房地产项目“白名单”出炉

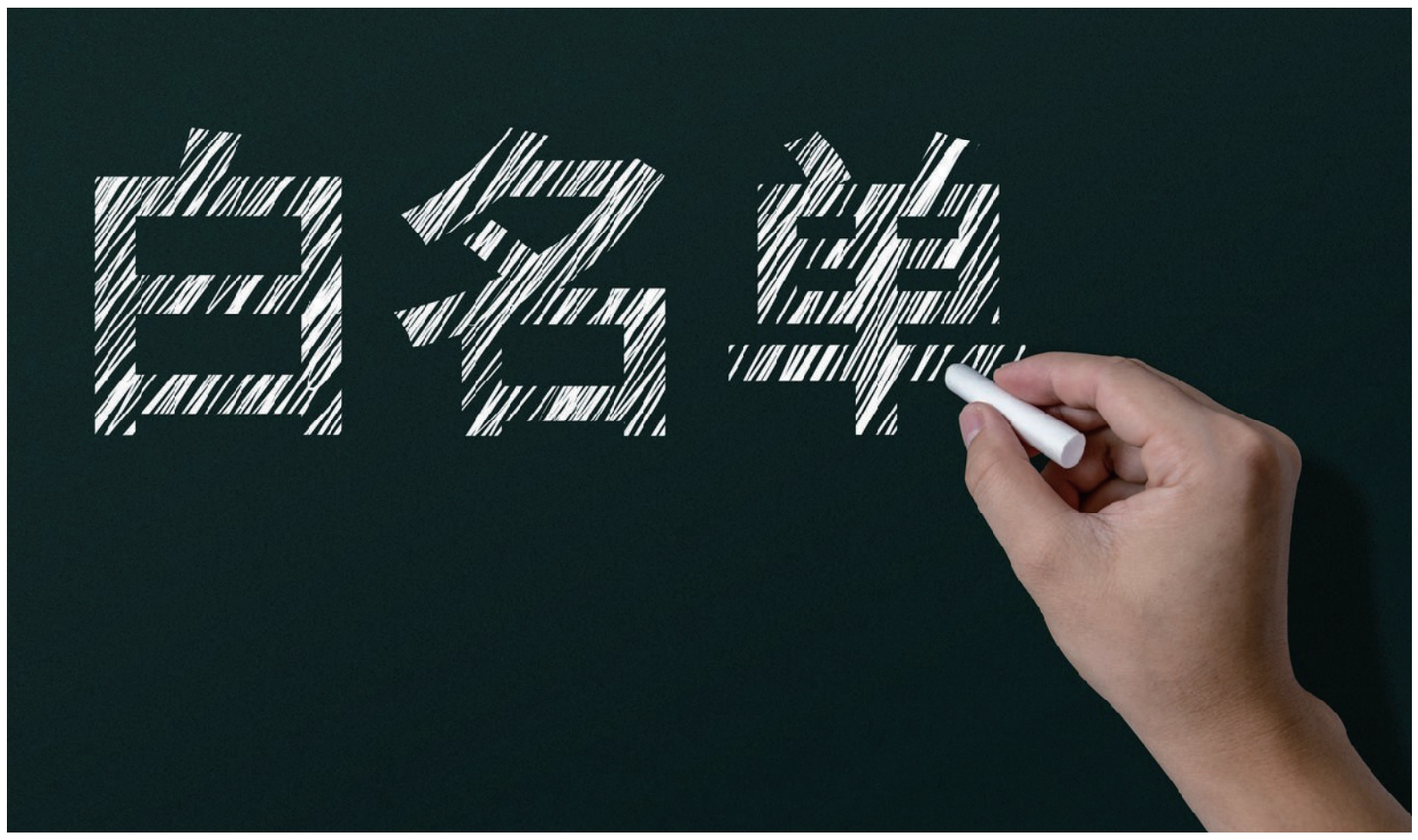
◎ 记者 孙婉秋 吴典

房地产项目的融资支持迎来新进展。

2月4日，住房城乡建设部、金融监管总局信息披露，截至1月底，26个省份170个城市已建立城市房地产融资协调机制，提出了第一批房地产项目“白名单”并推送给商业银行，共涉及房地产项目3218个。

