

# 多家房企成功发债 政策支持将缓解现金流压力

证券时报记者 张达

在房地产金融政策支持下,近期多家房企成功发债或公布发债计划。

证券时报记者梳理,近日,已经有美的置业、越秀地产、建发房地产等多家房企发债成功,金辉控股、光明地产也公布了最新融资计划。

值得注意的是,近期,金融监管部门密集召开重要会议,均提出要一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。还有市场传闻称,金融监管部门在制定50家房企融资白名单的同时,还在考虑允许商业银行为部分符合条件的开发商提供无抵押的流动资金贷款。

接受证券时报记者采访的业内人士认为,“三支箭”支持房企融资将再扩容加力,如果白名单制定落地,金融机构融资支持政策扎实落实,将有更多优质民企和混合所有制企业受益,房地产企业流动性大大缓解,房地产企业风险蔓延将会明显受到遏制。

## 多家房企成功发债融资

证券时报记者梳理,在房地产金融政策支持下,近期多家房企成功发债或公布发债计划。

11月24日,美的置业成功发行2023年度第五期中期票据,发行规模为10亿元,两种产品同步发行,期限两年,利率低至4.6%。值得一提的是,本期中票由中债信用、华夏银行、交通银行联合创设信用风险缓释工具(CRMW),搭配部分信用品种。

据了解,这是“第二支箭”第三次为美的置业债券融资提供增信支持,在优化企业融资结构、缓解资金压力的同时,也有利于带动多家金融机构以市场化方式共同为企业提供金融支持,逐步恢复市场化的债券融资能力。

11月23日,越秀地产完成发行2023年度第十一期超短期融资券,发行总额为15亿元,发行利率2.54%。

11月23日,建发房地产面向专业投资者公开发行第二期企业债券已完成,实际发行规模达到9亿元,最终票面利率为4.08%。

11月23日,光明地产发布2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)发行公告,拟发行规模不超过5亿元,债券期限为3年,票面利率询价区间为3.7%-4.9%,债券募集资金拟用于偿还有息债务。

11月16日,金辉控股披露2023年度第二期中期票据注册报告。本期票据注册金额为50亿元,首期发行金额为12亿元,首期发行年限为3年期。

据了解,近期,新城控股、龙湖集团、新希望地产等民营房企正在通过“第二支箭”推进发债融资。

据有关人士介绍,截至11月22日,“第二支箭”已累计支持约20家民营企业发行超过360亿元债务融资工具,对于缓解民营企业融资压力、引导市场预期扭转、维护企业债券融资稳定发挥了重要作用。

## 多项房企 融资支持政策在酝酿

今年以来,房企在银行间市场债券融资情况总体稳中有增。

根据Wind统计数据,2023年1-10月房企在银行间市场发行债务融资工具2003亿元,同比增长约3%。其中,民营房企共发行302.7亿元,发行规模保持稳定。同时,1-10月房企共完成注册债务融资工具1609亿元。其中,民营房企共完成注册债务融资工具610亿元,同比增长约21%。

从发行企业所有制来看,2023年以来,美的置业、滨江等民营房企发行金额均超过30亿元,显示不同所有制房地产企业债券融资需求在银行间市场得到合理满足。

近期,金融监管部门密集召开重要会议,均提出要大力支持房企融资需求。

10月底召开的中央金融工作会议明确提出,要一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。

11月17日,中国人民银行、金融监

## 多家房企发债融资

11月24日

美的置业成功发行2023年度第五期中期票据,发行规模为10亿元。

11月23日

越秀地产完成发行2023年度第十一期超短期融资券,发行总额为15亿元。

11月23日

建发房地产面向专业投资者公开发行第二期企业债券已完成,实际发行规模达到9亿元。

11月23日

光明地产发布2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)发行公告,拟发行规模不超过5亿元,债券期限为3年。

11月16日

金辉控股披露2023年度第二期中期票据注册报告。本期票据注册金额为50亿元,首期发行金额为12亿元,首期发行年限为3年期。

管总局、中国证监会联合召开金融机构座谈会,再次明确要求,坚持“两个毫不动摇”,一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,对正常经营的房地产企业不惜贷、抽贷、断贷。继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资。支持房地产企业通过资本市场合理股权融资。

