

“第二支箭”政策持续推进 优质房企率先受益

本报记者 陈婷 赵毅
深圳报道

“第二支箭”(民营企业债券融资支持工具)政策持续推进下,房企发债融资队伍扩容。

11月22日,中国银行间市场交易商协会(以下简称“交易商协会”)公告称,万科(000002.SZ)拟报送280亿元储架式注册发行计划,金地集团(600383.SH)也向其递交了150亿元储架式注册发行申请,这是继龙湖集团(0960.HK)等三家民营房企开展储架式注册发行工作后,混合所有制房企首次提出储架式注册发行意向。

11月23日,中债信用增进投资股份有限公司(以下简称“中债增进公司”)出具对龙湖集团、美的置业(3990.HK)、金辉集团(0137.HK)的发债信用增进函,拟首批分别支持三家企业发行20亿元、15亿元、12亿元中期票据。

自今年11月份以来,“第二支箭”等积极政策密集出台,推动当前房地产行业融资市场的修复,促进市场平稳健康发展。日前,中国证监会主席易会满公开表示,继续支持房地产企业合理债券融资需求,支持涉房企业开展并购重组及配套融资,支持有一定比例涉房业务的企业开展股权融资等。

就在近日,碧桂园(2007.HK)、雅居乐(3383.HK)先后完成配股融资计划,预计所得款项净额分别为38.72亿港元、7.83亿港元,将用于再融资及公司营运。

债券融资队伍扩容

“第二支箭”政策框架下,增信发债、储架式注册发行得到市场广泛认可,取得了良好政策效果。

11月21日晚间,万科公告称,董事会审议通过《关于提请股东大会授权发行直接债务融资工具的议案》,拟提请股东大会授权发行直接债务融资工具,新增规模不超过500亿元。

具体来说,万科拟申请的直接债务融资工具包括但不限于境内外市场的公司债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券、绿色票据、永续类债券、资产支持类债券、企业债券等,或者上述品种的组合。募集资金将用于满足生产经营需要,调整债务结构,补充流动资金及(或)项目投资(包括但不限于长租公寓、物流地产、产业园、养老公寓等募投项目)等。此决议有效期为自股东大会审议通过之日起36个月内。

Wind数据显示,2018年、2019年及2021年,万科董事会均曾向股东大会提请直接债务融资工具的授权,规模分别为不超过350亿元、不超过320亿元、不超过300亿元。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,相较以往,万科此次拟申请授权的500亿元、三年期债务融资在资金规模、期限上均有扩展,且募资用途包括长租公寓等需要长



碧桂园股价走势图(截至11月24日,来源:Choice数据)

期投资才能得以盈利的项目,这些项目同时是相关政策所鼓励的房地产转型方向,也符合房地产与实体经济融合的发展趋势。

国泰君安证券研究员分析指出,“自上市以来,万科已累计发行986亿元债券融资(不包括可转债),此次拟授权的500亿元直

接债务融资或将大幅优化公司现金流。”

截至今年9月30日,万科有息负债金额为2943.2亿元,其中78.7%为长期负债。银行借款占比为58.6%,债券占比为26.6%,其他借款占比为14.8%。有息负债总额中,无抵押无质押的融资占比为96.1%。

房企——金地集团也向交易商协会递交了150亿元储架式注册发行申请。交易商协会表示,这表明近期“第二支箭”政策框架下,增信发债、储架式注册发行得到市场广泛认可,取得了良好政策效果。

11月8日,交易商协会官网发布一则工作动态称,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”),支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。

“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。

截至目前,加上万科、金地集团拟申请提交的融资规模,5家房企的总申请额度已达930亿元。

11月23日,中债增进公司表示,对龙湖集团等3家民营房企出具信用增进函,是“第二支箭”延期并扩容政策实施后首批信用增进业务,标志着政策框架下增信项目的快速扎实落地。

与此同时,在龙湖集团、美的置业、新城控股(601155.SH)之后,万科也向交易商协会表达了280亿元储架式注册发行意向。截至目前,前述三家房企的储架式注册发行已获受理。其中,龙湖集团已完成200亿元中期票据注册。

