

城投平均融资成本降至5.6% 4.21万亿股权投资助力转型

本报记者 石健 北京报道

近年来,城投融资成本开始降低。华福固收研报数据显示,截至

融资成本降低

从数据来看,自2021年以来,城投平台的平均融资成本持续走低,2022年平均融资成本在5.6%左右。融资成本连续走低,一方面因为近年监管在严控隐性债务增量,部分高成本的非标融资渠道受阻;另一方面或因城投尾部风险释放,致使高成本的弱资质主体融资不易,整体拉低了城投平台的平均融资成本。

采访中,《中国经营报》记者了解到,2023年,城投平台降低融资成本是一条工作主线。而值得注意的是,城投平台平均融资成本连续两年走低。

华福固收团队告诉记者,在融资成本方面,可以利用“分配股利、利润或偿付利息支付的现金/债务总额”来大致预估城投平台的融资成本,从数据来看,自2021年以来,城投平台的平均融资成本持续走低,2022年平均融资成本在5.6%左右,对于连续走低的原因,华福固收方面认为,一方面因为近两年监管在严控隐性债务增量,部分高成本的非标融资渠道受阻;另一方面或因城投尾部风险释放,致使高成本的弱资质主体融资不易,整体拉低了城投平台的平均融资成本。

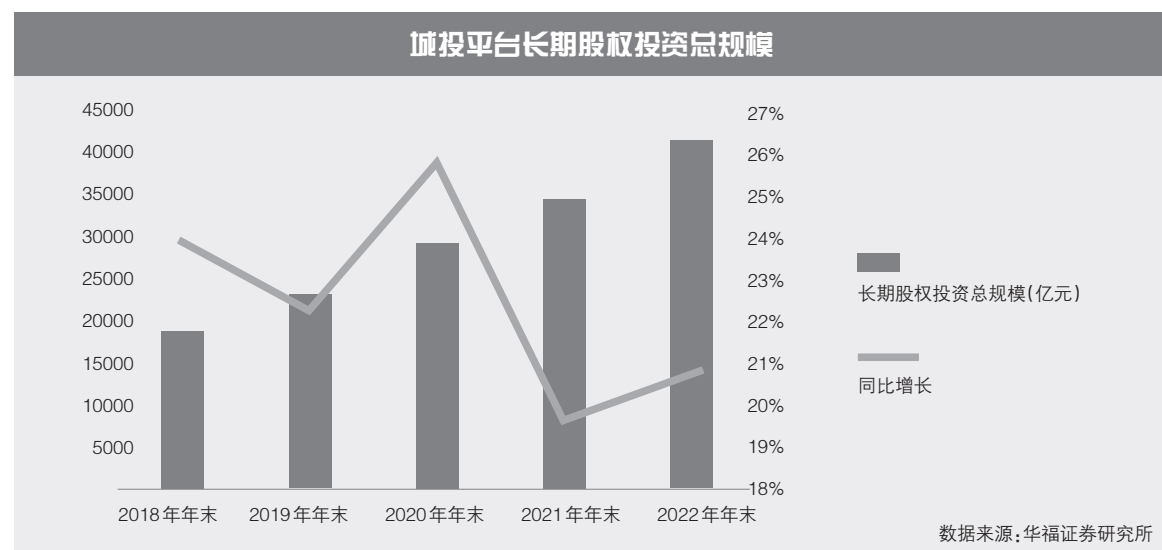
从地方来看,年初,南京市发布的《2023年预算报告》显示,南京全市融资平台经营性债务平均年息已降至4.41%,接近5年期LPR为省内最低,并划定了增量经营性债务成本上限,市本级5%以上高成本隐性债务已全部置换完毕,严格财务费用合同管理,防范违规隐匿成本。另外,前不久,江苏省多地发布的巡视或巡察整改通报称,要压降高成本融资,其中一些地方要求融资成本不得超过6%。而值得注意的是,在3年前,江苏一些区县城投融资成本的上限是8%。此外,一些地方对经营性债务增速和融资中介费用也设定了上限。除了江苏,湖南韶山印发的文件中提到,力争2023年全市中长期债务资金占比达到90%以上,综合利率降到4%以下,基本缓解流动性紧张状况。

2023年5月中旬,城投平台2022年年报基本披露完毕,剔除掉合并报表的发债子公司及未披露财报的城投平台之后,剩余2064家样本城投平台。其中,2022年城投平均