回溯来看，从1月12日提出要满足优质项目合理融资需求，到26日召开城市房地产融资协调机制部署会，再到首批“白名单”项目出炉，整个过程用时不到一个月，十分高效。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉告诉《国际金融报》记者，第一批项目示范意义很强，且都是质地优良的好项目，其中部分项目已经落地了融资支持。



图虫创意 图

多家房企传消息

实际上，首批房地产项目“白名单”落地后，碧桂园、融创、旭辉、世茂、中南、中骏、金科等规模房企便迅速行动，对符合要求的项目积极申报。

记者了解到，目前碧桂园确认已获批进入“白名单”的项目超过30个，包括河南、湖北、四川、山东、重庆等地的多个项目均在属地政府“白名单”内。后续，广东、湖南、东北等地项目根据政府审批预计有望陆续进入“白名单”。融创的入围项目更是超过90个，涵盖北京、天津、成都、重庆、郑州、沈阳、青岛、武汉、昆明、西安、太原、西双版纳等20城。旭辉确认已获批进入“白名单”项目有23个，分布在重庆、昆明、北京、天津、太原、武汉、洛阳、温州、南宁等城市。世茂则在试点城市申报了40个项目，已经入围“白名单”的有16个。中骏目前有10余个项目进入“白名单”，拟融资金额近30亿元，此外其还有20余个项目在推进中，合计拟融资金额近100亿元。金科在大本营重庆入围项目超过20个，全国范围内共计53个项目入围“白名单”，除重庆外，河南、山东、广西、湖北、辽宁等地也有落地。中南建设在南通、青岛、昆明、重庆等地的项目也进入“白名单”。

有业内人士对记者表示，上述房企多个项目入围首批“白名单”，说明公司虽暂时遭遇困难，但仍得到政府及监管机构支持和认可。近期政策宽松进入加速落地阶段，广州、上海、苏州等城市相继松绑限购，有望促进购房需求释放。需求端和企业端政策协同发力，有望推动房地产市场逐步企稳。

需要注意的是，推送“白名单”项目不代表商业银行必须提供贷款，后者也要进行常规的信贷审批和风险控制流程把控，只是经过住房城乡建设部与金融部门的沟通协作，双方信息更加对称，一些影响信贷投放的不确定因素得以消除，从而助推贷款投放。

已发放贷款178.6亿

实际上，从2023年11月下旬以来，关于房地产“白名单”的消息就不断发酵，当时有消息称监管部门拟出台一份涵盖50家房企的“白名单”，包括国有与民营房企，但未有下文。

大约两个月后，关于“白名单”的进展，相关部门提出了新方向。

今年1月12日，住房城乡建设部与金融监管总局共同发布关于建立城市房地产融资协调机制的通知，称要指导各地级及以上城市建立由城市政府分管住房城乡建设的负责同志担任组长，属地住房城乡建设部门、金融监管总局派出机构等为成员单位的房地产融资协调机制(下称“协调机制”)。

协调机制要明确工作分工，根据房地产项目的开发建设情况及项目开发企业资质、信用、财务等情况，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，向本行政区域内金融机构推送。

金融机构则评估协调机制推送的支持对象，对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，建立授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限，积极满足合理融资需求；对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。

1月26日上午，住房城乡建设部召开城市房地产融资协调机制部署会（下称“部署会”），共有35个重点城市参加，涉及25个省份。其中除省会城市外，包括深圳、厦门、大连、青岛、宁波、东莞、佛山、无锡、苏州和常州等非省会城市也参与其中。

