

# 融资“储粮” 38岁的万科等待春天

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

“冬天来了，春天还会远吗？”2022年是万科(000002.SZ)成立第38周年。《中国经营报》记者获悉，万科董事会主席郁亮在今年年会上做了长达5000字的总结发言，其中提到，2022年是万科破釜沉舟、背水一战的一年，“我们要以‘特别好’作为标准要求自己，才可以打赢这一仗，赢得下个春天。”而就在利好政策托底房地产的近两个月，万科紧抓融资窗口，在2022年即将结束之际为“下个春天”备足粮草。

自11月以来，万科向股东大会申请新增不超过500亿元的发行直

## 获外部融资工具支持

除了成为获得银行授信的头部房企，万科也是目前报送储架式注册发行计划规模最大的房企。

进入广西的第10个年头，万科在当地进一步深化银企合作。

据广西万科微信官方账号，12月12日，广西万科与工商银行广西分行签署全面战略合作协议，明确在房地产开发贷款、并购贷款、债券承销与投资、个人住房贷款、保函、供应链融资等业务领域深化全方位业务合作。

此前于11月24日，工商银行总行便与万科签署战略合作协议，也就在当日，工商银行宣布向万科等12家全国性房地产企业提供意向融资，总额达6550亿元。建设银行紧随其后，与包括万科在内的8家房企签署合作协议，但未披露具体授信总金额。

此外，邮储银行也与万科等5家房企签署全面战略合作协议，提供意向性融资总额2800亿元。其中，根据协议，邮储银行将为万科提供1000亿元意向性综合授信额度，并提供房地产贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资、保函、供应链融资及结算等多元化综合金融服务。

为万科提供明确金额的授信额度的银行不只邮储银行，11月23日，交通银行、中国银行分别与万科签署战略合作协议，据此，万科获得这两家银行各1000亿元的意向授信额度。

根据中指研究院统计，近期有

接债务融资工具的授权；向中国银行间市场交易商协会(以下简称“交易商协会”)报送280亿元储架式注册发行计划；获得六大国有银行提供的千亿元意向授信额度。

此外，万科第一大股东深圳市地铁集团有限公司(以下简称“深铁集团”)也有所行动，其提请万科股东大会授权董事会在A股或H股发行不超过各自20%的新增股份。

广发证券研究员分析指出，深铁集团提请增发新股，体现其对万科积极把握政策机遇，为坚定转型及长期健康发展储备资源的期望。随着股权、债权融资持续推进，预计万科后续拿地力度将进一步加大，保障规模稳健增长。

60余家银行支持超过100家房地产企业，使其获得信贷融资。截至12月13日，从获得授信的银行数量来看，万科排名第一，有14家银行为其提供授信；从获得授信的额度来看，绿城集团(3900.HK)最多，为4000亿元，万科与碧桂园(2007.HK)次之，但也均超过3000亿元。从公布的授信用途来看，意向资金将主要用于满足房企的常规融资需求，多元融资支持、上下游信贷、住房租赁融资等方面。

除了成为获得银行授信的头部房企，万科也是目前报送储架式注册发行计划规模最大的房企。

11月22日，交易商协会披露，万科向其表达了280亿元储架式注册发行意向，待履行内部股东大会决策程序后正式报送。在此之前，申报规模最大的房企为龙湖集团(0960.HK)，金额为200亿元，其在11月15日已完成200亿元中期票据注册。

交易商协会此前表示，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”)，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。

招商证券认为，从体量上看，上述“第二支箭”的驰援规模或明显大于2018年，足以在半年甚至更长时间内覆盖部分重点民营房企的到期债券，帮助企业回到“借新还旧”的正常状态。

## 谋内生渠道优化现金流

借此契机，深铁集团这一次主动站到台前，其是否也将成为万科后续增发新股的认购对象，拭目以待。

获得政策支持的同时，万科自身对债务管理的态度也出现明显转向。

12月12日，万科公告称，将行使“2021年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)(品种一)”的债券发行人赎回选择权。根据公告，该债券简称为“21万科01”，发行规模为19亿元，期限为3年期，票面利率为3.38%，在存续期的前2年内固定不变。募集资金扣除发行费用后，用于住房租赁项目建设及补充营运资金。