融资成本为5.6%。同时,样本城投平台长期股权投资总规模为4.21万亿元。

对此,有不少城投行业人士认为,随着相关政策的不断完善,城

投平台的经营环境正面临向好趋势。尤其是在融资成本不断优化同时,城投平台可以集中资金优势谋求业务转型,在股权投资、数字化等方面实现转型新作为。



在融资成本降低的同时,城投在息债务期限结构方面也出现短期化的情况。截至2022年年末,占比为27.29%,相比2021年增长了1.69个百分点,主要是因为目前融资政策趋严,叠加城投长债融资难所致。进一步观察城投有息债务的结构可以看到,2022年银行贷款占比53%,较上年增加1.85%。银行贷款及债券的占比均上升,且银行贷款的占比上升更明显。华福固收方面认为,2022年,全国范围内银行贷款投放力度的增加、城投对银行贷款的偏好、其他各类融资渠道的收紧共同推动了城投贷款规模的上升。另外,银行贷款及标债的占比上升,对应着非标融资的占比下降。

对此,有城投负责人告诉记者,随着政策不断调整和城投自身转型,城投有息债务结构正在出现明显变化。“城投有息债务结构势头正在好转,具体体现在非标比例在下降,标准化融资在增加,城投融资正

在实现良性循环。”

虽然一些数据表明城投在近年中出现好的势头,但是城投平台货币资金规模增长能力尚需加强。自2021年年初以来,我国城投债市场处于新一轮的收紧周期中,融资监管政策密集出台,反映在货币资金增速层面,城投市场货币资金增速由2020年的11.09%直接下降至2021年的3.77%,2022年货币资金规模更是出现近5年首次负增长,下滑了8.33%。从货币资金在总资产中的占比来看,近年以来明显处于下降的态势,2022年年末占比仅5.75%,相比上年末降低了1.2个百分点。对此,有业内人士认为,城投平台应该强化货币资金的囤积能力,以期在融资收紧时,能够应对融资问题,“通常来说,融资宽松时期,城投平台会倾向于多融资从而囤积现金;而融资收紧时期,资金会处于紧张状态,货币资金增速和占比均会放缓。”

与此同时,近年来,城投平台应收类款项的总规模逐年增长,占总资产的比重维持在14%至15%,较为稳定。华福固收团队认为,城投平台的应收类款项通常为应收当地政府部门、国企、其他城投平台的工程款项、代建款项、拆借款等,但由于绝大部分城投平台应收类款项并无明确的还款计划,因此应收类款项的大小可以反映出城投平台资金被占用的情况。

记者注意到,随着城投整合进程加快,超大型平台逐年增加。2022年,在监管要求和政策支持的背景下,全国城投平台的整合进程明显加快,进一步推高了城投平台的资产体量,出现了多家资产规模超500亿元的超大型城投平台,例如2022年年末资产规模在500亿元至1000亿元的城投平台有368家,比2021年增加了29家;资产规模超千亿元的城投平台254家,比2021年增加38家。

股权投资成为趋势

城投平台在转型过程中存在的股权投资行为,体现在报表上则表现为长期股权投资科目的规模不断大幅增长。截至2022年年末,样本城投平台长期股权投资总规模为4.21万亿元,近5年同比增速在20%至30%之间,整体增速较快。

一方面,城投平台融资成本在下降;另一方面,城投平台主营业务也在发生变化。

在城投报表中,“存货”科目为城投平台土地资产的主要记账科目,2022年城投平台存货总规模同比增速为11.22%。对此,华福固收方面表示,该数据与2021年相比变化不大,仍然处于低位,“反映出在全国土地行业景气度明显下行的背景下,城投相关业务增速明显放缓”。不过,亦有业内人士认为,土地行业景气度下降也在倒逼城投平台转型,业务多元化、管理数字化将成为未来城投平台转型的方向。

值得注意的是,近年以来,城投公司通过参股投资、收购股权、基金出资以及无偿划入股权等方式参与的股权投资规模持续增长,股权投资成为城投平台的转型方式之一。对此,华福固收团队告诉记者,城投平台在转型过程中存在的股权投资行为,体现在报表上则表现为长期股权投资科目的规模不断大幅增长。截至2022年年末,样本城投平台长期股权投资总规模为4.21万亿元,近5年同比增速在20%至30%之间,整体增速较快。

