

# 房企集中信披 重建市场信心

本报记者 蒋翰林 赵毅 深圳报道

近期,随着政策端频繁发出积极信号,房地产企业也开始主动发声稳预期。

2022年2月24日,碧桂园控股有限公司(2007.HK,以下简称“碧桂园”)、保利发展控股集团股份有限公司(600048.SH,以下

简称“保利发展”)、金地(集团)股份有限公司(600383.SH,以下简称“金地集团”)等10家房企在交易所官网平台发布公告,主动披露包括经营及融资等信息,引发市场关注。

众所周知,2021年下半年以来,多家房企出现流动性危机,招商证券分析指出,市场一度出现谈房企变

的局面,部分房企的“常规操作”被夸为全局“危机信号”,房地产企业亟须一个发声窗口。

在“房住不炒”的基调下,促进房地产业良性循环已成普遍共识。此次房企罕见地集中诚恳发声,坦言行业面临的挑战,同时也通过公开销售情况、债券发行、偿债能力、应对安排等,传递出积极信号,帮助

行业重拾信心。

春节过后,伴随着预售资金监管放松、房贷降息的城市增多以及融资政策端的松动,房企出现了新一轮融资潮。58安居客房产研究院分析报告称,地产股和债都会有一个估值的修复,而推动形成更好的投融资平衡机制,有利于市场健康发展。

## 披露企业偿债有信心

从具体的披露信息来看,大部分房企在负债和现金流方面较为健康,融资能力保持稳健。

2021年6月以来,房地产金融环境收紧叠加各地楼市调控加码,部分房企流动性紧绷,甚至出现债务违约或流动性危机。在此背景下,投资者对房企偿债能力和意愿也产生担忧。

2月24日,10家沪市房企债券发行人在上交所网站主动公开披露企业经营状况等信息,及时回应市场关注焦点与热点问题,将有效信息直接传达给投资者和市场。

上述10家沪市房企债券发行人包括龙湖集团控股有限公司(0960.HK,以下简称“龙湖集团”)、新城控股集团股份有限公司

(601155.SH,以下简称“新城控股”),珠海华发实业股份有限公司(600325.SH,以下简称“华发股份”)、旭辉控股(集团)有限公司(0884.HK,以下简称“旭辉控股”)。其中既有央国企,也有头部民营房企,均为行业内规模较大的企业。

从具体的披露信息来看,大部分房企在负债和现金流方面较为健康,融资能力保持稳健。《中国经营报》记者留意到,这10家房企一年内到期债务覆盖倍数均高于1.2。其中,龙湖集团、旭辉控股及保利发展一年内到期债务覆盖倍

数均高于2.0,短期偿债能力较强。此外,金地集团、新希望地产、华发股份还在公告中标识了绿档房企的身份。

还有企业披露了赎回美元债的安排。新城控股主动披露一笔即将到期美元债的偿付安排,其境外子公司已于2月18日利用自有资金提前赎回3月20日到期的2亿美元7.5%债券中的1.595亿美元本金,剩余将于3月20日到期还本付息。新城控股方面表示,本次提前赎回事项不会对公司经营情况和财务状况产生不利影响。

值得一提的是,部分企业透露

了境外评级机构的最新评级。例如,惠誉对旭辉控股仍维持BB评级;标准普尔、穆迪和惠誉分别给予保利发展主体 BBB、Baa2 和 BBB+ 的评级;龙湖集团获 ESG 评级机构 Sustainalytics 评级提升,ESG 评级为“低风险”。

中指研究院企业事业部研究负责人刘水分析认为,上述10家房企均为行业内规模较大、经营较为稳健的企业,具有一定的行业代表性。他指出,这10家房企既有国企又有民企,表明市场和监管层对不同所有制房企一视同仁,对企业合理融资需求采取市场化方式解决。

## 避免传闻扰动市场预期

开发商主动在公开透明的权威渠道回应市场关切,有助于重建投资者对地产企业的信心。

房企的此轮主动发声,业内普遍给予了积极的评价。“之前有少数房企流动性风险被理解为企业资产负债,正常资产出售被理解为资产低价变卖,这些‘小道消息’加大了债券和股票市场的波动。”招商证券分析,此次集中披露或将推动房企建立与债券市场权威的沟通机制,是充分利用证券市场规律来解决信息不对称的一条可行路径。