该座谈会召开后,多个有关放松房企融资政策的传闻在市场广为流传。例如,“三个不低于”是对银行在房地产贷款特别是对非国有房企贷款有增速要求;此外,市场还传闻金融监管部门正在起草涉及50家房企的融资白名单,在列房企将获得包括信贷、债权和股权融资等多方面支持;监管部门考虑允许商业银行为部分符合条件的开发商提供无抵押的流动性贷款等。

针对50家房企融资白名单的传闻,证券时报记者向多家房企进行求证,得到的答复都是“公司层面还没有确证的信息”、“企业没有收到任何名单”等。

## 更多房企或受益

如果上述政策传闻落地,则意味着更多面临现金流压力的房企将得以“喘息”。

中指研究院企业研究总监刘水接受证券时报记者采访时表示,三部门座谈会对于正常经营的房企不惜贷、抽贷、断贷,继续用好“第二支箭”支持民营房企发债融资,支持房企通过资本市场合理股权融资;对被列入白名单的房企,将在信贷、债权和股权等方面融资给予更大力度支持,“三支箭”支持房企融资将再扩容加力。

刘水表示,根据中指研究院数据显示,今年前10月发债房企基本为规模较大未出险民营和混合所有制企业,融资规模和融资企业范围均相对有限。虽然支持优质民企融资需求在近两年被反复强调,但难点在于“落实”。当前民营房企销售降幅高于行业均值,企业出险事件时有发生,拿地规模较少,影响了投资者和金融机构对民营房企的投资信心。近期,针对优质房企的金融支持名单不断扩大,预计将有更多优质民企和混合所有制企业受益。随着市场逐步筑底复苏,房企销售端资金持续改善,企业自身造血能力得到增强,投资人信心也有望逐步修复,房企的流动性压力有望逐步降低。

“如果白名单制定落地,金融机构融资支持政策扎实落实,房地产企业流动性大大缓解,房地产企业风险蔓延将会明显受到遏制,标志着防范化解房地产企业风险进入了新阶段,这将是这轮房地产风险从风险爆发到稳定的拐点性事件。”刘水说。

广发证券房地产团队认为,从“三道红线”“贷款两集中”管理,再到去年的“三支箭”和今年的连续积极表态、

根据Wind统计数据,2023年1-10月房企共在银行间市场发行债务融资工具2003亿元,同比增长约3%。其中,民营房企共发行302.7亿元,发行规模保持稳定。同时,1-10月房企共完成注册债务融资工具1609亿元。其中,民营房企共完成注册债务融资工具610亿元,同比增长约21%。

图虫创意/供图 彭春高/制图

加力推动支持,金融监管机构对于房地产行业的态度逐步转向。三部门座谈会的政策内容更加具体明确,对于银行行业的执行有较强的约束性,有利于解决行业目前供给端资金环境持续收紧的问题。

方正证券房地产团队指出,三部门金融座谈会使得“三支箭”落实方向的指导意见条理更加清晰,使得融资

## 实探新政后的深圳楼市: 新房打起价格战 市场期待更多支持政策

证券时报记者 吴家明

一线城市楼市一直是风向标,备受关注的深圳楼市调查也出现新变化。

11月23日起,深圳执行两条楼市新政:一是下调二套房首付比例,二套房个人住房贷款最低首付比例由原来的普通住房70%、非普通住房80%,统一调整为40%。二是享受优惠政策的普通住房标准调整为住宅小区建筑容积率1.0以上(含1.0),且单套住房套内建筑面积120平方米以下(含120平方米)或者单套住房建筑面积144平方米以下(含144平方米)。

在“认房不认贷”之后,深圳再打出楼市调控组合拳,市场反应几何?证券时报记者近日走访深圳多个片区,受访人士普遍表示,新政有助于降低置换改善需求的门槛,为提振后市信心发挥重要作用,但也期待更多支持政策落地。

“这周末我们全员取消休假,政策的宣传板也做好了。”刘经理是深圳龙华区北站片区一处新房项目的销售负责人,他告诉记者,“这几天我们都在联系之前有咨询或看过房的客户,接待量比上周末高出30%到50%左右。”

在北站片区,记者看到多个新楼盘拔地而起,至少有4个新盘同时“竞争”,不停向路过的行人推销房源,而且还极力推销自己的楼盘价格优惠幅度比周边的大。记者发现,周边新房甚至打起“价格战”,均把价格作为宣传的主力,“5字头”买北站新房的标语随处可见,而周边新房原备案价多在每平方米7万元左右。