事实上,自2017年以来,全国城投公司股权投资规模就开始出现快速增长,年均复合增长19.02%。但是,2018年增速出现下降,主要系2017年开始出台多项政策限制融资,城投公司融资渠道相对收窄,或无法获得更多的资金参与对外投资所致。股权投资规模占总资产的比例方面,近2年随着依法合规开展市场化融资相关政策文件的出台,城投公司转型步伐加快,全国城投公司股权投资规模占总资产的比例呈现持续增长的趋

势,由2017年年底的5.38%逐年增加至2021年年底的6.78%。

不过,根据华福固收研报数据,2022年城投平台平均投资收益为1.19亿元。对此,有不少从事股权投资的城投公司负责人认为,虽然城投股权投资经历了五六年的时间,但是对于城投平台来说,仍然处于产业投资的初期阶段。随着投资公司上市及持续经营,产业投资效果将会体现得更加明显。

此外,2022年城投平台筹资活动现金流入总规模增速延续2021年的态势,略有回升,增速为7.72%。对此,华福固收方面认为,这也反映出城投平台的项目投资力度和融资力度在加大。截至2022年年末,样本城投平台平均资产负债率为55.84%,相比上年增加了0.86个百分点。对此,有业内人士认为,虽然仍有部分地区资产负债率在60%以上,但是,大部分地区已经开始出现“降杠杆”的趋势,尤其是东北和西北部分地区,债务负担有所减轻,融资环境正在面临改善。

对于2023年城投平台应该抢抓哪些机遇,有业内人士分析认为,2022年城投平台融资监管趋严,这也致使城投债务结构得到一定优化。但由于环境影响及平台转型有待完善,且迎来还本付息的高峰期,城投平台首要解决的还是调整自身债务结构以求“轻装上阵”。“未来,加大稳增长力度和加快地方政府隐性债务化解仍然是主基调,城投平台将继续面临加大投资力度以及加快债务化解的双重任务。城投平台自身应重点关注企业回款和投融资情况,强化债务重组的能力,力求实现转型升级。”

多地农商行落地“带押过户” 跨行办理有待铺开

本报记者 郭建杭 北京报道

为激活楼市流动性,“带押过户”已在全国多地陆续推行。多个地区的农商行已相继推出“带押过户”服务,其中部分农商行已有成功办理的落地业

务。如山东省诸城农商行积极联系市不动产登记中心和市公证处,试点推广存量房“带押过户”业务,5月12日成功发放诸城市首笔“带押转贷”二手房按揭贷款;4月18日,浙江省杭州诸暨市首例不动产登记“带押

过户”业务正式落地,该业务由诸暨农商行为二手房买卖双方办理了房产转移登记。

但《中国经营报》记者了解到,目前在开展这一业务的试点地区,多数地区仍面临无法实现跨行办理等问题,仅在少数城市

可以跨行办理,且尚在摸索阶段。对于目前面临的跨行“带押过户”办理难的原因,某地区农商行人士告诉记者,“因为该业务规模大,一部分银行担心住房抵押贷款业务跨行会影响其整体的业务规模,因此目前所在地

区的金融机构只做行内业务,不做跨行业务。”

5月16日,安永发布的《中国上市银行2022年回顾及未来展望》报告显示,住房贷款依然是零售贷款中的重要组成部分。截至2022年年末,上市银

行个人住房贷款占零售贷款比重为60.90%,较2021年年末下降2.19个百分点;个人住房贷款余额较2021年年末增加1.44%,增速较上年下降9.35个百分点,主要是受房地产市场波动及房贷提前还贷潮等影响增速放缓。

简化业务流程

省时省力是“带押过户”业务的最大优势。对二手房交易双方来说,业主出售住房时不必先还清前一笔贷款,便可办理房屋过户登记,省去原先的解抵押步骤。青农商行(002958.SH)方面向记者表示,目前在“带押过户”业务上选择“双预告登记”模式来推动该项业务。业务流程主要包括买卖双方签订合同并办理提存监管、原贷款机构出具同意带押过户证明、办理双预告登记、我行办理放款、预告登记转正式抵押、公证机构清分并归还原贷款、注销原抵押登记7个环节。