值得注意的是，2019年~2021年，万科综合融资成本分别为5.41%、6.13%和4.11%；今年前三季度，万科平均融资成本压降低至3.73%，存量融资的综合融资成本为4.06%。

另一方面，“21万科01”赎回登记日为2023年1月20日，债券赎回数量为1900万，即全数赎回19亿元，赎回价格为103.38元/张(含当期应计利息且当期利息含税)。也就是说，在“21万科01”利率水平已是较低的情况下，万科仍选择了提前偿债，底气何在？

就在12月1日，万科公告称，

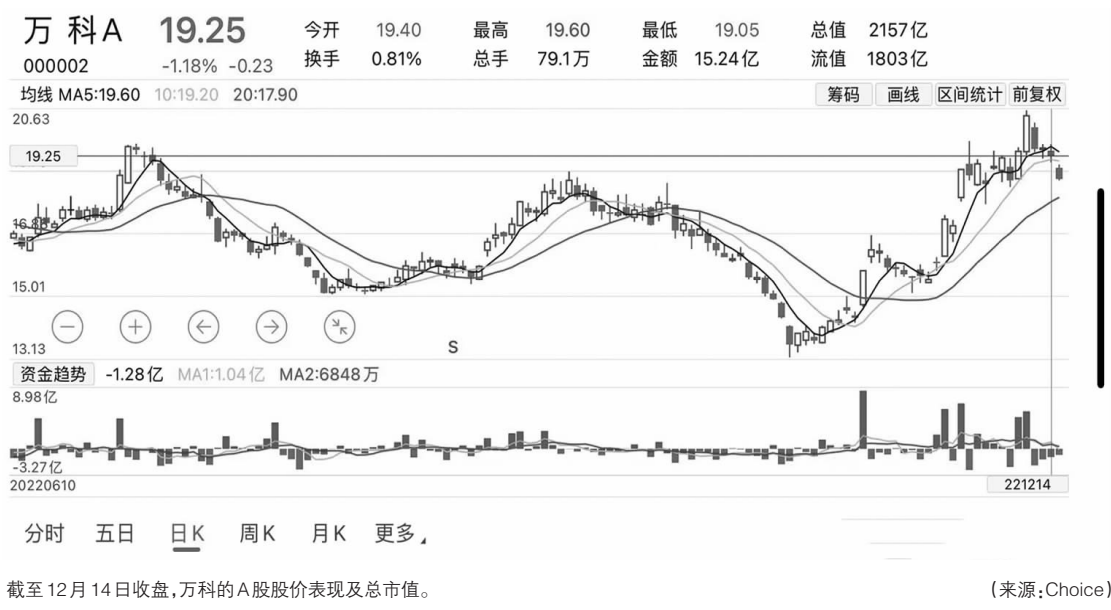
## 造“新的盈利蓄水池”

近两年来，万科从过去的以开发为主向开发、经营、服务并重转变，至此有了自己的“铁人三项”。

事实上，不论是大股东提议增发新股还是公司扩大债务融资规模，这两个事项均可从中窥见万科未来的业务发展重点。

在今年举行的2021年年报业绩会上，郁亮表示，“公司的非开发业务总体将开始形成正向贡献，经营、服务类业务正逐步形成新的盈利蓄水池。”2021年，万科经营、服务业务整体收入超过400亿元。

就在11月16日，郁亮赶赴深圳出席了一场签约仪式，万科与深铁集团、盐田港集团、环境水务集团、巴士集团、特发集团、人才安居集团等6家深圳市属国企签



深铁集团以临时提案的方式，向公司股东大会提请给予董事会发行公司股份的授权，万科对此尚未制定具体的发行方案。公告显示，发行方案包括但不限于拟发行的新股类别、定价方式、发行价格等，以及决定是否向现有股东配售。

值得注意的是，万科过往也曾有配发H股股份的经历，但均由公司董事会发起，并非深铁集团。而就在上述议案公布的前几

日，证监会决定恢复涉房上市公司并购重组及配套融资，同时恢复上市房企和涉房上市公司再融资。借此契机，深铁集团这一次主动站到台前，其是否也将成为万科后续增发新股的认购对象，拭目以待。