值得注意的是,混合所有制

配股融资密集启动

通过债券、股权融资等渠道帮助房企从公司自身层面实现资金补充。

除了“第二支箭”,房企近期也通过配售股份的方式进行融资。

11月22日,碧桂园公告称,完成14.63亿股新股份配售(相当于紧随配售事项完成后该公司已发行股本约5.66%),每股配售价为2.68港元,所得款约38.72亿港元,拟用于为现有境外债项进行再融资及一般营运资金。

上述配售事项完成后,必胜有限公司(由碧桂园控股股东杨惠妍全资拥有)持有碧桂园股份占比约56.23%,承配人(专业机构或其他投资者)持有股份约占5.66%,其他股东持有股份约占38.11%。截至11月22日收盘,碧桂园报2.33港元/股。

此前,碧桂园管理层在投资者会上表示,今年下半年,公司在境外已无到期美元债,需要偿还的40

亿元境内债务已做好相关资金安排。公告显示,今年10月,碧桂园实现归属公司股东权益的合同销售额约333.3亿元,环比增长4.1%;合同销售建筑面积约416万平方米,环比增长6.12%。

无独有偶,11月23日,雅居乐公告称,公司已于11月18日完成以“先旧后新”方式(即控股股东将现有股份出售予新股东,再买入公司新发行股份)配售2.95亿股股份,每股配售价格为2.68港元(较11月15日收盘价折让约17.8%)。截至11月23日收盘,雅居乐报2.25港元/股。

根据公告,雅居乐此次配股事项的卖方由富丰投资有限公司(陈氏家族信托的现任受托人,该信托的受益人为雅居乐主

席兼总裁陈卓林等人),其持有雅居乐约24.53亿股股份,占公司已发行股本约62.63%,为公司第一大股东。

此外,在配售股份完成后,11月23日,上述卖方按每股2.68港元的认购价(与上述配售价相同)认购2.95亿股股份(相当于配售事项成功配售的股份数目)。配售事项及认购事项完成后,卖方持有雅居乐股权约占58.24%。

雅居乐表示,该配售及认购计划为公司筹集额外资金,以巩固财务状况及扩大股东与资本基础的机会。认购事项所募集款项净额约7.83亿港元,将用作现有债项再融资及一般企业用途。

财报显示,截至2022年上半年,雅居乐总借款约701.7亿元,其

中一年内到期的银行借款及其他借款约131.77亿元;一年内到期的境内公司债等约53.92亿元;一年内到期的优先票据约40.24亿元。截至6月30日,雅居乐的净负债比率为48.3%;持有的总现金及银行存款约259.25亿元,其中,不受限现金约129亿元。

中指研究院发布研报指出,从近期房企融资的快速动作可以看出,政策落地时间快,且做到了项目层面、公司层面的兼顾。一方面通过“保交付”为项目提供资金,另一方面通过债券、股权融资等渠道帮助房企从公司自身层面实现资金补充。房企将提升资产流动性,从资产端体现整体优化,进而实现资产负债表的全面改善。

房地产政策利好频出 推动市场良性发展

本报记者 陈婧斌 广州报道

近日,房地产行业的政策密集出台。

11月23日,央行、银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》,提

地产政策多点开花

近日,房地产行业从资金端以及销售端均迎来多个重磅政策。

在房地产的资金端。11月8日,中国银行间市场交易商协会发文称,继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具(“第二支箭”),支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资,预计可支持约2500亿元民营企业债券融资。

随后,央行、银保监会于11月11日出台“金融十六条”,内容涉及稳定房地产融资、做好“保交楼”金融服务、保障住房金融消费者合法权益、做好受困房地产企业风险处置、阶段性调整部分金融管理政策等6个方面。

11月14日,银保监会、住建部和央行联合发布预售资金监管新政,指导商业银行按市场化、法治化原则,向优质房地产企业出具保函置换预售监管资金。

11月23日,房地产再迎利好,

央行、银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》,提出十六条措施,要求积极做好“保交楼”金融服务。支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款,鼓励金融机构提供配套融资支持。

