

流动性政策密集出台 供需端协同发力稳楼市

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

11月份以来,房地产行业积极政策接连出台,促进市场平稳健康发展。

先是11月8日,中国银行间市场交易商协会(以下简称“交易商协会”)官网显示,其在人民银行的支持和指导下,会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具(即“第二支箭”),支持房企在内的民营企业发债融资。再到11月14

融资获支持

预计可支持约2500亿元民营企业债券融资,后续可视情况进一步扩容。

根据中债信用增进公司披露,“第二支箭”延期并扩容政策发布后,交易商协会加快推进政策落实。11月14日,交易商协会受理美的置业150亿元中期票据储架式注册发行,目前正在按照相关自律规则开展注册评议工作,中债信用增进公司同步受理了美的置业增信业务意向。此前,龙湖集团200亿元储架式注册发行也获交易商协会受理,目前已完成注册。

中债信用增进公司表示,储架式注册发行是市场化、法治化、公开透明的发债管理模式,企业可在注册有效期内结合需求分次发行。龙湖集团等可选聘多家机构组成主承销商团完成注册,后续每期发行时再结合实需确定当期发债规模、资金用途、主承销商。该模式可便利企业、投资人把握发行窗口、投资时机,提升市场投融资效率。

值得注意的是,在“第二支箭”政策支持框架下,中债信用增进公司对民营企业增信服务费率低于0.8%/年,仅约为市场化增信服务费率的一半;同时,根据企业信用状况分档确定反担保比例。

上述工作的推进源于交易商协会官网近期发布的一项工作

日,中国银保监会官网发布《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》(以下简称《保函置换预售资金通知》),支持优质房地产企业合理使用预售监管资金。

消息面传递到资本市场,引起地产股的一波上涨。而在政策推进落实上,11月16日,中债信用增进投资股份有限公司(以下简称“中债信用增进公司”)公告称,交易商协会受理美的置业(3990.

HK)150亿元储架式注册发行,龙湖集团(0960.HK)则已完成200亿元中期票据注册。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对《中国经营报》记者表示,“当前,楼市供需两端相互制约,供需两端须同步发力、相互扶持和稳定预期,以实现‘保交楼’和行业稳定,这也正是近期所发布政策的基调。在供给端,围绕‘保交楼’还有一揽子纾困政策值得关注。”



房地产行业积极政策接连出台,促进市场平稳健康发展。视觉中国/图

动态。

交易商协会官网显示,“第二支箭”由人民银行再贷款提供资金支持,委托专业机构按照市场化、法治化原则,通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购买债券等方式,支持民营企业发债融资。预计可支持约2500亿元民营企业债券融资,后续可视情况进一步扩容。

2018年,针对部分民营企业遇到的融资困难问题,经国务院批准,人民银行会同有关部门,从信贷、债券、股权三个融资渠道采取“三支箭”的政策组合,支持民营企业拓展融资。

其中,民营企业债券融资支持工具作为“第二支箭”,有力引导市

场机构改善对民营企业的风险偏好和融资氛围,缓解民营企业信用收缩问题,促进民营企业融资恢复,降低民营企业融资成本。

据中债信用增进公司透露,目前,除龙湖集团、美的置业外,还有多家民营企业正在开展发债注册筹备工作,并向其递交了增信业务意向。11月12日,新城控股(601155.SH)公告称,公司拟向交易商协会申请新增150亿元债务融资工具的注册额度。

中信建投证券分析师认为,“‘第二支箭’将显著增强优质民营企业信用背书,推动当前地产行业直接融资市场的修复,从而有效缓解房企的流动性压力。”

优质房企受益

房企要按规定使用保函置换的预售监管资金,优先用于项目工程建设、偿还项目到期债务等。

有关部门射出“第二支箭”之后,另一项直接指向房地产资金端的政策随即出台。

由银保监会、住建部、人民银行联合发布的《保函置换预售资金通知》指出,允许商业银行按市场化、法治化原则,在充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险等的基础上进行自主决策,与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。