部署会上提出，在2024年1月底前，第一批地产项目“白名单”就可能落地并争取贷款。

之后，2月4日消息显示，截至1月底，26个省份170个城市已建立城市房地产融资协调机制，提出了第一批房地产项目“白名单”并推送给商业银行，共涉及房地产项目3218个。商业银行接到名单后，按规程审查项目，已向27个城市83个项目发放贷款共178.6亿元。

值得一提的是，上述项目名单中，84%的项目属于民营房企和混合所有制房企开发的项目，真正落实了一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求；且城市房地产融资协调机制加快落地见效，将有效缓解房企资金紧张问题，支持项目开发建设交付，促进房地产市场平稳健康发展。

在李宇嘉看来，这样的对接机制下，未来银行融资不再区分所有制（国企还是民企），而是从项目本身质地，比如是否有抵押、资金封闭运作、有偿还计划等维度出发，“这是‘白名单’落地的可行路径”。

这些城市已“落地”

地区	白名单内容
重庆	重庆市已建立房地产融资协调机制，重庆市住房城乡建委、国家金融监督管理总局重庆监管局联合向当地金融机构推送了214个房地产项目“白名单”。中国农业银行重庆分行已经批复了当地第一个房地产白名单项目，新审批贷款3.2亿元，预计下周初首笔5450万元资金就会投放到位，主要用于企业支付工资及工程款
天津	天津市筛选出了第一批共22个房地产项目，涉及“白名单”，并表示近百亿元的融资需求
成都	成都市各区（市）县组织企业进行项目融资申报并完成第一批名单审核。第一批名单共有208家房地产企业227个项目，企业首选拟对接第一批名单审核28家
内蒙古	建立城市房地产融资协调机制，近期将推送第一批项目名单
南宁	已建立房地产融资协调机制，第一批107个项目“白名单”
青岛	已梳理出第一批房地产项目“白名单”84个，融资需求约250.2亿元，涉及19家融资机构
哈尔滨	向19个项目，涉及融资需求超过27亿元
云南省	组织指导16个州（市）通过房地产融资协调机制，筛选确定了第一批房地产“白名单”项目612个，融资需求1513亿元，已经书面送至各有关金融机构。
昆明	已梳理出首批房地产项目“白名单”212个，融资需求约916亿
湖北省	首批221个房地产项目“白名单”融资需求近712亿元。其中，央企、国企项目39个，融资需求224.1亿元，占比31.5%，民企及其他类型企业172个，融资需求428.5亿元，占比60.2%。19个项目、近31亿元融资已经取得实质性进展
武汉	涉及房地产项目101个、开发企业94家、18家融资机构。
西安	已向国家金融监督管理总局陕西监管局和金融机构推送第一批84个项目名单，融资需求约173.84亿元
大连	涉及87个项目，融资需求219亿元

数据来源：中原地产研究院统计 截止时间：2月3日

根据中原地产研究院统计数据，截至2月3日，各地累计明确发布政策提及“白名单”的城市和省份已经有13个，累计提及的项目合计1749个，融资需求超过3000亿元，各地房地产项目融资“白名单”的相关工作正在高效推进。

第一笔贷款落地在广西南宁。

1月30日，即住房城乡建设部召开相关部署会4天后，南宁市已建立起房地产融资协调机制，并向当地金融机构推送了第一批107个房地产项目“白名单”，其中的北投荷院项目已获得民生银行南宁分行3.3亿元开发贷款。

次日，重庆、哈尔滨、青岛等城市跟上节奏，分别对外披露了各自梳理的“白名单”情况。

其中重庆市的第一批“白名单”中有项目314个，融资需求约830亿元、涉及22家融资机构，中国农业银行重庆市分行已经批复了当地第一个房地产“白名单”项目，新审批贷款3.2亿元，预计2月初首笔5450万元资金就会投放到位，主要用于企业支付工资及工程款。

