

## 目录

### 第一部分 银行当前的房地产贷款额度情况

#### 一、银行当前的开发贷额度情况

#### 二、银行当前的按揭贷款额度情况

### 第二部分 地产前融资金通过银行开发贷完成置换的操作难点

#### 一、银行开发贷置换前融资金的困境

#### 二、银行开发贷的授信金额与前融资金的置换退出

#### 三、销售监管账户的回款如何归还前融资金及开发贷

### 第三部分 地产前融资金与开发贷并存的处理

#### 一、土拍政策调整后的地产前融业务难点

#### 二、前融资金的退出更加依赖银行开发贷及项目销售回款

#### 三、地产前融资金与开发贷的衔接思路

#### 四、地产前融的投后监管问题

### 第四部分 预售监管资金如何用于归还开发贷和前融本息

#### 一、地产前融的还款来源是否可以指望预售监管资金

#### 二、预售监管资金能否用于偿还银行开发贷和前融本息

#### 三、地产前融机构对预售监管资金的态度

## 地产前融资金的还款来源及银行开发贷的置换难点

### 引言：

自2021年10月份以来，央行举行的2021年第三季度金融统计数据新闻发布会、国

新办举行的三季度银行业保险业数据信息暨监管重点工作发布会等会议上，监管层均传递出“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”的信号。刘鹤副总理在2021金融街论坛年会开幕讲话中提到：合理的资金需求正在得到满足，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。

近一个月以来，广州、佛山、中山、无锡等地出现了按揭贷款松绑的现象，青岛等城市出现了银行开发贷放松的情况，哈尔滨等城市的地方救市情况也在如火如荼地进行。在政策层面出现放松信号的情况下，地产前融业务依旧如履薄冰，以下就地产前融资金的退出问题做详细分析和说明。

## 第一部分 银行当前的房地产贷款额度情况

受融资难和销售难、回款难的多重影响，房企目前参与土地招拍挂的热情已降至冰点。因银行贷款集中度“两道红线”引起的银行开发贷和按揭贷款放款难的影响，地产前融业务的还款来源及退出问题面临着更大的风险。就地产前融业务而言，由于开发商后端的银行开发贷是否能成功下放，按揭贷款是否能顺利发放是我们前融资金退出的关键，因此在当下信用风险事件频发的背景下我们对银行的放款变得尤为关注。对此，我们就目前房地产企业的银行开发贷、按揭贷等情况向部分银行进行了简单的沟通与摸底，具体情况如下。

### 一、银行当前的开发贷额度情况

#### （一）额度紧张，观望为主

根据我们摸底的情况，目前除了少部分股份制银行以及少部分农商行还有少量开发贷额度以及四大行中部分银行还有额度腾挪空间外，大部分银行仍都处于额度不足或收紧的状态，亦有银行在几个月前已经暂停涉房的相关业务。在额度紧张的情况下，有银行表示从总行开始从上到下，最近都在比赛非房业务，对房地产业务的积极性明显降低。

对于近期各大讲话中传递的“信贷放松”的信号，在我们摸底的银行中，大部分银行均表示目前政策传导与执行整体上还有一个过程，大家目前处于观望状态为主，最后一季度新增客户难度较大，做好存量维护系当务之急。对于开发贷业务目前一方面主要是存量业务已占满额度，只有释放出来才能新增业务，但是在目前信用风险频繁暴露的背景下，即便是新增业务也对交易主体与项目的考核更加严格。另外，《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》（下称“银行贷款两集中制度”）已经明确对银行贷款划了相应上限，加上其他的信贷投放比较乏力，在这个监管指标没松，目前政策具体执行存在一定的现实难度，市场信心的恢复也需要一个过程。

## (二) 提高标准，向国央企、优质主体及项目倾斜

关于开发贷额度是否释放问题，一些银行表示，目前确实收到监管通知新增开发贷额度，但银行内部开发贷还是基本暂停，并且，由于开发商信用风险事件频发，即使开发贷规模放开短期看来意义也不是不大，经过这波市场清理，剩下的可以合作的客户并不多，内部在对交易对手的选择也会集中在国央企，对民企基本不感冒了。

此外，在还在投放开发贷的银行中，对于湾区的一些项目，若项目涉及城市更新的，可绑定前端的拆迁贷/更新贷一并操作，优选“小而精”的项目，进行封闭式管理，并注重项目本身的好坏；在挑选交易对手方面，对于大开发商反倒看不清，有一些小开发商相对稳健的是目前重点合作的对象。另外，一些尚有额度的城商行表示，目前主要是跟国企合作，对于所有开发贷款要归集总部的项目一律不做，虽然目前还有一定的额度，但是也不是想给就能给的，最终还是要看项目本身的风险是否可控。虽然近期有很多声音释放出来，但是最为关键的还是要看银保监局、看监管怎么表态。