“部分房企表现出较强的基本面韧性,背后是现金流管理能力的印证,其中并不分民企还是国企。”

招商证券进一步指出,通过主动信息披露,部分优质企业展现出高于行业平均水平的经营基本面,体现出抵御行业下行的“超额业绩能力”,或是未来行业“剩者为王”竞争格局改善的佐证。

克而瑞研究中心报告指出,开发商主动在公开透明的权威渠道回应市场关切,有助于重建投资者对地产企业的信心,推动地产债二级市场价格和一级市场发行陆续恢复正常。

在金融方面,放松预售金监管、支持合理融资需求、鼓励并购融资

等政策不断。2022年以来,政策又逐步向需求端转移。据克而瑞研究中心监测数据,浙江、安徽、南宁和菏泽等14省、市相继出台了房地产纾困政策,包括放松公积金贷款,降低首付比例和通过财税刺激托底楼市等。

不过,从房企1月的销售情况来看,市场回暖尚需时日。根据10家房企的披露,其中新城控股1月合同销售金额约78.62亿元,同比下降52.75%;销售面积约79.7万平方米,同比下降57.86%。金地集团1月签

约金额149.6亿元,同比下降38.36%;对应签约面积55.9万平方米,同比下降44.87%。保利发展方面也表示,1月公司实现签约金额283.02亿元,与市场总体表现基本一致。

10家信披企业销售的疲软也是市场整体环崩的缩影。克而瑞数据显示,2022年1月,百强房企单月实现销售操盘金额5256亿元,同比降低39.6%,较2021年的月均水平降低了43%。其中,9成百强房企单月业绩同比下降,2成房企降幅在30%~40%,近4成房企降幅高于40%。



在“房住不炒”的基调下,促进房地产业良性循环已成普遍共识。 本报资料室/图

## 房企融资环境改善

在行业整体下行的背景下,再加上近来针对房企融资政策的逐步放宽,房企对资金的渴求尤为迫切。

“以‘保交楼、保民生、保稳定’为首要目标,以法治化、市场化为原则,压实企业主体责任。”2月24日,在国务院新闻办举行的推动住房和城乡建设高质量发展发布会上,住房和城乡建设部副部长倪虹强调,坚决有力处置个别房地产企业因债务违约坍塌引发的房地产项目逾期交付风险。

实际上,在行业整体下行的背景下,再加上近来针对房企融资政策的逐步放宽,房企对资金的渴求尤为迫切。上海易居房地产研究院公布的统计数据显示,2022年1月,TOP30房企合计融资规模达到254.6亿元,环比上升51.2%。其中,新增股权融资规模36.8亿元,环比上升93.7%;新增债券融资规模217.8亿元,环比上升45.7%。

根据此番披露信息,中国金茂2月16日在上交所发行了18亿元公司债券,票面利率为3.2%;龙湖集团方面则透露,1月12日发行28亿公募公司债券,其中3+3年期品种发行规模20亿元,票面利率3.49%;5+3年期品种发行规模8亿元,票面利率3.95%,募集资金用于偿还到期的公司债券产品。

同时,龙湖集团中期票据项

目也在2月14日取得中国银行间市场交易商协会接受注册通知书,注册规模50亿元。首开股份宣布公司剩余57.7亿元中期票据将于近期完成发行,同时董事会审议通过发行不超过45亿元定向债务融资工具的议案,将于近期进行申报。

头部房企“破冰”加大融资的同时,市场整体的偿债压力依然紧张。克而瑞证券研究院的数据显示,2022年3~6月,170家房企共有162.2亿美元存量债到期、781.9亿元人民币债到期,合计约1809亿元债到期。其中,3月是各公司债集中到期的月份,合计约589亿元,占上半年总体到期债券的32.6%。

易居企业集团CEO丁祖昱表示,“对于那些整体经营风格稳健、财务情况良好的房企来说,合理的债务水平结构和债务来源结构对企业的成长影响显著;而对于流动性风险较大的房企来说,债券集中到期需要关注和防范。”