哈尔滨首批融资支持项目房企“白名单”共有19个项目，涉及融资需求超过27亿元，当时该市住房城乡建设局相关负责人表示已经在统计第二批申报名单，大约有二三十个项目。

青岛市第一批房地产项目“白名单”有84个，已经向金融机构推送，融资需求约250.2亿元、涉及19家融资机构；成都也表示完成了第一批“白名单”审核，涵盖227个房地产项目，企业首选拟对接第一批名单审核28家。

2月1日，湖北省亦将第一批221个房地产项目“白名单”推送至各金融机构，涉及16个市州、融资需求712亿元。其中正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的的项目158个，涉及融资需求466.6亿元，占比65.5%；开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目63个，涉及融资需求245.4亿元，占比34.5%。

湖北省的这些项目中，来自民企及其他类型企业的占比超过了60%。具体来看，221个项目中，央企、国企有39个、融资需求224.1亿元，占比31.5%；混合所有制企业的项目10个、融资需求59.4亿元，占比8.3%；民企及其他类型企业172个、融资需求428.5亿元，占比60.2%。

据悉，目前，湖北各市州协调机制已经组织部分房地产项目进行了银企对接，16个项目、近30亿元融资已经取得实质性进展。

中原地产首席分析师张大伟分析指出，综合来看，上述第一批发布“白名单”的城市，基本都是库存压力大，销售压力大的城市，还有部分省市的“白名单”尚在推进中。

一位华南房企相关人士也称，自己所在的公司申报了几个位于深圳的项目，但该市还未公布具体名单情况。

“白名单”作用几何

一个市场普遍关心的问题是，进入“白名单”意味着什么？对项目，乃至企业的帮助有多大？

在张大伟看来，“白名单”有意义，但未必有实际作用。他直言，房地产项目进入“白名单”并不意味着就能够获得金融机构的融资，地方政府将房地产项目“白名单”推送给区域内的金融机构后，再由这些金融机构从中筛选出可以发放贷款的项目，“最终的决定权在金融机构，而非地方政府”。

按其所言，银行贷款还是要看抵压物和还款来源，有好资产、正资产才能贷到款，“白名单”的出现虽然有利于部分优质项目，但也要避免为了满足“白名单”的要求，部分城市针对大型房企加大资金监管，从而影响房企整体的资金流。

公开信息显示，入围“白名单”的项目必须全面满足以下五个方面要求：一是项目处于在建施工状态，包含短期停工但资金到位后能马上复工，并能建成交付的项目；二是项目具有与融资额度基本匹配的抵押物或者抵押担保；三是项目已明确拟申请贷款的主办银行，并接受贷款资金封闭管理；四是项目预售资金未被抽挪，或被抽挪的资金已及时收回；五是项目初步制定了贷款资金使用计划和完工计划。

也就是说，只有优质项目才能入选“白名单”。“这些能够入围‘白名单’的房地产项目自身条件不错，此前被集团债务拖累才导致了停工烂尾，现在有资金进来拉一把就能够快速盘活。”张大伟如此说道。

上述华南房企相关人士告诉《国际金融报》记者，“白名单”对部分因为母公司信用破产而受到牵连、被迫停工的优质项目最具意义，有些项目本身是好项目，单独看具有被拯救的价值，“对于出险企业而言是一场及时雨。”

他直言，其实深圳市早就在做相关动作。

2022年，一家名为安居建业的公司成立，并专门以类似还值得救的项目做定向纾困，参考选择的标准也是资可抵债。按其所言，目前深圳的烂尾项目已经基本完成纾解，今年安居建业更多的工作是信用资产评估和背书，帮助这些项目恢复融资功能。

供职于某华中出险房企的行业人士对上述“白名单”也持乐观态度，“能保着不会更差，不然流动性都枯竭了。”他表示，自己所在的公司大约申报了20多个项目，由于各个城市申报速度流程都不一样，后续还会动态更新。

谈到该政策与此前各地成立的专项纾困基金的区别时，该人士称，此前专项纾困基金对标的是国开行，资金有限，这次是直接对标商业银行，而且有了之前的经验铺垫，多少会有些改善。