## 二、银行当前的按揭贷款额度情况

就按揭贷而言，根据我们的市场摸底，整体而言对于刚需客户确有放松的迹象。另外，亦有银行表示人行也通过给予证券化额度的方式间接放松了按揭贷款的额度上限。一些银行表示，按揭额度较之前有所松动，但是前面积压了太多项目，后续政策的传导与执行还需要一个过程。对于之前做业务较为“疯狂”的银行而言，目前也是一堆不良需要消化。整体而言，对于自己银行做开发贷的项目，该项目的按揭贷款可以松的时候还是会有所松动。但是整体会提高对交易对手的选择标准，在风控角度现金流紧张的开发商肯定很难通过审批。

## 第二部分 地产前融资金通过银行开发贷完成置换的操作难点

从市面的情况来看，受银行贷款集中度管理“两道红线”的影响，大部分银行对开发商的开发贷都面临额度不足或没有额度的问题，小业主买房的个人按揭贷款稍有好转，但是对开发贷的融资置换存在很大依赖度的前融资金的退出却仍旧面临退出风险。

### 一、银行开发贷置换前融资金的困境

银行对开发商的开发贷融资在房企的开发建设融资中一直都占据着最重要的地位，甚至开发商的资金来源中银行开发贷是必不可少的一大部分。自今年实施银行贷款集中度管理新规以来，当前有很多开发商已很难取得开发贷（百强房企也不例外，

目前国有制银行和城商行等基本压缩在前三十或五十强开发商，而股份制银行的开发贷审批权限基本都收缩在了总行，根本没有操作业务的空间），其中银行的贷款额度是目前最大的问题。除银行的开发贷难以获取之外，信托的开发贷也面临着同样的问题，受融资类信托规模压降以及资金信托管理办法（征求意见稿）等新规影响，信托开发贷已急剧减少，融资类信托的额度对开发商来说也成了稀缺产品的代表。

对于前融机构来说，不管是土地款配资（备注：土地款融资业务目前已受监管限制，下同）还是拿地后的前融，目前在退出方面遇到的问题还是比较棘手。第一个问题是一、二线城市的项目拿地成本非常高（比如土地成本动辄是建安成本的4-10倍），而目前大部分银行对开发贷的授信金额只能是建安成本加上三费（财务费用、管理费用、销售费用）的70%，因此会导致开发贷取得的融资款离前期70%的土地配资款或拿地后的前融配资款相去甚远，也即开发贷取得的融资款很难覆盖掉前融资金并完成贷款置换，而前融资金无法通过开发贷的置换退出则只能等到项目的预售阶段，则此时就不得不协调前融与开发贷并存、风控措施衔接以及销售监管账户还款顺序安排等诸多问题。第二个问题是银行开发贷的审批难度问题，目前已有许多银行暂停了开发贷的业务（即使客户是百强房企），更多的银行则面临额度不足或没有额度的问题，一、二线城市的项目在银行开发贷的取得方面还会好一些，但三、四、五线城市的项目却已很难争取到银行的开发贷款（即便开发贷能覆盖前融资金）。因此，最后面临的一个问题是，能取得开发贷的城市，开发贷的融资款却无法形成对前融资金置换的有效覆盖（因为地价高），而地价低且开发贷可以有效置换前融资金的城市却无法顺利地银行取得开发贷款。

值得一提的是，虽然银行开发贷、信托开发贷等在放款对应的资金用途方面一般都要求开发商只能用于工程施工费用、材料费用等的支出，但在实务中通过归还股东借款、关联方支付等方式间接归还前融资金等情况非常常见，也即在合规与融资需求层面已自发地达成了市场的某种平衡。另外，大房企的前融资金的还本付息或退出经常不需要过多关注开发贷是否可足够覆盖或及时覆盖前融资金并完成贷款置换的问题，因为土地款配资或拿地后前融资金到期后，这些大房企有足够的补充性现金流或集团、其他关联方的资金输入以确保前融资金的顺利退出，当然，如果大房企的集团层面没有这方面的交易或兜底安排，则还是必须认真考虑开发贷的置换问题，尤其是前融资金通过真股投资形式进入的情形。

## 二、银行开发贷的授信金额与前融资金的置换退出

在2016年之前，银行开发贷的授信金额一般都不超过项目投资总额的70%，开发贷按项目总投资来算，不按资金峰值计算，其中投资总额=地价+建安+三费，但因近几年的监管新规已更加严厉地要求银行的开发贷资金不得用于房企缴纳土地款，因此目前大部分银行的开发贷都剔除了地价（仅个别银行仍将土地款计入），也即当