“我们项目已经开盘两个多月,销

政策细节化,“三个不低于”通过红线指标确保银行对民营房企的信贷支持,优质民营与混合制房企的信贷额度将对齐国有房企;50家房企白名单定向扶持重要房企。融资政策支持方向的进一步明确,结合更加细节化的支持工具,使得化解不同所有制房企风险的可操作性提升,预计融资政策落地后的效果将较为明显。

售率在六成左右,目前折扣优惠率不变,公司还是想趁着政策放松尽快去化。”刘经理表示。

二手房方面,深圳市场多家主流房产中介平台反映,客户咨询量明显上升。深圳中原表示,在新政首日中原找房二手房进线量环比上升98%,二手房浏览量增长15%。深圳乐有家表示,二手房带看量平均增长17%,成交价平稳。

记者在罗湖翠竹、福田园岭和龙岗大运片区实探发现,许多购房者还是受制于手上的房源难以“脱手”,影响了置换的进度。“房子已经挂盘好几个月,现在反价也不太可能,能尽快卖出就行。”多位业主对记者表示,“我们也希望有更多支持措施落地。”

在福田园岭片区,多位房产中介向记者兜售一套带学位的房源,价格为参考价的65折左右。“与两三年前的高峰相比,深圳许多老旧小区的房价几乎腰斩。现在,即使是价格较为坚挺的西部热门置业片区,二手房反价现象也不明显,购房者信心还需要进一步恢复。”有房产中介经理表示,“不过,深圳的市场需求仍在,只要价格到位,还是可以促成二手房买卖。”

有房产平台公布的数据显示,近期深圳二手房源已经有超七成是低于参考价售出。与此同时,深圳二手房源在售量维持在历史高位附近。业内人士表示,目前深圳为买方市场,业主挂牌量持续大幅上升,反映业主对未来预期的下滑,但成交困难,想卖的业主逐步接受市场,基本只能降至同小区最低价。买方更多还是观望,只有价格足够低才会入手。

## 我国将开展城市社区嵌入式服务设施建设

社区是城市公共服务和城市治理的基本单元。记者26日从国家发展改革委了解到,国务院办公厅近日转发国家发展改革委《城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》。

方案明确,城市社区嵌入式服务设施建设工程实施范围覆盖各类城市,优先在城区常住人口超过100万人的大城市推进建设。综合

考虑人口分布、工作基础、财力水平等因素,选择50个左右城市开展试点,每个试点城市选择100个左右社区作为社区嵌入式服务设施建设先行试点项目。到2027年,在总结试点形成的经验做法和有效建设模式基础上,向其他各类城市和更多社区稳妥有序推开,逐步实现居民就近就便享有优质普惠公共服务。(据新华社电)

## 普华永道称2024年中国经济增速有望超过今年

普华永道会计师事务所中国资深经济学家赵广彬日前表示,随着政府采取的一系列政策措施发力显著以及私营部门投资增长,2024年中国经济增速有望超过今年。

赵广彬认为,鉴于经济增速和消费支出的良好表现,明年企业将增加固定资产投资。同时,外资对中国的投资也将回升。他说,消费、投资、政府支出和贸易这些关

键因素都将在2024年呈现增长趋势,因此明年中国经济增速有可能超过今年。

近期,不少国际组织和外资金融机构纷纷上调2023年中国经济增长预期。国际货币基金组织将2023年中国经济增长预期上调至5.4%,瑞银集团、德意志银行、摩根大通均将今年中国经济增长预期上调至5.2%。(据新华社电)

(上接A1版)

## 政策发力 资本市场改革红利可期

7月24日,中共中央政治局召开会议,分析研究当前经济形势,部署下半年经济工作。会议指出,要活跃资本市场,提振投资者信心。10月底召开的中央金融工作会议再次提出“活跃资本市场”。

中央连续作出明确表态,重要性不言而喻。

招商基金研究部首席经济学家李湛认为,作为5年为周期的重磅会议,中央金融工作会议再次提到“活跃资本市场”,表明中央对于市场稳定和健康发展长期关注和呵护的意图,更多政策落地可以期待,这有利于提高投资者整体情绪和信心。

