产投资也将出现回暖。这不仅会有力提振整体消费和投资信心，激发经济内生增长动能，还能切实防范重大金融风险。

金融机构积极配合

继2022年7月28日中共中央政治局召开会议明确提出“保交楼”后，一系列政策陆续推出。同年8月份，人民银行出台专项措施，通过政策性银行提供2000亿元规模的“保交楼”专项借款；11月份，人民银行又推出2000亿元“保交楼”贷款支持计划。至此，“保交楼”专项支持资金达到4000亿元。

记者此前从监管部门获悉，“保交楼”专项借款资金已于去年11月底基本投放至项目，资金投入带动形成一批实物工作量，有效促进了项目建设交付。

商业银行也积极推进专项借款配套融资工作，助力化解房地产企业风险。华北地区某大型商业银行相关人士告诉《证券日报》记者，对于政策性银行已进入或拟进入，尚未纳入人民银行“保交楼”计划的困难房企项目，该行积极配合当地政府、住建部门等申报纳入“保交楼”支持计划名单。该行也探索了多种“保交楼”融资支持模式，例如，资产购买模式(单位购买贷款、住房租赁购买贷款)、房开贷模式(房地产开发贷款)、股权并购模式(并购贷款)等。

日前，住建部党组书记、部长

倪虹会见了中国银行党委书记、董事长葛海蛟一行，倪虹肯定了中国银行在“保交楼”方面提供商业银行业务配套融资上的积极态度和所做的工作，希望中国银行进一步加大工作力度，为促进房地产市场平稳健康发展、维护社会大局稳定作出更大贡献。

针对人民银行的2000亿元“保交楼”贷款支持计划，记者从业内了解到，该笔资金并非硬性分配，是以当地政府为主导，对各自治区内楼盘进行筛查后确定“保交楼”名单，再根据实际情况与银行进行对接。

银行在开展“保交楼”业务时也有一套标准，据业内人士介绍，首先，房企的资产负债已经经过地方政府组织的具备资质的机构进行审计，看其是否还存在隐性的其他融资，然后银行再制定“一楼一策”的实施方案。其次，对于房企的存量业务，要明确新老划断，防止银行“保交楼”资金放出后被企业挪用于偿还之前借款。此外，要明确还款“后进先出”原则，“保交楼”资金要有司法保障。

7月10日，中国人民银行、国家金融监督管理总局两部门发布通知表示，对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安

全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持，促进项目完工交付。2024年12月31日前到期的，可以允许超出原规定多展期1年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。

《证券日报》记者在采访中了解到，事实上，多家商业银行已积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式对房企进行支持。此外，为支持重点企业，还有几家银行协商组建银团贷款模式，与房企重新签订协议，以保证项目顺利交付。

某商业银行业务人士表示：“一系列‘保交楼’金融支持举措出台恰逢其时，对于稳定市场、保障购房者权益具有重大作用，金融机构落实也较为到位。从目前‘保交楼’整体运行情况来看总体是不错的。”

“三支箭”有序落地

去年以来，金融支持房地产的“三支箭”齐发，为房地产企业注入“新鲜血液”。

在“第一支箭”信贷融资支持方面，记者据公开数据不完全统计，自“金融16条”发布以来，当前银行授信额度超6.1万亿元，有190

20家机械设备公司中报预喜 数字化智能化产品受追捧

■本报记者 李正

近日，机械设备板块上市公司2023年中报预告频频传来预喜的消息。Choice数据显示，截至7月11日记者发稿，机械设备板块(按申万行业分类)已有28家上市公司发布了2023年上半年业绩预告，其中20家预喜，占比超七成。

《证券日报》记者以投资者身份致电叉车生产商安徽合力股份有限公司，其相关负责人表示，上半年公司电动叉车出货情况比较理想，以6月份为例，产销量同比增长约20%。“相比传统内燃叉车，电动叉车智能化、数字化程度更强，也更受终端市场青睐，目前已经呈现出电动叉车取代内燃叉车的趋势。”

排网财富研究部副总监刘有华在接受《证券日报》记者采访时表示，机械设备赛道的景气度与宏观经济发展息息相关。今年以来，宏观经济整体处于复苏态势，机械设备行业也呈现出上升趋势。同时，数字化、智能化是未来机械设备产业发展的重中之重，将其充分应用到机械设备产品当中，可以有效发挥降低成本、提高效率和产品质量的积极作用。

