

管理好房地产金融的供需两端

# 既能精准打击炒房，又可更好满足刚需

广东建设报讯 7月22日，国务院召开的加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议重申：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段。

“房住不炒”的定位继续巩固，这让不少人吃下“定心丸”。不管是买房、租房，还是盖房，都离不开钱。因此，要落实“房住不炒”，房地产金融是其中的关键一环。

近年来，我国加快建立健全房地产金融管理长效机制，特别是在“三线四档”规则和房地产贷款集中度管理制度的引导下，不少房企融资更加审慎自律，银行业金融机构房地产贷款、个人住房贷款集中度稳步降低。

6月份，70个大中城市商品住宅销售价格涨幅整体呈现稳中有落的态势；与此同时，6月末，我国人民币房地产贷款增速比上月末回落2.2个百分点。

可见，包括房地产金融政策在内的调控政策已在显效，部分城市房地产信贷环境产生变化，房价涨幅趋稳。

究竟是什么“利器”，能令调控如此立竿见影？“三线四档”规则、房地产贷款集中度管理制度究竟怎样发挥作用的？快来看看吧。

促进房地产市场平稳健康发展，首先需要房地产企业自身健健康康。可是，一些房企贪大求全、盲目扩张，核心经营财务指标亮起“红灯”，这也导致房地产行业存在高杠杆、高负债现象。

为增强房地产企业融资的市场化、规则化、透明度，去年8月人民银行、住房城乡建设部会同相关部门针对重点房地产企业形成了资金监测和融资管理规则，也就是“三线四档”规则。

“三线”其实是“三道红线”，具体指：剔除预收款后的资产负债率大于70%、净负债率大于100%、现金短债比小于1倍。

而按照“踩线”情况，房地产企业被分为“红、橙、黄、绿”四档：“红档”企业有息负债规模不能高于现有水平；“橙档”企业有息负债年增速不得超过5%；“黄档”企业不得超过10%；“绿档”企业不得超过15%。

有了明确的“三线四档”，房企要想融资必须达到相应的要求，不断优化财务指标。这相当于对房企的财务健康状况进行了一次“体检”，帮助其更好地完善财务管理。

健康的背后是自律。当房企经营融资行为更加审慎自律，整体经营也趋于稳健。尝到甜头，越来越多的房地产企业加入“自律”的行列。试点初期，央行选择了12家代表性房地产企业作为试点对象，今年初又扩大到30家负债规模较大的房地产企业。

中国人民银行金融市场司司长邹澜介绍，从实施一年来的情况和各界反应看，“三线四档”规则是行之有效的。试点企业资产负债率、净负债率、现金短债比三项核心经营财务指标明显改善，负债规模稳步下降。不少试点以外的其他房地产企业也积极对标规则，优化调整自身经营行为。

融资管理除了盯紧需求端，也不能忽视供给端。除了对房企的负债进行监测和管理，人民银行还对银行业金融机构加强管理——制定房地产贷款集中度管理制度。

该制度对不同类型不同规模的银行机构分档设置房地产贷款余额占比、个人住房贷款余额占比“两条红线”。前者从40%到12.5%不等，后者从32.5%到7.5%不等。



要落实“房住不炒”，房地产金融是其中的关键一环。 资料图

俗话说，鸡蛋不能放到一个篮子里。银行的信贷投放也要注重结构优化，这不仅关系着机构自身风险，也对整个经济健康稳健发展意义重大。

制度实施以来，银行业金融机构房地产贷款、个人住房贷款集中度稳步降低。数据显示，6月末，我国房地产开发贷款余额增速和个人住房贷款余额增速，分别比上月末回落了3.3个和1.6个百分点。

在邹澜看来，房地产贷款业务受到一定约束的同时，商业银行把更多的精力放到了支持小微、“三农”等经济薄弱环节，同时制造业、科技创新等重点领域的贷款占比得到提升。

数据显示，6月末，我国普惠小微贷款

余额同比增长31%，增速比同期各项贷款增速高18.7个百分点；制造业中长期贷款余额同比增长41.6%，增速比上年同期高16.9个百分点。

人民银行表示，下一步将继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好房地产长效机制，不断完善“三线四档”规则和房地产贷款集中度管理制度，抓好政策执行，提高金融体系韧性和稳健性，推动金融、房地产同实体经济均衡发展。

要牢牢抓住房地产金融这个关键，就要继续严格执行好调控“利器”，管理好房地产金融的供需两端，让调控政策更加精准，既精准打击炒房，又可更好满足刚需。

(据新华社)

## 深圳禁止地下空间建设住宅

新版地下空间开发利用管理办法下月施行

广东建设报讯 深圳已进入以地上地下集中开发为核心的立体空间发展阶段。记者从最新一期《深圳市人民政府公报》获悉，《深圳市地下空间开发利用管理办法》（以下简称《办法》）将自2021年8月1日起施行，为集中开发提供政策支撑。

地下空间基础调查是地下空间规划编制、土地使用权出让和项目建设的前提与基础，是确保地下空间安全建设、安全运维的重要保障。《办法》明确由市、区政府组织相关部门开展地下空间自然状况、利用现状、权属情况及开发利用制约因素的调查、监测与评估，基础调查和资源评估所需经费由财政统筹