易居研究院研究总监严跃进指出,带押过户业务中,银行等金融机构处于抵押权人身份,要保证抵押权不丧失是业务的关键,但如果涉及跨行业务,就要防范抵押权丧失的风险。

据悉,目前银行等机构通过引入公证机构来确保“带押过户”模式的风险可控。以青农商行为

例,该行就通过与黄海公证处、市中公证处签订相关协议,建立了业务合作关系。

青农商行方面指出,“带押过户”的模式主要是“公证提存+带押过户”,能够较好消除和破解二手房交易过程中的风险隐患。公证机构对交易网签、转移登记及抵押变更、顺位抵押等进行闭环运作和全程服务及对交易资金实行公证提存监管,破解了交易双方及贷款银行的信任问题和资金风险,防范了交易登记部门操作中的执业风险。

值得注意的是,银行等金融机构在积极联系本地不动产登记、公证处等部门,简化业务办理流程,推动二手房交易“带押过户”。严跃进对记者表示,“各地推广得非常快,政策本身覆盖面非常好,但目前因实际带押过户的在二手房交易中的比重非常小,所以对二手房交易量的影响还没有显现出来。目前政策还在

试点中,从交易双方对政策的反馈来看都比较好,交易过程中较少的垫付资金占用就能使得交易过程更顺畅。”

为更好地释放二手房流动性,发挥“带押过户”的政策优势,在推动该业务落地方面,青农商行方面表示,目前该行采用存量客户转化及公证处、房产中介合作模式。一是积极开展存量客户转化,对出售房产归还按揭贷款的客户,客户经理重点推荐“带押过户”政策,实现客户的转化。二是青农商行与公证处和存在业务联系的房产中介,共同推动该项业务,使其真正起到便民、利民的作用。

此外,青农商行还通过建立相应的业务考核要求来推动“带押过户”业务落地。青农商行表示,“近期各分支机构均要实现业务落地,对首笔办理的给予考核加分,由此带动分支机构业务开展的积极性。”

期盼跨行交易全面推开

有从业者也表示,从鼓励到执行需要一定的磨合期,短则一两年长则三五年。

记者从多个房产中介人士处了解到,目前在“带押过户”试点开展城市里,办理跨行“带押过户”业务的仍属少数。其中,一位北京房产中介人士告诉记者,“我们确实知道有这个政策,目前只能做纯商贷,而且要在卖家贷款行办贷款。”同时,该中介人士还表示,“目前我所在的门店还没有具体操作过这类业务。”事实上,记者在走访部分银行时,也从客户经理处了解到,目前确实有相应的政策支持,但还没有办理过具体业务。

对于该业务目前在银行等金融机构中未大范围铺开的原因,有观点认为,大部分试点城市未实现跨行操作落地是限制该业务短期没有大范围推进的原因。而无法实现跨行操作,主要取决于原贷款行的意愿。涉及跨行操作,需要两家银行同时为买卖双方

办理业务,时间和资金都需要“对得上”才行。而目前,各家银行在跨行操作上普遍还没有明确的办理流程。

青农商行方面认为,“带押过户”业务的真正落地还需要各金融机构的参与。但目前来看,各金融机构只做行内业务的“带押过户”,跨行间的“带押过户”才是真正落地。因此,下一步“带押过户”要切实发挥效应,还需要个人按揭贷款规模大的金融机构参与到跨行业务,否则该项业务难以落到实处。同时,面对去年以来的提前还款潮,各金融机构采用了预约制还款,延长了二手房交易的周期,对推动“带押过户”也有一定的制约作用。

值得注意的是,多位关注“带押过户”政策的专家指出,要推动“带押过户”的实施,需要政府做好顶层设计和规范,协调各方的利益和诉求,提高各方的信任和合作。

从业务风险上来看,金融机构需重点关注该业务在操作过程中如何避免出现抵押权的不确定性。对于“带押过户”业务的交易双方而言,未来也有需要关注的风险点。

严跃进表示,目前从试点政策在部分地区的落地来看,尚未发现纠纷问题,但未来还需关注“带押过户”交易过程中的纠纷。“因为整个环节卡得比较紧,‘带押过户’中间各个环节如果出现交易双方反悔或者撤销交易等问题,如何解决都有待关注。此外,‘带押过户’交易中,如果房价出现下跌,还会产生新的问题。”严跃进表示。

据悉,自2022年以来全国已有超百城出台二手房“带押过户”政策,包括深圳、济南、大连等多个省会城市和计划单列市。同时,天津、山西、山东、江苏、浙江、福建、湖北等地已经全面开展二手房“带押过户”。