与此同时,多地还针对购房者出台了住房公积金的调整政策,比如降低贷款利率,提高贷款首付额

度上下限,延长贷款年限,可做购房首付款等。

申港证券指出,房地产政策的新一轮宽松已启动。本次政策涉及范围更广泛,覆盖了供需两端的融资、“保交付”、风险处置等各方面,执行单位由央行、银保监会牵头,同

时对各地方政府、金融机构进行合理放权,保证政策执行的灵活性,力度较此前各轮政策放松更为显著,也出现了此前未有的风向变动,将对行业整体产生积极作用,同时对受困的优质民企主体产生积极推动作用。

尚未足额交付首付款的,可提取公积金用作首付款。

其实在4、5月时,青岛、福州、惠州、漳州、泉州、南平等城市就提出了可提取住房公积金作为首付款的规定。

山东青岛市住房公积金管理中心明确,在青岛市行政区域内购买新建商品房,可申请提取购房人及其配偶名下的住房公积金用于支付购房首付款。

而海南省则将提取范围扩大到购房人及其直系亲属。连续缴存公积金6个月以上,在省内购买家庭首套自住住房的,可以使用配偶及其直系亲属的公积金支付购房首付款。

值得一提的是,自多地调整公积金政策以来,促进房地产市场稳定发展的成效已逐步显现。

11月15日,国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付

凌晖在国新办举行的新闻发布会上表示,今年以来,各地区各部门坚持“房住不炒”,积极推进因城施策,支持刚性和改善性住房需求,加大“保交楼”力度,促进房地产市场稳定发展,效果逐步显现。

据付凌晖介绍,在销售端,1月份至10月份,商品房销售面积同比下降22.3%,与1月份至9月份基本持平;商品房销售额同比下降26.1%,降幅比1月份至9月份收窄0.2个百分点,降幅连续5个月收窄。

而从“保交楼”情况来看,全国房地产施工期超过两年即将步入交付阶段的房地产开发项目完成投资保持较快增长,房屋竣工面积降幅收窄。1月份至10月份,房地产开发企业房屋竣工面积同比下降18.7%,降幅比1月份至9月份收窄1.2个百分点,连续3个月降幅收窄。

保持市场稳定发展

房地产行业政策“多点开花”,房地产市场稳定发展效果在逐步显现。

浙商证券认为,房地产行业供给端支持政策接连出台,部分民营房企流动性风险有所缓解,而此次变化利好未出现

民企以及混合所有制房企,本轮修复也较为漫长,且修复过程中存在城市和需求修复分化,这会导致头部央企和区域财务稳健的优质地方房企表现更突出。

国信证券指出,尽管当前房地产基本面尚未反转,但随着杭州等城市需求端宽松措施出台,后续销售缓慢复苏可期。同时,“第二支箭”“金融十六条”等地产支持政策纷至沓来,且力度逐渐加大,发声部门也越来越多,政策根本性拐点出现与基本面筑底接近结束,共同带来地产贝塔行情。从中长期来看,地产股也将逐步度过最艰难的时候,地产股修复的大机会将到来。

但值得关注的是,商品房销售疲软仍未改善。

根据国家统计局官网最新公布的数据显示,10月份商品房销售

面积为9757.28万平方米,环比下降约27.9%,同比下降23.2%,降幅较9月份扩大7.1个百分点;而10月份商品房销售金额为4952.31亿元,环比下降约30%,同比下降23.7%,降幅较9月份扩大9.5个百分点。

这似乎也进一步加大了房企资金压力。国家统计局官网最新公布的数据显示,1月份至10月份,房地产开发企业到位资金125480亿元,同比下降24.7%。而同期全国房地产开发投资同比降幅也继续扩大。1月份至10月份,全国房地产开发投资113945亿元,同比下降8.8%,降幅较前9个月扩大0.8个百分点。

付凌晖指出,尽管房地产市场出现积极变化,但下行态势还在持续,仍要坚持“房住不炒”,继续推进“购租并举”,以推动房地产市场的平稳发展。“总体来看,房地产市场出现了一定积极变化,下阶段还是要坚持正确定位,积极推进‘购租并举’,支持刚性和改善性住房需求,推动房地产市场逐步企稳,保证市场平稳健康发展。”