记者注意到,2021年下半年以来,受部分房企陷入流动性困难影响,多地持续收紧预售资金监管。2022年1月,住建部等三部门联合印发《关于规范商品房预售资金监管的意见》,统一监管标准和额度核定方式。

华泰证券分析师认为,事实上,持续收紧预售资金监管的措施

进一步加剧了房企现金流的压力,预售资金监管可谓是当前房企尤其是民营房企的主要痛点之一,《保函置换预售资金通知》正是三部门再次联合发文针对该痛点作出的反馈。

值得注意的是,《保函置换预售资金通知》明确了置换额度,保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%,置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的70%。其次,房企要按规定使用保函置换的预售监管资金,优先用于项目工程建设、偿还项目到期债务等,不得用于购置土地、新增其他投资、偿还股东借款等。

另一方面,三部委有关部门负责人答记者问时表示,商业银行在

出具保函置换预售监管资金时,要参照开发贷款授信标准,选择经营稳健、财务状况良好的优质房地产企业。

由此可见,“确保项目竣工交付”是关键。事实上,自今年7月中央政治局会议首提“保交楼”以来,各地相关政策和举措不断。作为当下“稳民生”的重要内容,多方位促“保交楼”。

光大证券分析师认为,上述通知预期将增加房企资金使用灵活性,防范化解房企流动性风险;《保函置换预售资金通知》严格划定置换金额30%的滚动红线,在给予优质房企经营资金自主权支持的同时,有利于压实房企落实交付责任,切实维护购房人合法权益,促进房地产市场平稳健康发展。

市场情绪继续回升

当前,楼市供需两端须同步发力,促进楼市稳定。

供给端政策暖风频吹,在一定程度上提振了市场信心。

11月14日,德信中国(2019.HK)股价盘中上涨超过190%,截至收盘,涨幅仍达到约111%;新城控股、粤泰股份(600393.SH)等个股出现涨停。11月15日,三湘印象(000863.SZ)、中天服务(002188.SZ)分别收获4个、3个涨停板。到11月16日,地产板块个股表现开始出现分化。

对于供给端“对症下药”,李宇嘉认为,当前,楼市供需两端须同步发力,促进楼市稳定。另一方面,更加充分的资金盘活及“保交楼”效果寄希望于需求端的回暖。

9月29日,央行、银保监会发布通知,决定阶段性调整差别化住房信贷政策。符合条件的城市政府,可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放

首套住房贷款利率下限。

9月30日,央行决定下调首套个人住房公积金贷款利率。即自10月1日起,下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点,5年以下(含5年)和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变,即5年以下(含5年)和5年以上利率分别不低于3.025%和3.575%。

诸葛研究院预计,随着需求端政策的持续发力且向热点二线城市传导,市场情绪有望继续回升。

11月15日,国家统计局发布的1~10月房地产开发投资销售数据显示,今年前10个月,全国房地产开发投资113945亿元,同比下降8.8%;其中,住宅投资86520亿元,同比下降8.3%;房屋新开工面积约10.37亿平方米,同比下降37.8%;房屋竣工面积约4.66亿平

方米,同比下降18.7%。其中,住宅竣工面积约3.38亿平方米,同比下降18.5%。

商品房销售和待售方面,1~10月,商品房销售面积约11.12亿平方米,同比下降22.3%;其中住宅销售面积同比下降25.5%;商品房销售额108832亿元,同比下降26.1%,其中住宅销售额同比下降28.2%。

10月末,商品房待售面积约5.47亿平方米,同比增长9%。其中,住宅待售面积同比增长16.6%。

到位资金情况方面,1~10月,房地产开发企业到位资金125480亿元,同比下降24.7%。其中,国内贷款14786亿元,同比下降26.6%;利用外资62亿元,同比下降13.5%;自筹资金44856亿元,同比下降14.8%;定金及预收款41041亿元,同比下降33.8%;个人按揭贷款20150亿元,同比下降24.5%。

新一轮家电以旧换新开启千亿级市场

本报记者 蒋翰林 深圳报道

目前,全国各地正在陆续实施新一轮家电以旧换新补贴政策,以刺激消费需求,促进资源再利用循环经济发展。

刚刚过去的“双11”,京东家电以旧换新订单金额是去年同期的7倍;苏宁易购全国门店以旧换新用户数增长超100%,其中北京、上海等城市有超万户家庭使用政府绿色节能消费补贴。

