

近两天，多家银行向房企抛出橄榄枝。11月24日，工商银行向12家全国性房企提供意向性融资总额达6550亿元；建设银行邀请88家房地产和住房租赁企业交流，并与8家房企签订了合作协议。11月23日，农业银行与5家房企举行签约仪式。

从目前来看，优质房企率先受益。其中，万科获交通银行、中国银行共计2000亿元授信额度，而碧桂园也获得3家银行提供逾1500亿元的综合授信支持。

粗略统计，目前多家银行向多家全国性房企提供的意向融资已超万亿。而在银行与房企频繁紧密合作的背后，是各大银行积极落实央行、银保监会等部门一系列支持政策以及“金融支持房地产16条”的具体举措。

工行向12家房企提供意向性融资总额6550亿元

11月24日，中国工商与万科、金地集团、绿城中国、龙湖、碧桂园、美的置业、金辉集团等12家全国性房地产企业，以总对总方式签订战略合作协议，提供意向性融资支持达6550亿元。

从融资用途上看，支持较为广泛。根据合作协议，工商银行将充分发挥资金、渠道、服务等方面优势，围绕房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、房地产项目并购融资、租赁住房融资、保函置换预售监管资金、债券承销与投资等业务领域，与相关房企集团开展全方位合作，满足企业合理融资需求。

“工商银行支持的企业类型较多，从签约的12家房企来看，既有头部央企、国企，也有混合所有制房企、经营稳健的民营房企。”中指研究院企业事业部研究负责人刘水表示，在授信贷款额度上，工商银行6550亿元的签约总额规模比较大。而签约的12家房企均是头部优质经营稳健的房企，通过对这些房企贷款支持，能够有效增强企业的流动性。

从目前来看，已有多家银行与房企签署协议，与工商银行相比，其他银行少有透露具体金额。

同一天，建设银行邀请88家房地产和住房租赁企业，召开了房地产市场形势展望暨住房租赁基金交流会，并与中交建、首开、越秀、万科、龙湖、美的置业、合生创展、大华8家房企签约，将就房地产金融、住房租赁业务、综合金融服务、共同防范化解风险等方面开展全方位合作。

11月23日，中国农业银行与中海发展、华润置地、万科、龙湖、金地集团5家房企举行银企战略合作协议签约仪式。

对此，刘水表示，各家银行举动是在持续落实近期金融支持房企融资政策精神，满足企业合理融资需求。此前“金融支持房地产16条”指出，稳定房地产开发贷款投放，鼓励金融机构重点支持优质房地产企业稳健发展。

而11月21日举办的央行贷款座谈会指出，全国性商业银行要增强责任担当，发挥“头雁”作用，稳定房地产企业开发贷款投放。而工商银行作为全国性商业银行头部机构，无疑也在落实近期会议精神，加大对房企的贷款支持。

值得关注的是，11月24日，银保监会相关部门负责人表示，目前六家国有大行围绕“16条”监管政策，专题研究细化措施，进一步加大工作力度，积极促进房地产市场平稳健康发展。其中提到，建立区域优质房企“白名单”，对于暂时遇困房企存量开发贷款给予展期等安排。此外，优化和扩大现有授信审批“绿色通道”模式适用范围，在落实相关政策的前提下，对于重点客户、重要项目采取绿色通道形式加快审批和发放。

优质房企率先获得授信额度

从目前来看，对于头部房企以及稳健型企业的授信支持较为明显。其中，交通银行、中国银行各自向万科提供了1000亿元的授信额度。这意味着万科获得共计2000亿元授信额度。

11月24日，邮储银行与碧桂园签约建立长期战略合作关系，将为碧桂园提供不超过500亿元意向性授信额度。同时，知情人士透露，碧桂园与工商银行、中国银行、邮储银行等3家银行签署战略合作协议，总共获得超1500亿元综合授信支持。受此影响，当天，碧桂园盘中上涨最高超过21%，其六只债券均因大涨而盘中临时停牌。

此外，龙湖也分别与工行、建行、中行签署战略合作协议，为此，也获得相应规模授信额度。

同一天，美的置业发布了分别与工商银行、建设银行、邮储银行签约的情况，并表示，公司的稳健经营得到了3家国有大行的长期大力支持。随着美的置业与工商银行总行、建设银行总行、邮储银行总行成功签署战略合作协议，美的置业与3家国有大行的合作将更上一个台阶，融资优势也将进一步加强。

对于多个房企同时获得多家国有大行授信支持，广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，银行贷款的流程是，先进行授信，获得期限内的贷款额度，而签订战略协议的行动，显然就是确认了这种授信的额度。然后，在实际贷款投放时，再根据贷款准入要求、风控要求，确定是否实际投放。也就是说，无论是授信

还是签订战略协议，并不意味着贷款投放，授信的额度可以未完成，但没有额度是无法放贷的。

“实际投放贷款时，除了按揭贷款外，开发贷、并购贷、保函置换、承销债券等，都需要合格抵押物、足额保证金之类的保障措施。”李宇嘉表示，对于优质民营房企，这些都是具备的，即便需要落实新的担保，也有地方政府的反担保措施，或是中债增进公司的增信等。但是，对于非优质房企，或难以提供上述保障措施的房企，获得实际的贷款应该比较难。

在刘水看来，根据近期政策精神，要稳定房地产贷款，全国性商业银行要增强责任担当，支持优质房企发展。为落实这些精神，后续将有更多银行与房企签署合作协议，增加房地产贷款投放。

新京报记者 袁秀丽

编辑 武新 校对 杨许丽