

7月房企融资规模环比上升 招商蛇口等房企成功发债

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

“要精准实施差别化住房信贷政策,满足民营房地产企业合理融资需求,促进房地产行业平稳健康发展。”日前,中国人民银行党委书记、行长潘功胜在金融支持民营企业发展座谈会上如是表示。

《中国经营报》记者注意到,参加上述座谈会的8家民营企业中有4家民营房企,其反映近年来企业融资成本稳中有降,同时提出希望进一步拓宽债券融资渠道等诉求。

自去年年底开始,房企融资政策迎来重要转向,但仍存在部分民营房企融资难的现象。根据中指研究院提供的数据,今年上半年,房地产行业信用债发行规模为2340.5亿元,同比下降7%,占总融资规模的57.9%,发行主体以央企、地方国企为主。

7月以来,房地产市场不断释放利好信号。中信建投证券发布的数据显示,7月,房企债券融资有所改善,总规模环比上升59.9%至604.6亿元,加权融资成本为3.44%,环比下降33个基点。克而瑞监测的65家典型房企在7月的融资发行规模达401.2亿元,环比上升231.6%,同比降幅收窄至42.4%。

中指研究院企业研究总监刘水分析认为,“房企融资的‘三支箭’将加大支持力度,满足房企合理融资需求。”中信建投证券房地产首席分析师竺劲表示,“伴随政策持续落地并落实,7月的房地产销售、融资状况应视作今年底部,后续有望改善。”

16家房企成功发债

7月,共有16家典型房企成功发行债券融资,较6月增加6家。

融资渠道通畅,是优质房企的共同点。

克而瑞提供的数据显示,7月,共有16家典型房企成功发行债券融资,较6月增加6家。其中,融资总额排名靠前的房企分别为金融街(000402.SZ)、招商蛇口(001979.SZ)、万科(000002.SZ)、华润置地(1109.HK),发行面额分别为75.8亿元、50亿元、40亿元和30亿元,平均票面利率分别为3.38%、2.97%、3.09%、3.2%。

从发行债券的类型分布看,7月,房企融资主要以一般公司债为主,发行规模占比约为37.9%,较6月增加157.5%,较去年同期减少超过30%。值得注意的是,7月,宝龙地产(1238.HK)成功发行一笔4.01亿美元的海外债,利率为6.95%,带动该月份典型房企平均发债利率水平提升至3.81%。

中信建投证券发布的数据显示,7月,房企境内公司债、短期融资券、中期票据、定向工具、资产支



7月以来,房地产市场不断释放利好信号。

持证券的发行利率分别为3.48%、2.47%、3.79%、3.37%、3.98%,其中,中期票据的利率较6月上升;短期融资券、定向工具的利率保持稳定;公司债、资产支持证券的利率较6月下降。

另一方面,据克而瑞资管

(CAIC)统计,7月,典型房企境内外债券合计到期规模约564.6亿元,较6月规模环比上升48.8%,其中,海外债约为212.6亿元,占比约38%。未来三个月典型房企境内外债券合计到期规模约为1619亿元。

从外部环境上看,7月10日,人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》,对此前人民银行、原中国银行保险监督管理委员会发布的《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》(即俗称的“金融16条”)中的部分政策进行延期,主要涉及房企存量融资展期、专项借款支持项目的配套融资支持等,将适用期限统一延长至2024年12月31日。

而在此前,受房地产行业支持政策不断加码影响,证券交易所及证监会对房企增发计划的审批明显加速,多家A股房企的股权融资计划有了突破性进展。7月3日,厦门国贸(600755.SH)向不特定对象增发A股股票申请获上交所受理,并于7月18日收到审核问询函。6月27日,保利发展(600048.SH)、福星股份(000926.SZ)等四家房企向特定对象发行股权申请获

得中国证监会同意注册批复,发行规模分别不超过125亿元、不超过13.41亿元。

更早之前,6月17日,招商蛇口拟通过发行股份购买资产并募集配套资金的注册申请获得中国证监会批复许可,公司拟募集配套资金不超过85亿元。6月28日,上述事项涉及的标的资产已完成过户手续及相关工商变更登记、备案事宜。

进入8月,房企融资活跃度延续。8月8日,招商蛇口发布2023年度第九期超短期融资券发行文件,发行首日为8月9日,发行金额为13亿元,发行期限180天,票面利率为2.2%,拟用于偿还到期债务融资工具。8月9日,据上交所披露,武汉城市建设集团有限公司拟发行2023年度第七期超短期融资券,发行金额3亿元,发行期限270天,募集资金拟全部用于偿还即将到期的债务融资工具本金。

值得注意的是,7月,除招商蛇口等央企、国企之外,民营房企中,宝龙地产、新城控股、新湖中宝、滨江集团也先后成功发行债券融资。其中,新城控股发行两笔合计22亿元的公司债和资产证券化产品。在克而瑞监测的65家典型房企中,宝龙地产发行的海外债利率最高。