下半年行业或延续高景气度

具体来看，按实际归属于母公司股东净利润同比增幅上限划分，上述上市公司当中，有3家预计同比增长幅度在100%-200%，17家在0%-100%。

仪器仪表生产商金卡智能7月11日披露业绩预告显示，预计报告期内实现归属于上市公司股东的净利润为1.96亿元至2.19亿元，同比增长70%至90%。公司在业绩预告中提到，在数字经济的大背景下，公司“数字燃气和数字水务”双轮驱动，依托计量数字化解决方案能力，积极发挥品牌和市场渠道优势，促使公司业绩实现增长。

对此，东高科技研究院副院长揭冲对《证券日报》记者表示，支撑机械设备赛道上市公司今年上半年业绩走高的因素，主要源自三个方面：从出口角度看，随着今年上半年全球经济复苏，自动化、智能化和绿色环保趋势持续推动，国外机械设备市场需求逐渐回暖，同时，国内也一直致力于通过降低关税、提供贸易保障和便利化措施等促进外贸发展，为机械设备出口提供了有利条件。

“从市场供需角度看，上半年我国基建投资以及国内产业升级需求，大幅拉动了机械设备的市场需求。包括基础设施建设、城镇化推进等众多重大项目持续推进，大幅提升了对机械设备的市场需求。另一方面，随着技术进步和产业结构升级，国内企业对先进设备和自动化生产线的需求增加，也推动了机械设备市场的升级和发展。”揭冲表示，从成本因素角度看，上半年机械设备主要原料钢铁价格回落，叠加推进自动化和机器人化生产等，降低了劳动力成本，同时，通过优化供应链管理也降低了采购成本和物流成本。

机械设备赛道下半年是否会延续较高的景气度？华辉创富投资总经理袁华明表示：“下半年稳增长政策大概率会进一步发力，机械设备赛道仍是受益方向，行业延续景气周期的机会较大。此外，中国经济转型升级趋势和政策引导，使得机械设备中数字化、智能化产品需求增长更快一些，相关细分板块具备走出独立行情的机会。”

企业积极推进智能化产品升级

值得关注的是，《证券日报》记者在采访时了解到，包括金卡智能在内，多家机械设备赛道上市公司都在积极推进数字化、智能化产品的研发、生产和推广。相比传统产品，进行了数字化、智能化升级的产品更受市场青睐。

上述安徽合力负责人表示，相比内燃叉车，电动叉车的使用寿命(综合寿命周期)更长，智能化、数字化应用也更强大一些，主要体现在电动叉车引入了更多的控制技术，公司锂电化产品的研发从2018年就已经开始了，目前来看，整体的发展态势也是越来越好。

大连重工相关负责人向《证券日报》记者透露，公司生产的新能源设备以风力发电核心部件为主，订单情况与2022年相比呈现稳中有升的状态。“智能化是现在市场的主流，公司的传统产品也在积极围绕智能化、数字化进行升级。”

揭冲表示，数字化和智能化是未来机械设备产业的发展趋势，将在行业转型升级过程中发挥重要作用。

“数字化和智能化产品不但有助于提高机械设备的自动化程度和生产效率，降低劳动力成本，而且能够提供更好的设备监测和维护功能，实现预防性维护和故障预警，降低设备故障率和维修成本。此外，数字化和智能化产品也能够满足客户对个性化和定制化产品的需求，通过数字化技术和智能化系统，机械设备能够实现柔性生产和定制化制造，根据客户需求实现快速切换和调整，提供个性化的解决方案。”揭冲进一步表示，随着技术的不断发展和行业的不断调整，数字化和智能化产品将成为企业提升产品核心竞争力的关键因素，是未来机械设备产业的发展趋势，也会得到市场的积极回应。

袁华明表示，从细分赛道来看，工业机器人的需求大，在政策引导下正在进入技术加快迭代阶段，国产品牌正处于崛起的窗口期，一些企业可能出现经营超预期的情况。“今年政策和人工智能对机器人板块表现有较强催化，考虑到人工智能和机器人结合是长赛道机会，行业政策也有发力空间，下半年与机器人相关的机械设备细分板块值得关注。”