以旧换新并不是新鲜事物,距离2009年全国第一波家电以旧换新已经过去了十多年,这期间推出过多次以旧换新补贴政策,并推动了消费者的更新热情。

据中国统计年鉴数据,目前我国家电保有总量已超32亿台,而家电使用期限大概为8~10年,故目前中国家电存量多为2009~2013年家电下乡和以旧换新政策期间购置,而这批家电正在进入集中报废更新换代期,家电行业也因此迎来以旧换新的窗口期。

家电年报废量预计超2亿台

今年“双11”,广州的刘女士在京东上用以旧换新的方式购买了一台洗衣机。她用旧洗衣机抵扣了300元,最终以3200元买下新洗衣机。第二天,拆机师傅上门拆卸旧洗衣机,拆完后,洗衣机品牌的安装师傅便上门装好了新洗衣机。刘女士将自己以旧换新的购物方式称为“续航式消费”。

像刘女士这样以旧换新的消费者越来越多。今年“双11”,京东家电每10个家电订单,就有2个享受以旧换新服务,以旧换新订单金额是去年同期的7倍。而在苏宁,今年“双11”则首次推出了跨品牌、跨品类的以旧换新,最高可获得800元补贴。

上门收旧机的师傅告诉刘女士,换新的旧机将被送至绿色拆解

企业,实现资源的再生再利用。以空调为例,一台废旧空调可拆解出钢、铜、塑料、铝,这些材料经过加工就能成为可循环的新材料,用来制作杯子、汽车等,废旧家电的循环利用,带来巨大的产业效益。

根据信达证券的研究报告,我国家用电器回收体系和相关细则已基本完善,若能按照理论报废量实现家电回收,以2019年基数测算,空调、冰箱、洗衣机、电视机、热水器5大品类仅仅家电回收环节的直接产业规模就可达到约250亿元。产业链中下游拆解带动更新消费规模预计将超过千亿元。

国家发展改革委的数据显示,目前我国家电保有量已超过21亿台,2022年报废量预计超过2亿

台。根据发达国家的经验,在进入相对饱和期后,家电产品消费将进入以更新需求为主的阶段。

华创证券表示,2009年以来以旧换新和家电下乡等刺激政策期间消费者购置的家电已进入大规模报废期,在“双碳”目标的大背景下,家电回收行业一方面受到国家政策的大力支持,总体来看家电回收前景广阔。

今年以来,从国家到地方,不断出台政策促进绿色家电和家电回收。7月28日,国家商务部、发展改革委、生态环境部等13部门联合发布了《关于促进绿色智能家电消费若干措施的通知》,其中提出,要促进废旧家电回收行业发展。

该通知指导各地加快回收网点

建设,培育一批多元化的回收企业,改善回收处理的设施条件,提升回收人员的技术水平,打通生产回收拆解利用的链条,力争让老百姓足不出户就能把废旧家电妥善处置。

今年8月31日,广东出台《广东省加大力度持续促进消费若干措施》,鼓励各地市在2022年9月1日至11月30日开展家电“以旧换新”活动,省级财政对各市通过财政资金补贴八大类家电“以旧换新”的实际支出部分给予奖补。对珠三角(不含深圳)地市按实际支出的50%比例补贴,对粤东、粤西、粤北地区地市按实际支出的70%比例补贴,补贴力度可谓不小。

此外,也鼓励电商平台、家电生产(销售)机构、家电销售企业与

回收企业合作,制定家电回收补贴政策,确保落实家电“收旧”,如企业无法提供以旧换新证明,不得发放补贴资金。

广东是中国的家电制造大省,更是世界家电的制造中心。拥有着美的、格力、TCL、康佳、创维、格兰仕、华帝、万和、万家乐、小熊、新宝等一大批的知名企业和品牌。此次财政补贴的八类家电产品,既是市场消费的主力军,也是广东家电制造的主力产品。