近段时间以来,关于民营房企融资支持的话题关注度持续上升。

8月3日,潘功胜主持召开金融支持民营企业发展座谈会,听取有关意见建议,推动银企供需对接,研究加强金融支持民营企业工作举措。伊利集团、宏桥集团、龙湖地产、正泰集团、新希望集团、旭辉地产、美的置业、红豆集团等民

营企业和部分金融机构、银行间市场交易商协会主要负责人参加座谈会。

据人民银行披露,座谈会上,工商银行、建设银行表示,将切实发挥国有大行“头雁”作用,提升民营企业贷款稳定性,扩大小微企业授信覆盖面,支持民营企业债券承销发行。银行间市场交易商协会表示,将继续加大民营企业债券融资支持工具(“第二支箭”)服务民营企业力度,加快债券市场创新,满足民营企业多元化融资需求。

潘功胜指出,推进“第二支箭”扩容增量,强化金融市场支持民营企业发展。其进一步要求,要深入了解民营企业金融需求,回应民营

企业关切和诉求,做好银企融资对接,为民营企业提供可靠、高效、便捷的金融服务。要精准实施差别化住房信贷政策,满足民营房地产企业合理融资需求,促进房地产行业平稳健康发展。

“第二支箭”是金融支持民营企业融资政策组合中的一项。2022年11月,银行间市场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“第二支箭”,支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。

据银行间市场交易商协会介绍,“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。另外,信贷融资被称为“第一支箭”,股权融资被称为“第三支箭”。

光大证券固收首席分析师张旭分析认为,“第二支箭”对于民营企业债券融资的支持作用主要体现在两个方面,其中,可通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购买债券等方式,支持暂时遇到流动性困难的民营企业发债融资。另外,“第二支箭”释放了人民银行对国企、民企一视同仁,坚定支持民企发债融资的信号,可起到提振市场信心的作用,助力更多民

营房企顺利融资,缓解其“融资难、融资贵”的问题。

“房地产是信用债市场存量规模较大的行业之一,债券融资也是房地产企业重要的资金来源。去年房地产市场的景气度处于偏低水平,民营房企在债券市场融资遇到阶段性困难,因此,优质的民营房企是‘第二支箭’重点支持的对象。”张旭补充称。

刘水表示,“发债融资方面,‘第二支箭’目前惠及的房企只有12家,发债注册金额在1400亿元左右,受益房企较少。后续,预计将在发债增信的担保主体、担保方式等方面扩围,进行创新,放松条件,让更多民营房企受益。”

央地密集发声 助力楼市平稳

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

自2021年房地产市场进入深度调整期以来,多数房企明显放缓拿地节奏,趋于避险考虑,房企投资纷纷转向韧性更强的核心一二线城市。

尽管部分核心城市土拍市场热度仍存,但受弱能级城市拖累,上半年全国土拍市场总体热度低迷。尤其是7月份以来,受市场不断走弱影响,房企投资更进一步收缩。

在此情况下,提振销售端的市场呼声愈加强烈。据了解,自7月24日政治局会议定调以来,四大一线城市均已相继表态,郑州、南京等重点城市纷纷出台房地产市场新政,市场预期和信心正在修复中。

房企投资缩减

8月初,上海第二批集中剩余的9宗地块迎来集中出让,相比于7月份二批次第一次供地,由于供地量减少,地块质量一般,本次参拍房企已有所减少。

为增加拿地概率,减少拿地风险,此轮参拍房企联合体明显增加,甚至出现6家企业联合参与竞拍。

在经历了去年的谨慎投资后,不少房企今年开始出现“补货”需求,为了寻求确定性投资,他们纷纷从三四线城市撤离,转战一二线城市的核心板块,从而带动一线及部分二线城市土拍市场率先回暖。

但这种局部热度未能持续。在上海8月初的土拍中,徐泾、南翔、梅陇、川沙地理位置及板块新房市场表现相对较好,4宗地块均超十余家房企参拍;而桃浦、惠南、奉贤新城4宗地块参拍房企均不超过3家,且主要是本地城投参与。

中指研究院上海高级分析师陈炬兰指出,上海8月初的土拍热度已经进一步降低,其中4宗封顶地块虽吸引超10余家房企参与,但热度分化加剧,受二季度以来上海新房积分触发率明显降低,二手房市场仍处于调整阶段的影响,房企在上海拿地更为谨慎,叠加此次土地质量有所下降,房企参与度有所下滑。

同样的境况还发生在8月初杭州的土拍市场,据中指研究院华东大区常务副总高院生介绍,虽然滨江一桥南、湘湖等核心板块依旧触顶,但参与企业数量已锐减。“今年上半年,杭州新房登记人数明显减少,平均中签率、流摇率均有扩大趋势,市场承压,企业拿地谨慎,从而影响土拍热度。”

据了解,今年一季度的“小阳春”结束后,从二季度开始,新房成交规模环比持续回落,直接影响房企拿地信心,土拍热度连月下降。市场机构中指研究院统计显示,1~7月除个别核心城市外,土拍总体热度仍低迷,300城土地出让金收入同比继续下降27%。