前银行开发贷的授信金额一般是： $(建安成本+三费)*70\%$ ，不过银行做测算时仍会考虑项目的资金峰值，因为银行也会担心项目营运资金断裂，导致贷款还不上。值得一提的是，城市更新项目的前融一般都无法等到开发商拿地或取得开发贷后实现退出（因城市更新项目的周期非常长），因此更新项目前期拆补款、股东借款等前融资金一般都需要银行的拆迁贷进行置换，只是目前拆迁贷的审批要比开发贷的审批顺利很多。

（一）开发贷如何置换土地前融款（备注：土地款融资业务目前已受限制，仅部分城市可开展）

前文有提到，因目前大部分银行的开发贷只含建安和三费（授信金额为两者之和的70%），因此开发贷的授信要做大的话只能把建安成本做大（比如精装、园林绿化等一并纳入计算），如此才能取得更多的低成本开发贷资金用于归还土地配资款，不过不同区域会存在不同的开发贷融资对土地前融资金的覆盖问题，比如佛山郊区的招拍挂项目，地价3千多，建安3千多，也即开发贷的钱可以拿去还土地配资款，且能够足额覆盖；东莞地区地价很贵（比如3月份土拍的楼面地价基本在2万-2.5万之间），建安成本则在4千左右一平，因此东莞的房企取得开发贷后用于归还土地配资款还远远不够，也即开发商没有其他补充现金流的情况下，前融资金只能等到预售后有回款时再退出。需注意的是，银行做开发贷授信审批的时候需要做当地建安平均成本的调查，因此做大建安成本需要有一定的合理性。

（二）开发贷无法覆盖土地前融的处理（备注：土地款融资业务目前已受限制，仅部分城市可开展）

以往土地款融资未受限制的时候，对于深圳、东莞等地价很高的一二线城市来说，因银行开发贷的资金（比如建安加三费后取70%）无法对土地配资款形成有效覆盖，因此开发商在土地款配资或拿地前融的逻辑上最好是找能接受预售后退出的前融资金方。在实务方面，一些可做前融的信托机构却无法接受信托产品和开发贷的并存，而信托的配资比例一般是按项目的资金峰值来算（也即包括了土地款和开发建设资金），因此想通过开发贷置换优先股的前融资金也依旧得看土地成本的占比问题（土地成本过高的情况下银行开发贷也很难覆盖掉前融资金）。

当然，如果前融机构可以接受项目公司申请开发贷之后再退出（比如我们与信托合作的“信托+基金/有限合伙”的优先股业务），那在操作上开发商一旦申请了开发贷，我们就得配合解除土地的抵押权（如前端有做抵押），而项目销售回款、项目公司章证照肯定会被开发贷银行监控，因此就需要解决我们前融方的同步监管问题，更准确地说就是我们前融机构必须释放风控措施以配合开发商取得开发贷。除上述问题外，到了项目预售阶段时，开发贷银行又得配合土地抵押的解除（比如广东区域办预售证时必须解押土地），此时又涉及到开发商必须先找过桥资金还掉开发

贷或者增加补充抵押物给银行的问题，其中银行的本息未还清前项目的销售回款肯定要开发贷的银行监管。

### 三、销售监管账户的回款如何归还前融资金及开发贷

前面有提到，如果开发贷无法置换前融资金，那前融资金就得继续等到项目预售且有足够的回款后才能退出，其中预售的回款全部进入销售监管账户后如何出款并归还前融资金和开发贷就成为了问题的关键。一般来说，银行等资金机构大都会要求开发商按照销售进度归集还本付息的资金，具体比如销售提留、每月/每季度账户内新增资金的xx%扣划还款保证金或直接用于还款等；或者也有要求开发商按照销售面积的完成比例确定还本付息的安排，比如销售达到一定面积则本金归还到百分之几之类的。因销售监管账户的出账属于地方政府（一般是房管局）的常规监管事项，因此资金机构的扣款或划款还得按照地方监管的政策来操作。

#### （一）销售监管账户资金归还开发贷的问题

从各地的规定来看，监管账户的盈余资金一般可自由支配用于归还开发贷（房管局批即可），具体可参见下述案例。

#### 例一：（甲方为房管局）

9 除符合《汕头经济特区商品房销售条例》第四十八条规定情形外，预售款应当用于购买商品房项目建设必需的建筑材料、设备，以及支付商品房项目建设的施工进度款和法定税费。专用账户内资金超过重点监管额度的部分，符合《汕头经济特区商品房销售条例》第四十八条规定的，丙

#### 例二：（乙方为房管局）