对此,丁祖昱提醒,现在任何一家房企都不应该对自己的融资能力过于乐观,只有实打实的销售回款以及处理手上的优质资产获得资金的回笼,才是度过目前行业“严冬”的最好方式。

# 各地因城施策发展保障性租赁住房

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

近日,据有关媒体报道称,深圳市南山区2022年计划筹建公共住房10920套(包括公共租赁住房2000套,保障性租赁住房

8920套),发放人才住房补租资金5亿元。

对此,《中国经营报》记者向深圳市南山区住房和建设局(以下简称“深圳南山区住建局”)求证核实。3月3日,该局郑姓工

作人员对记者称,上述内容的出处为深圳南山区住建局于今年年初召开的工作总结大会,是该局在“十四五”时期制定的初步目标。但截至发稿,深圳南山区住建局方面未对记者就上述数

据给出相关确认说明。

事实上,今年2月中旬,多地密集发布租赁住房相关政策,融资模式ABS(资产证券化)、REITs(不动产投资信托基金)也参与其中。

日前,住房和城乡建设部副部长倪虹公开表示,2022年将继续大力增加保障性租赁住房的供给,全国将新筹集240万套,关键抓好土地、金融等六个落实。

深圳某国企员工郭洋(化名)

在接受记者采访时表示,今年是他住上单位轮候分得的公租房的第二年,“同样在福田,相隔三四个地铁站的距离,我之前住在品牌公寓,租金约3000元/月,现在公租房一个月租金不到1000元。”

## 加快完善保障体系

根据《深圳特区报》报道,深圳南山区今年将实施包括住有宜居、房地产市场平稳健康发展、建筑业高质量发展等“十大行动”,以更宽视野、更大格局、更高标准,推动该区住建领域各项工作取得新成效、实现新突破。其中,该区将努力构建公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的新的住房保障体系。

除了筹集公共住房,深圳南山区有意合力加大保障性租赁住房供给,通过政府引领、国有企业运作、村集体企业参与的方式,有序开展城中村住房规模化租赁改造为保障性租赁住房试点工作。同时,加快发展长租房市场,培育专业化、规模化住房租赁机构。

此外,深圳南山区将继续稳妥实施房地产长效机制,保持调控政策的连续性和稳定性,增强调控政策的协调性和精准性。

深圳南山区住建局方面对记者表示,2021年,该区面向辖区企业人才和户籍轮候库居民配租1300套、补租3200套,发放人才住房补租资金5亿元。

2022年,该局的首个行动规划是实施“住有宜居”。一方面构建完善的住房保障体系,打好新建开工、货币补租组合拳。另一方面,紧跟“十四五”高质量发展步伐,全面提升公共住房品质,做到规划优、建造优、运营优。

记者注意到,2022年1月,深圳市住房和建设局、深圳市发展

和改革委员会印发的《深圳市住房发展“十四五”规划》(以下简称《规划》)提出,“十四五”期间计划建设筹集住房89万套(间),其中,保障性租赁住房40万套(间),占住房建设筹集总量的45%。

根据《规划》,“十四五”期间,深圳将以“保基本、广覆盖、促宜居”为总体发展目标,加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

记者从深圳市住房和建设局官网获悉,2021年,深圳开工及筹集公共住房项目共188个,合计95832套,建设筹集方式包括新供应用地建设、城市更新配建、公共设施配建、旧住宅区拆除重建(棚户区改造)、社会存量住房租购、工改保、招拍挂商品房用地配建。其中,以新供应用地建设、社会存量住房租购为主。

2021年,深圳公共住房基本建成(含竣工)项目共30个,合计31353套,住房类型包括安居型商品房、人才住房、公共租赁住房。

来自贵州,因工作落户深圳的郭洋是深圳住房保障体系的受益者之一。他告诉记者,在其所在的单位内部,员工按照对单位贡献、工作年限等条件排队轮候公租房租赁名额,房屋只租不售,离职即搬离。不过,郭洋称,其目前与同事合租,住房为两室一厅,相比此前,租房的费用支出大幅度降低,居住条件亦改善不少。

