

高至8.3%。

但2022年的拿地数据就很惨——2022年前11个月，TOP100房企拿地总额11621亿元，同比下降50.5%。

所以，“保交楼”在如今这个节骨眼上，对于房企、购房者乃至政府而言都显得非常重要。

政策密集救市

11月15日，国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖表示：“今年以来，面对房地产市场的调整下行，一些前期盲目扩张的房企资金链比较紧张，部分地方出现房屋交付困难的问题。各地区各部门加大保交楼力度，促进房地产市场稳定发展，效果逐步显现。”

事实上，为了“保交楼”，政府打出一套“政策组合拳”，而且像连续剧一样每月有更新。

8月19日，住建部、财政部、人民银行等有关部门出台措施，完善政策工具箱，通过政策性银行专项借款方式支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。8月29日，由央行指导，国家开发银行、中国农业发展银行等政策性银行推出“保交楼”专项借款，规模达到2000亿元，前两年利率为2.8%，这笔专项借款封闭运行、专款专用，专项用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付。8月31日，国务院常务会议提出，地方要“一城一策”用好政策工具箱，灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款。

9月22日，国家开发银行向辽宁沈阳支付全国首笔“保交楼”专



“保交楼”是房地产业健康发展的重要基础，此次推出专项借款政策，意味着各地问题项目将进入规模化复工复产，全国“保交楼”工作有望加速推进。



项借款，支持辽宁“保交楼”项目。

10月24日，央行、外汇局表态，加强部门协作，维护股市、债市、楼市健康发展，更好满足居民的刚性和改善性住房需求，加大力度助推“保交楼、稳民生”工作。

最有利的政策是在11月——央行、银保监会及证监会等多部门，从信贷、债券、股权三方面“三箭齐发”全面支持房企融资，帮助优质房企恢复经营“造血”功能，纾困方向也从此前“保交楼”转换至“保交楼与保企业并存”。

11月21日，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。其中，会议提出，用好民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”）支持民营企业发债融资。

两天后的11月23日，人民银行、银保监会发布《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》（以下简称《通知》）。《通知》围绕房地产融资、“保交楼”、受困房地产企业风险处置等六个方面，提出16条措施，这也被业内称为“金融16条”。其中，在房地产融资方面，《通知》提到，对国有、民营等各类房地产企业一视同仁，金融机构要合理区分项目子公司风险与集团控股公司风险，在保证债权安全、资金封闭运作的前提下，按照市场化原则满足房地产项目合

理融资需求。

又过了5天，11月28日晚，证监会在房地产领域推出“第三支箭”，对房企股权融资政策进行调整优化，主要包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资，恢复上市房企和涉房上市公司再融资，调整完善房地产企业境外市场上市政策（H股与A股政策保持一致），进一步发挥REITs（不动产投资信托基金）盘活房企存量资产作用。

值得一提的是，监管部门对于恢复上市房企及涉房上市企业再融资，明确提出要引导募集资金用于政策支持的房地产业务，包括与“保交楼、稳民生”相关的房地产项目，经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设。

近期，包括六大行在内的10余家银行已与30多家房企签署战略合作协议，截至11月30日已公布的数据，银行给予房企意向性融资总额已超过2万亿元。据悉，这些意向性授信额度投向基本一致，涵盖房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、房地产项目并购融资、保函置换预售监管资金、债券承销与投资、供应链融资等业务，均为“金融16条”的重点支持方向。

“保交楼”是房地产业健康发展的重要基础，此次推出专项借款政策，意味着各地问题项目将进入