另根据市场机构克而瑞统计,今年前7月,有六成百强房企尚未拿地;只有35家房企新增货值超过百亿,较上月末仅增加3家,对比去年同期更是减少了19家。百强房企新增货值的63%集中于TOP10。

7月,全口径销售TOP10房企中,只有保利拿地金额超过百亿元,达到115.6亿元,其余房企均未超百亿,而中海、龙湖和碧桂园7月并未拿地。另外,除保利以外,10强其余房企拿地金额与前6月均值相比也出现大幅减少,招商、滨江等降幅超过60%。

政策密集发布

房企投资愈加谨慎情况下,销售端亟待提振。

7月24日,中央政治局会议提出适时优化调整房地产政策。7月28日,住建部明确发声,表示要继续巩固房地产市场企稳回升态势,大力支持刚性和改善性住房需求,进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施;继续做好保交楼工作,加快项目建设交付,切实保障人民群众的合法权益。

同时,公安部也表示将研究制定公安机关服务保障高质量发展若干措施,包括推进以人为核心的新型城镇化,全面放宽大城市落户条件,完善特大城市积分落户政策等。

紧接着,北上广深四大一线城市纷纷表态,将结合实际情况推进落实。进入8月,国家发展改革委发布《关于恢复和扩大消费措施的通知》中,明确提出支持刚性和改善性住房需求。

“三支箭”加大支持力度

8月3日,中国人民银行党委书记、行长潘功胜主持召开金融支持民营企业发展座谈会,伊利集团、宏桥集团、龙湖地产、正泰集团、新希望集团、旭辉地产、美的置业、红豆集团等民营企业和部分金融机构、银行间市场交易商协会主要负责人参加座谈会。

潘功胜在会上指出,要推进民营企业债券融资支持工具(“第二支箭”)扩容增量,强化金融市场支持民营企业发展。要精准实

施差别化住房信贷政策,满足民营房地产企业合理融资需求,促进房地产行业平稳健康发展。

中指研究院企业研究总监刘水指出,近期国家层面发布了支持民营企业发展31条措施,融资难是民营企业发展遇到的重要问题,此次央行主持召开民营企业座谈会,听取民营企业融资方面的意见,表明监管部门在加快落实民企发展31条措施。

据了解,自去年“金融十六条”

超市、优化车位车库销售审批、提升预售监管资金使用效率等举措。

而放眼全国楼市,据克而瑞监测,7月份重点30城新房成交面积为1104万平方米,创5年来同期新低,环比下降33%,同比下降37%。这是自3月“小阳春”结束后,市场迎来的“四连跌”。

据中指研究院指数研究部总经理曹晶晶介绍,降低购买首套住房首付比例和贷款利率、优化“认房又认贷”政策、调整存量贷款利率等仍将是后续各地政策调整的重要方向。

据了解,当前限购较严格且执行认房又认贷政策的城市主要包括北上广深、西安、厦门等近十个核心城市,曹晶晶认为,这些城市有望调整优化二套房认定标准。此外,当前全国仍有约20城首套房商贷首付比例在30%及以上,二套首付比例在40%及以上,“未来政策优化空间较大,随着各地首付比例继续优化,居民购房门槛将进一步降低。”

在8月4日国家发展改革委、财政部、人民银行、税务总局四部门联合召开的新闻发布会上,央行再次明确强调实施差别化住房信贷政策,预计将在以下几方面继续给予支持:一是对于房价持续下跌的城市,将延续此前政策,阶段性放宽首套商贷利率下限;二是当前首套及二套房贷款利率加点较高的城市或迎来优化;此外,未来二套房商贷利率下限也存在调整预期。

曹晶晶指出,存量房贷利率下调也是降低居民购房成本的重要举措。根据中指研究院监测,7月重点城市首套房平均商贷利率已降至3.9%,较2021年高点下调超150个基点。对比2022年以来5年期以上LPR仅下调了45个基点,由于加幅度不变,部分城市存量房贷利率随LPR下调后仍远高于新购房贷利率。叠加上去年理财收益下降,同时消费贷、经营贷等利率明显低于存量房贷利率,因此居民提前还款现象较多。

而在此之前,交易所及证监会对房企的增发计划审批明显加速,6月份,陆家嘴、保利发展、大名城、中交地产、福星股份、招商蛇口A股上市公司企定增方案等多家央企及优质民企定增方案先后获批。

等支持政策发布以来,房地产行业政策面不断宽松,但融资开闸仍仅限于优质房企及白名单房企。多数民营房企尤其是出险房企融资难的问题依然突出,已出险房企方面的展期违约仍在继续。

刘水表示,在信贷融资方面,后续如优化激励措施,采用尽职免责等,提高商业银行对民营房企信贷支持意愿和能力;在发债融资方面,对“第二支箭”支持扩容增量,目前惠及的房企只有12