和改革委员会印发的《深圳市住房发展“十四五”规划》(以下简称《规划》)提出,“十四五”期间计划建设筹集住房89万套(间),其中,保障性租赁住房40万套(间),占住房建设筹集总量的45%。

同样在人才新政方面,上海金山区推出的新政规定,租房补贴增至7个档次,最高可享全额租金补贴;购房补贴增至3个档次,最高可享200万元补贴。

据贵阳市委宣传部消息,2月

## 金融加力房企试水

落实好土地支持政策之外,金融支持亦成为近期各地政策的重点关注方向。

2月8日,中国人民银行、银保监会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》,明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理,鼓励银行业金融机构加大对保障性租赁住房发展的支持力度。

事实上,金融机构落地实施加大保障性租赁住房建设运营的信贷支持已有先例。据克而瑞数据统计,截至2021年末,建设银行授信金额已超过1000亿元,投放金额超430亿元,涉及400多个保障性租赁住房项目。

除了保障性租赁住房贷款,ABS、REITs对接保障性租赁住房也有相关案例。

2月28日,据上交所披露,青岛城乡租赁第十五至十九期资产支持专项计划状态更新为“已受理”。

记者了解到,该债券品种为ABS,拟发行金额60亿元,原始权益人为青岛城乡建设融资租赁有限公司(以下简称“青岛融资租赁公司”),计划管理人为上海国泰君安证券资产管理有限公司。

公开资料显示,青岛融资租赁公司成立于2014年6月11日,经营范围涵盖融资租赁业务(不含金融租赁);经营性租赁;向国内外购买租赁财产;租赁财产的残值处理;经济信息咨询服务等。

1月30日,重庆市人民政府办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》(渝府办发〔2022〕21号),提出开展保障性租赁住房基础设施REITs试点,鼓励银行、资产管理公司、政府产业基金、企业年金参与该市租赁住房基础设施REITs产品的战略配售和投资。

据克而瑞数据统计,截至目前,已有海南省、江西省、福州市、湖南省、无锡市发文鼓励发行保障性租赁住房REITs或申报试点等。

发展保障性租赁住房的过程中,也有部分房企积极与政府合作,试水该领域。

根据住建部2021年11月及2022年2月发布的两批《发展保障性租赁住房可复制可推广经验清单》,多家房企通过集体经营性建设用地参与保障性租赁住房建设,包括万科泊寓、华润有巢及龙湖冠寓,参与方式包括成立合资公司、整租后开展运营、委托经营管理等。

如北京成寿寺项目,由村集体经济组织和万科成立合资公司作为项目运营主体,万科负责所有建设成本投入,并获得项目建成后45年的经营权及收益权,村集体经济组织每年获取保底收益及超额分红。

此外,金融机构与房企亦开展相关合作。1月26日,建设银行与保利集团签署合作协议,双方拟共同搭建住房租赁金融合作平台,探索保障性租赁住房从孵化培育、建设运营到公募REITs发行的全生命周期业务模式。

上述意见稿提出,保障性租赁住房项目以建筑面积不超过70平方米的小户型为主,租金水平要低于同地段同品质市场租赁住房;其租金每年涨幅不高于同地段同品质市场租赁住房租金同期涨幅,且不超过5%。此外,保障性租赁住房出租对象主要为在本市工作或生活的市民、青年人等住房困难群体。

2月18日,据杭州市房产信息网,该市住保房管部门已完成全市首批48个保障性租赁住房项目集

中认定工作,涉及房源5.9万套(间)。其中,浙江省首个“只租不售”人才专项租赁住房项目——宁巢明石公寓已正式投入使用。

上海徐汇区日前召开人才工作会议,发布最新一轮“光启人才行动计划”,升级出台10条人才新政。具体而言,于“十四五”期间,上海徐汇区将建立预计总量达3.2万套(间)、建筑面积超百万平方米的保障性租赁住房作为“人才安居租赁房源库”,其中1万套(间)将择优认定为市级或区级人才公寓。

此外,上海徐汇区结合正在开展的“三旧”变“三新”旧房综合改造,将零星征收的留改房源、成套