下调印花税、降低融资保证金比例、阶段性收紧IPO和再融资、规范量化交易、规范大股东减持、加强融券业务逆周期调节等……8月18日至今,证监会和其他部委出台了活跃资本市场、提振投资者信心的一揽子政策措施,投资端、融资端、交易端等方面的改革举措加快推进,助力改善市场投融资生态,激发市场活力,部分落地举措逐渐显效。

“活跃资本市场”系列举措迎来频频反响:中央汇金投资有限责任公司增持四大行,买入交易型开放式指数基金(ETF);龙头企业领衔A股上市公司回购增持;外资机构频频“现身”新发ETF产品重仓持有名单,多家海外机构上调中国经济增速预测等。

李湛表示,历史上A股市场短期内对金融工作会议反应均较为积极,当前A股估值历史低位叠加多方政策提振,A股企稳向上态势更加明确。

中信证券总经理杨明辉表示,资本市场在金融运行中牵一发而动全身,反映的是预期,体现的是信心。7月底召开的政治局会议明确提出,要提振投资者信心。展望未来,资本市场改革重心将从融资端转向投资端,努力提升投资者获得感。

## 长线资金 夯实A股信心根基

10月29日,易方达基金官方公告,基于对中国资本市场长期健康稳定发展的信心,已运用自有资金2亿元自购旗下基金份额。随后,华夏基金、广发基金、招商基金、嘉实基金等十数家公募基金轮番下场。此外,不少上市公司也在通过回购股份等方式,向投资者释放积极信号。

上市公司及股东、董监高等纷纷加入回购和增持的大军。Wind数据显示,今年以来,沪深两市累计超过500家上市公司披露回购计划,拟回购金额约1300亿元;8月以来,沪深两市共有200多家上市公司披露大股东、董监高增持计划,拟增持金额约300亿元。

一些海外机构也用实际行动表达了对A股市场的看好态度。据今年三季报数据,包括阿布达比、美林、法巴、UBSAG等在内的多家外资机构,三季度买入A股上市公司股票。

近期,多家外资机构表示,其对中国经济增长与A股市场未来表现持乐观态度。

路博迈基金首席市场策略师朱冰倩表示,目前国内外多重因素都在“变盘”的位置,此前约束股市的内外宏观环境均释放出向好信号,积极因素正在不断累积,将带来“量变到质变”的过程,最终推动股市上行。

从估值角度看,市场人士认为,目前无论是从纵向的历史对比,还是从横向的全球数据看,A股估值均处于低位,对国内外投资者吸引力较强。据Wind统计口径,上证指数目前滚动市盈率(TTM)不到13倍,低于最近十年的平均数和中位数,处于最近十年约28%的分位水平,整体上处于近年的低估状态。

## 激浊扬清 市场生态稳步向好

9月15日,证监会通报于范易及其一致行动人违规减持“我乐家居”股票案调查进展,拟依法没收违法所得1653万元,并从严处以3295万元罚款。

“零容忍”打击资本乱象,“出重拳”净化市场生态,旨在为“活跃市场提振信心”提供坚强保障。

11月8日,证监会主席易会满在参加2023金融街论坛年会时表示,将不断提升监管适应性,守牢风险底线,维护资本市场平稳运行,提振投资者信心。

实际上,近年来,A股市场正在逐渐形成有进有退的良性市场格局。

一方面,注册制改革稳步推进,从科创板试点,再到创业板施行,到今年主板完成最后一块拼图,注册制在A股已全面落实,A股市场化程度进一步提高。

另一方面,A股市场退市力度明显增强。Wind数据显示,若按照停牌日期计算,今年以来已有45家A股上市公司退市,数量已超过2022年全年的总和,并创出历年新高。将“差等生”及时清退出局,利于净化A股市场整体环境。

对于近年资本市场各项制度完善,以及活跃资本市场相关举措的影响和作用,中国(深圳)综合开发研究院金融发展与国资国企研究所执行所长余凌云在接受证券时报记者采访时表示,一是改善投资者对资本市场的长期预期,可以吸引更多长线资金进入资本市场,推动形成价值投资的健康生态;二是创造公平竞争的市场环境,更好保护中小投资者权益,奠定资本市场长期健康发展的基石;三是构建以投资者需求为导向的发行管理制度,IPO、再融资节奏更加合理,资本市场在供需平衡下服务产业发展和居民财富管理的能力也将得到进一步提升。