

住建部、央行座谈会解读： 形成重点房企资金监测和 融资管理规则意味着什么？

近日，央行、住房和城乡建设部会同相关部门，在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。在多位业内人士看来，此举对房地产市场影响重大，那么，为什么要推出“重点房地产企业资金监测和融资管理规则”这一机制？后续有何影响？

融资规则要求 市场化、规则化和透明度

8月23日，央行官网发布消息称，8月20日，住房和城乡建设部、央行在北京召开重点房地产企业座谈会，研究进一步落实房地产长效机制。银保监会、证监会、外汇局、交易商协会等相关部门负责同志，以及部分房地产企业负责人参加会议。

会议认为，党的十九大以来，有关部门和地方贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，落实城市主体责任，稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产调控政策的连续性、稳定性，稳妥实施房地产长效机制，房地产市场保持了平稳健康发展。

为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，会议指出，央行、住房和城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。

“市场化、规则化、透明化的融资规则，有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期，合理安排经营活动和融资行为，增强自身抗风险能力。”会议强调，此举也有利于推动

房地产行业长期稳健运行，防范化解房地产金融风险，促进房地产市场持续平稳健康发展。

房企融资井喷 高负债房企短期融资受限

融资管理规则的形成对房地产市场的影响备受关注。据中原地产研究中心统计数据，8月中上旬，房地产行业信用债发行规模高达261亿元，在年内处于高位。年内房企累计已经发行债券811支，合计融资额高达6242亿元。整体看，7月以来，房企融资刷新了历史同期记录。

在中原地产首席分析师张大伟看来，房企融资井喷是促使监管出台融资规则的主要原因，从整体数据看，房企担忧销售压力，对融资加大投入，虽然境外融资收紧，但最近境内融资明显放开。其中7月单月房企融资超过700亿元，且呈现利率降低、数量增加的趋势。所以，为避免房企过度融资，出现金融风险，监管提议形成重点房地产企业资金监测和融资管理规则。

苏宁金融研究院高级研究员陶金也认为，短期内，房地产融资的节奏将放缓，尤其是新增融资的难度将加大，房企对于销售回款的资金需求将加大，供给有可能有所增加。长期来看，对房地产市场的供给会进一步平

稳化。房企融资区域对于高负债、高杠杆、高周转、前期投资扩张较快的房企可能会造成短期资金压力，但长期看有利于稳定房地产融资节奏，减小金融风险。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出，一些大型企业会首先被监管，但不是说要去打压，只是长效机制的监管体系将先在这些大型企业中试点，然后再慢慢推进，让这些企业先行进行长效监管体系。

意在防范化解 房地产金融风险

近日以来，央行已频频点名房地产，并数次重申房住不炒定位。

正如8月6日，央行官网发布2020年第二季度中国货币政策执行报告，并表态下一阶段的房地产金融政策称，将牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度。

此外，近期央行党委书记、中国银保监会主席郭树清也在文章中表示，房地产泡沫是威胁金融安全的最大“灰犀牛”。近年来，各地区各部门根据“房住不炒”和“一城一策”

精神，优化金融资源配置，严防资金违规流入房地产市场。

事实上，房地产调控从严趋势在银行罚单上也可见一斑。截至8月23日，根据银保监系统披露的信息不完全统计，开年至今，监管已开出至少170张涉及银行违规“输血”楼市的罚单(以公告日期计算，含个人罚单)，受罚的银行机构超过60家，覆盖国有行、股份行、城商行和农商行等。

从被罚事项来看，违规向资本金不足、“四证”不全的房地产项目发放贷款；违规为房地产企业办理融资业务；贷款资金被挪用于房地产开发企业；个人综合消费类贷款用于购房等成为“重灾区”。同时，数罪并罚之下，更是频频出现百万级甚至千万级罚单。

光大银行金融市场部分分析师周茂华表示，近年来，国内楼市“牛鼻子”已经抓到了，国内房地产调控取得了很大成效，也积累了经验，国内因城施策、金融财税政策调控，推进楼市长效机制建设，明显遏制楼市炒作与房价快速上涨势头，楼市库存去化显著，楼市价格与市场预期整体平稳等。但目前楼市长效机制尚未完全建立，楼市调控政策仍需要保持连续性、稳定性，推动房地产行业稳健发展。

(来源：北京商报)

打造广西首家“奥莱+文旅”商业模式 桂林融创国际旅游度假区发布

2020年8月20日，“得意山水之外”桂林融创国际旅游度假区项目发布会在中国桂林举行。大会中，400余个商业领航品牌现场亮相。

融创文旅作为“中国家庭欢乐供应商”，高起点布局文旅产业，仅用3年的时间，已在全国布局12座文旅城，4个旅游度假区，25个文旅小镇，其中涵盖49个主题乐园、48个商业及近150家高端酒店，并还在不断地刷新行业高度，彰显了融创集团在文旅版图的扩张雄心和卓越的整体运营能力。

桂林融创国际旅游度假区位于中国首批国际旅游城市——桂林，项目雄踞桂林至阳朔黄金旅游带，40分钟可通达桂林高铁站、两江国际机场、桂林主城区、阳朔县城，3小时内高铁可直达4省省会，直接覆盖周边省会8000万人

口，通航108个国内外城市，具有得天独厚的地理位置优势，拥有周边5所大学城13万师生与雁山区居民资源，享有桂林全市近500万常住人口资源，充分体现潜在消费市场的实力。

其中，漓江后海商业小镇结合壮、苗、侗三个民族风情打造八大主题广场，引进非遗文创、休闲娱乐、潮玩生活、寰球美食、运动潮牌、精品零售等品类，将打造广西首家“奥莱+文旅”商业模式。同时打造全新“happy+”模式，呈现融创文旅版块3.0的升级，漓江后海商业小镇贯穿海世界、欢乐部落、水世界、桂秀、军博园和五、六星级酒店群等众多休闲文旅业态，形成完美的文旅消费闭环，轻松享受每年度假区带来的千万级客流红利，成为桂林商业新典范，引领桂林“文旅+”全新旅游业态升级转型。
(胡洪隽)