目前，万科总市值约为2200亿元，按上述20%的增发比例计算，若该事项成功落地，公司有望获得融资约440亿元。

而早前，万科董事会也有所

日，证监会决定恢复涉房上市公司并购重组及配套融资，同时恢复上市房企和涉房上市公司再融资。借此契机，深铁集团这一次主动站到台前，其是否也将成为万科后续增发新股的认购对象，拭目以待。

目前，万科总市值约为2200亿元，按上述20%的增发比例计算，若该事项成功落地，公司有望获得融资约440亿元。

而早前，万科董事会也有所

此外，万科近期提请的新增500亿元直接债务融资的募资用途包括长租公寓、物流地产、产业园、养老公寓等项目，正是其非开发业务的组合。

近两年来，万科从过去的以开发为主向开发、经营、服务并重转变，至此有了自己的“铁人三项”。在2021年年报业绩会上，郁亮呼吁，“特别希望机构投资者能够对综合性不动产业务重新估值。”“财务上看，目前经营、服务类业务的收入和业务规模都没法和开发业务比较，但未来利润空间更大。”

今年前三季度，万科收入

行动，其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。相较以往，万科此次拟申请授权的债务融资在资金规模、期限上均有扩展。

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9月末，公司期末货币资金高于短期借款和一年内到期有息负债总和627.5亿元，净负债率、剔除预收款后资产负债率分别为44.2%、68.6%。

今年1月~11月，万科累计实现合同销售面积2343.1万平方米，合同销售金额3772.2亿元。

# 广东多地推装配式建筑 房企再迎发展契机

本报记者 陈靖斌 广州报道

近日，国家住房和城乡建设部办公厅印发《装配式建筑发展可复制推广经验清单(第一批)》(以下简称《经验清单》)，总结各地在政策引导、技术支撑、产业发展、能力提升、监督管理、创新发展等方面的经验做法。

事实上，《中国经营报》记者了解到，在广东省各地政府的政策引导下，为了推进城乡建设绿色发展，广东龙头房企碧桂园与美的置业在相关领域已有所布局。

其中，碧桂园推行装配式建筑与标准化施工应用，建立高度标准化的部品部件库、户型库、楼型库，通过自动化生产线实现PC构件大批量定制生产，减少建筑物料浪费、提升建筑质量，实现建造全过程绿色降耗。

美的置业控股的广东睿住智能科技有限公司(下称“睿住智能”)也在通过建筑科技全价值链业务场景布局，打造建筑产业集成化、设计数字化、多专业协同化、内外装一体化与生产智能化的全产业链优势，实现从单一产品向绿色空间技术全场景的转变。

北京特亿阳光新能源总裁祁海坤向记者指出，建筑行业正在从之前的生产资源和人力资源大规模配置、大兴土木时代向节能减排、低碳绿色的发展逻辑进行转变，提质增效、再生降耗路线也正成为行业发展的新趋势。

## 装配式建筑发展获推动

装配式建筑是用预制部品部件在工地装配而成的建筑。发展装配式建筑，有助于提高工程质量安全、降低资源能源消耗、减少扬尘噪声污染和建筑垃圾、缩短工期提高效益。

住建部统计数据显示，2021年，全国新开工装配式建筑面积达7.4亿平方米，较2020年增长18%，占新建建筑面积的比例为24.5%。

记者了解到，《经验清单》总结了各地在政策引导、技术支撑、产业发展、能力提升、监督管理、创新发展等方面的经验做法，广东多地创新的先进经验做法被列入其中。

在政策引导方面，《经验清单》列出了各地在土地保障、财政奖励和金融支持、面积奖励和提前预售、

耗、零碳建筑关键技术突破，通过数字化、智能化等手段提升生产效率，推动能耗、碳排双控，实现高质量、可持续发展。”碧桂园相关负责人告诉记者。

据了解，碧桂园推行装配式建筑与标准化施工应用，建立高度标准的部品部件库、户型库、楼型库，借助BIM技术打通研发、设计、生产、运输、施工等全产业链的数据流，通过自动化生产线实现PC构件大批量定制生产，减少建筑物料浪费、提升建筑质量，实现建造全过程绿色降耗。

