

楼市迎来大消息。

8月19日，据新华社报道，住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行等有关部门近日出台措施，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。

01

从6月底开始，全国各地的烂尾楼出现了业主停贷潮，即停止归还银行按揭贷款。

面对各地出现的大量烂尾楼，中央政府把“保交楼”的任务压给了地方政府。

但由于经济下滑，特别是土地出让金大幅度减少，几乎所有地方政府的财政都捉襟见肘。

所以，“保交楼”对于地方政府来说，几乎是一项不可能完成的任务。

同时对于商业银行来说，可能已经存在着无法收回的信贷风险，让商业银行继续追加投入启动烂尾楼，几乎也是不可能的事情。

因此，所谓的“保交楼”可能陷入了一种死循环。

近日，中央政府终于出手。

三部委的通知明确：

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。

此次专项借款精准聚焦“保交楼、稳民生”，

严格限定用于已售、逾期、难交付的住宅项目建设交付，实行封闭运行、专款专用。通过专项借款撬动、银行贷款跟进，支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。

通过政策性银行专项借款撬动，解开“保交楼”循环的死结，终于迈出了重要和实质的一步。

02

有媒体统计，全国烂尾项目超过300个，但这一定不是最终数字。由于现在已有超30家房企出现了暴雷或实质性违约，对于这些房企而言，很难获得新的融资渠道，而这些房企的在建和在售项目很可能将陆续甚至快速进入烂尾状态。

如果不紧急阻止这一趋势，危机将急剧扩大。

在5月、6月有所复苏的基础上，7月的金融信贷数据、房地产销售数据等再次大幅下滑，进而使整个宏观经济数据不及预期，足以证实这个判断。

7月，社会融资规模增量为7561亿元，比上年同期少3191亿元；人民币贷款增加6790亿元，同比少增4042亿元。

1-7月固定资产投资同比增5.7%，预期6.2%；1-7月全国房地产开发投资79462亿元，同比下降6.4%。

7月，一线城市、

二线和三线代表城市新房成交量环比分别下降12.9%、45.8%和27.9%，同比分别下降5.9%、44.7%和62.2%。（数据来源：中指研究院）

三部委的通知同时也明确了：

在做好“保交楼、稳民生”工作的同时，对逾期难交付背后存在的违法违规问题，依法依规严肃查处，对项目原有预售资金被挪用的，追究有关机构和人员责任。

“保交楼”，但绝不能保那些负有监管责任的部门和人员。

对那些违规抽逃监管资金的烂尾项目，负有监管责任的地方政府有关部门和银行的有关人员，当然也包括当事房企的有关人员，必须追责。

03

当然，对于整个房地产市场来说，“保交楼”仅仅是包扎伤口止血，深层次的危机依然是市场信心和预期。

8月18日，国务院常务会议部署，“有针对性加大财政、货币政策支持实体经济力度”，“支持信贷有效需求回升，推动降低企业综合融资成本和个人消费信贷成本”。

这一信号，几乎可以断定后天（8月22日）将要公布的本月LPR将下降，甚至可能幅度较大，而LPR的下降将惠及包括存量按揭在内的所有按揭购房者。