不只是广东,公开信息显示,贵州、四川、江苏、重庆等省市以及大连、深圳、新乡等地市,在今年7月28日商务部等13个部门的政策出台后,都已在当地开始开展家电以旧换新等促销活动。

六家企业发挥带头作用

家电回收也是实现碳达峰、碳中和“双碳”战略的客观要求。国际能源署(IEA)数据显示,家用电器是居民能源消耗的第二大来源,占住宅总能耗的20%以上(供暖后),这一比例在过去数十年一直保持增长。我国作为家电制造强国和消费强国,家用电器用电量约占全社会用电量的11.3%,高达30%的居民碳排放来自于家用电器。

格力电器董事长董明珠在2022年全国两会期间建议,持续推动废旧家电回收处理体系建设,规范废旧家电交易,严禁超期服役的废旧家电进入二手市场和农村市场;加强以旧换新政策的推广力度、补贴力度,可由国家出台总体要求,制定家电以旧换新方案,并针对高效率的绿色家电产品进行专项补贴。

居民家中的老旧家电虽然还能继续工作,但其性能衰减、产品能耗大幅增加,还存在着安全隐患。我国制定的《家用电器安全使用年限》中规定,家电产品的安全使用年限在8~12年,但是熟知并严格按此标准来执行的消费者并不多,在家电使用中存在大量超期服役的现象。

中国家居设计产业互联网战略专家王建国表示,以以旧换新模式来拉动消费,在业界操作已久,不是新生事物。只要是真正提升消费者体验并且使消费者享受到实惠,他认为系统性、规模性地解决“旧的不去,新的不来”消费抉择问题,还可以成为家电消费的流量新入口。

11月7日,国家发展改革委召开工作视频会议,要求完善废旧家

电回收处理体系,组织更多家电生产企业参与目标责任制行动。目前,废旧家电回收渠道主要有四种,一是个体户、废品回收站、电器维修点等“私拆”途径;二是京东、苏宁易购等电商平台或零售连锁店;三是家电品牌的服务渠道;四是专业废旧电器回收企业。

家电回收正在成为各大家电企业重点开拓的领域。国家发展改革委负责人在今年7月份的国务院政策例行吹风会上透露,2022年,海尔、格力、TCL、长虹、美的、海信6家家电企业共申报规范回收电视机、电冰箱、空调、洗衣机近1700万台,约占我国全年报废拆解量的五分之一。

其中,格力是国内最早设立环保子公司的企业之一,从2011年起先后设立了5家全资子公司,对本

品牌和其他品牌的废旧家电进行回收拆解及无害化处理。据其今年的半年报,截至2022年6月,格力已累计处理各类废弃电器电子产品超4320万台(套),报废汽车7万多吨,已转化再生铜料、铁料、铝料、塑料总计约65万吨。

海尔智家10月23日公告,公司投资设立的“再循环互联工厂”已于近期正式投产运营,工厂投资金额为3.69亿元。据介绍,再循环互联工厂可以将冰箱、空调、洗衣机等废旧家电拆解再生成可用部件及铜铁铝等金属和塑料等材料,实现材料循环再利用,家电拆解产能规划为300万台/年、塑料造粒产能规划为3万吨/年。

此外,美的在华北设立的全资子公司邯郸美的制冷设备有限公司,其营业范围就包括了废弃电器

电子产品处理。据了解,截至2022年9月,美的累计输送拆解旧家电超40万台,完成了全年目标。

2022年家电市场整体不振,我国家电行业已从增量市场转为存量市场。奥维云网统计,截至今年9月,中国家电市场国内零售规模为5103亿元,同比下滑6.1个百分点。预计2022全年家电零售市场总规模下滑4.8个百分点左右。

独立经济学家、财经评论员王赤坤表示,家电消费经过高速增长,现在处于成熟阶段,行业消费达到峰值。与此同时,行业供给继续增加,供给平衡被打破,供给过剩,行业竞争进入白热化。对于企业来说,虽然以旧换新的成本较高,但可以帮助企业度过迭代痛苦期,将有机会在新的周期中把“失去的”赚回来。