此外，碧桂园通过科技赋能绿色建造，在行业内率先开始在建造方式上寻求突破。

引导高标准建设等方面的经验。

其中在完善顶层设计方面，深圳提出在建设用地规划条件中明确绿色建筑等级、装配式等新型建筑工业化建造方式的要求，为发展装配式建筑建立立法保障。

而在强化政策激励方面，中山市对符合条件的等级为基本级、A级、AA级、AAA级的装配式建筑项目，分别奖励项目总建筑面积2.7%、2.8%、2.9%、3.0%的不计容建筑面积；深圳则明确将政府投资项目装配式增量成本计入项目建设成本，解决了建设单位投资核算依据问题。

产业发展方面，各地合理布局生产基地、打造产业集群、拓展应用领域、支持企业“走出去”。其中

在推动发展方面，深圳每季度发布装配式建筑项目构件需求信息，以及预制构件、轻质墙板等关键部品部件生产工厂的生产情况、市场造价等信息。

而在提升产业影响力方面，广州推动装配式技术在预制综合管廊和市政工程桥梁生产中应用，在综合成本基本不增加的前提下，能够明显提高综合管廊工程质量和施工环境。

与此同时，广东还以中建科技、中建科工、中集集团为代表的装配式建筑企业，在全国乃至全球输出经验做法，支持企业“走出去”。在这其中，中集集团用模块化建筑向全球输出“中国建造”，目前在国外已完成100多个酒店和公

寓项目建设。

事实上，为了大力发展装配式建筑，广州、深圳以及中山市政府均因地制宜地出台落地措施。

中山市于2018年底就出台了《关于加快发展装配式建筑的实施意见》，明确到2020年末，实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到15%以上，基本形成适应装配式建筑发展的政策和技术保障体系。到2025年末，实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到35%以上。

2020年，广州市政府办公厅发布《关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》，有效期5年。该实施意见提出，到2025年，实现装配式建筑占

新建建筑的面积比例不低于50%。新立项的人才住房、保障性住房等政府投资的大中型建筑工程全面实施装配式建筑。以招拍挂方式出让用地的建设项目按比例实施装配式建筑。综合管廊、轨道交通、桥梁隧道等市政基础设施工程推广装配式建造方式。

深圳也于日前印发《加快推进现代建筑业高质量发展的若干措施》，提出要加快发展高科技含量的现代建筑业，打造绿色化、工业化、智能化的现代建筑产业，推动其向知识密集型、资金密集型产业转型升级，抢占行业制高点，打造“深圳建造”品牌，在全国形成示范引领效应，全力推动城市建设绿色发展。

项目通过前期设计阶段的全专业BIM模型创建、装配式构件拆分并深化设计、算量分析、BIM碰撞检查，后期施工阶段的预制构件施工组织优化、装配式施工模拟、施工进度计划模拟、装配式数字化生产等对该项目进行全生命周期管理。

“以T4楼型标准层为例，装配率52%，相比传统装配式做法可节省成本35%以上，成本增量可控。采用BIM算量更为精准，可减少3~4天计算周期，缩短招标周期。”睿住智能相关负责人告诉记者。

有专家也向记者指出，装配式建筑在国家政策的指导下，将成为未来行业发展的新趋势。

祁海坤向记者指出，“尤其是在‘双碳’目标提出以来，如何运用低碳技术进行建材生产过程的减排，以及发展节能明显的‘装配式建筑’的减碳优势，包括光伏建筑一体化(BIPV)的‘光电建筑’，实现新能源应用进而达到减排降碳的效果。”

此外，祁海坤还表示，装配式建筑包括一些钢结构建筑和光电建筑应该会成为新型节能绿色建筑行业未来低碳升级转型的方向和重点。“装配式建筑不仅可以减少建筑原料和能源的消耗，还可以降低施工过程的污染。超低能耗建筑、近零能耗建筑，甚至零能耗建筑都是值得期待的。”