保障。地下空间开发利用专业性、综合性和系统性较强，其对地下空间信息的共享与互联互通提出了较高要求。为给开发建设活动提供数据支撑，推动地下空间安全、有序、协调开发，《办法》规定市主管部门应当组织建立地下空间数据中心，将地下空间基础调查、规划建设管理、不动产档案信息等纳入地下空间数据中心，并通过市大数据资源中心实现信息共享。

《办法》设置了地下工程在已出让空间权属外建设的异议处理流程。市政廊道、轨道交通、地下道路等地下工程在已出让地下空间权属范围外穿行的，是否需要征求利害关系人的意见在实践

中做法不统一，当主管部门征求利害关系人意见时，往往阻力较大，导致城市基础设施建设延缓。从规范操作执行、强化公众参与的角度出发，《办法》明确出现前述情形但涉及他人重大利益的，有关部门在规划许可前应当征求利害关系人的意见，利害关系人对地下建设工程无异议或有异议但经论证建设工程符合安全和环保等要求的，有关部门可以依法作出准予行政许可的决定，有关部门作出许可决定前应当将论证情况向利害关系人公布。

《办法》确立了集中开发区域整体规划设计的开发导向，并提出探索轨道交通站城一体化。《办法》明确轨

道交通建设与沿线地块、道路、地下公共通道以及市政设施等工程的衔接要求；明确建设单位可以作为统一的实施主体，将轨道交通规划控制范围或者与轨道交通地下设施相邻的其它地下建设项目，与轨道交通工程进行整体开发建设。

《办法》规定，鼓励地下空间建设商业、工业、仓储、物流设施以及体育、文化等项目；禁止地下空间建设住宅、幼儿园（托儿所）生活用房、养老服务用房等项目以及中小学普通教室。

2008年7月23日发布的《深圳市地下空间开发利用暂行办法》同时废止。

(据深圳商报)

## 分类广告

减资公告 广州市粤陆恩贸易有限公司统一社会信用代码914401010746226385 经股东会决议，拟将注册资本由50万元减少至5万元。请有关债权人自本公告见报之日起45日内向公司申报债权债务逾期视作放弃权利，特此公告。

清算公告 广州市得才化工科技有限公司经股东会决议，本公司停止经营，清理债权债务。请有关债权人自本公司公告见报之日起45天内，向本公司清算组申报债权，逾期不申报，视为放弃权利。清算结束后，本公司将向公司登记主管机关申请注销登记。特此公告。

遗失声明 广州市番禺区钟村雅佳时代旅业服务部遗失营业执照副本，统一社会信用代码92440101MA5CR91D19，编号GS262019076360，声明作废。

遗失声明 张素芬遗失由广州丰实房地产开发有限公司开的尚藤花园1#706房首付收据贰份，首付收据编号：GZCCT01006792，GZCCT01014586，声明作废。

遗失声明 广州市天河区大观和安堡便利店遗失营业执照正、副本，注册号：440106601125634，编号：S0692015031829G，现声明作废。

遗失声明 广州梦谣冰婷贸易有限公司遗失执照正副本，统一社会信用代码：91440101MA9WEC757B，现声明作废。

减资公告 未来熵减科技（广东）有限公司（统一社会信用代码91440101MA9UY5D7XA）经股东会决议拟向公司登记机关申请减少注册资本，由原注册资本13579万元减至为500万元。请债权人自公告见报之日起45天内向本公司申报债权债务，逾期不申报，视为放弃权利，本公司将向公司登记主管机关申报变更登记。

遗失声明 广州市龙之杰酒店管理有限公司遗失行政公章（公章）一枚，现登报声明作废。

遗失声明 广州市溢恒工贸发展有限公司遗失营业执照正副本。注册号：931262455；统一社会信用代码：91440101MA9WH79R2Y；现登报声明作废。

遗失声明 广州市黄埔区倾杯奶茶店遗失营业执照正副本。注册号：440112600283361；编号：S1292016002119G；现登报声明作废。

遗失声明 广州市叁豪米装饰工程有限公司遗失公章，财务专用章，发票专用章，法人章（文兵良）各一枚，现登报声明作废。

遗失声明 广州携程国际旅行社有限公司遗失国内合同2份，编号gxzcgn0003493、620；出境合同1份，编号gxccj0002066，声明作废。

遗失声明 广州市越秀区蕙雅服装商店遗失营业执照正、副本，注册号：440104600305019，统一社会信用代码：92440101MA5A2PAF09，现声明作废。

遗失声明 吴世根遗失广东逸涛万国房地产有限公司2021年01月29日开具的逸涛半岛三期六区2号合作建房款的购房收据，编号8425082，金额1504320元及广州南沙经济技术开发区鸿图建材有限公司2021年01月28日开具的逸涛半岛3期别墅6区2号购房款的购房收据，编号6804673，金额2757920元；声明作废。

注销公告 茂名市中立矿产有限公司，统一社会信用代码91440904MA52PGP1H，经股东决定，拟向公司登记机关申请注销登记，现已组成清算组进行清算，请有关债权人见报之日起45日内向本公司清算组申报债权及办理债权登记手续，逾期视为放弃。特此公告。