

政策力度持续加大 房企融资获进展

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

近段时间以来,房企通过资本市场融资陆续获得新进展。

11月28日晚间,万科(000002.SZ)公告称,拟开展商业房地产抵押贷款支持券(CMBS)业务,向6家子公司提供14.35亿元的借款,已于11月27日获得深交所关于该事项的无异议函。此举是为满足公司业务需要、利用存量

民营房企获进一步重视

继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资。

日前,中国人民银行、金融监管总局、中国证监会联合召开金融机构座谈会,研究近期房地产金融、信贷投放、融资平台债务风险化解等重点问题,其中指出:“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,对正常经营的房地产企业不借、抽贷、断贷。继续用好‘第二支箭’(民营企业债券融资支持工具)支持民营房地产企业发债融资。”

11月24日,美的置业公告2023年度第五期中期票据的发行情况。公告显示,本期票据分为两个品种同步发行,品种一“23美的置业MTN005A”,发行总额2亿元,期限2年,票面利率4.6%;品种二“23美的置业MTN005B”,

房地产融资开闸

11月26日,中国证监会官网披露,1只保障性租赁住房REIT及首批3只消费基础设施REITs获得准予注册的批复。

除了“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求”,眼下的房地产市场还亟须构建新的发展模式。就在近期,监管部门持续加大构建房地产新发展模式的融资支持力度,包括加大支持保障性住房建设等“三大工程”股债融资、出台资本市场支持保障性住房建设实施方案、推动消费基础设施REITs发展等。

11月26日,中国证监会官网披露,1只保障性租赁住房REIT及首批3只消费基础设施REITs获得准予注册的批复。

公告显示,此次获批的国泰君

资产拓宽融资渠道。此前,万科旗下中金印力消费REIT(不动产投资信托基金)获批注册,成为国内首批3只消费基础设施REITs产品之一。

值得注意的是,金融监管机构近期密集召开重要会议,提出“要一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。”其中,11月27日,中国人民银行等八部门联合印发的《关于强化金融支持举

措 助力民营经济发展壮大的通知》专门提及“民营房地产企业”,其受重视程度进一步提升。

而就在不久前,民营房企美的置业(3990.HK)成功发行2023年度第五期中期票据,发行规模为10亿元;卓越集团成功发行5亿元中期票据,由中债信用增进投资股份有限公司(以下简称“中债信用”)提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

据卓群集团披露,11月21日,卓越集团旗下深圳市卓越商业管理有限公司(以下简称“卓越商管”)簿记发行5亿元中期票据,债券期限3年,利率4.5%。至此,卓越集团自2022年以来已累计发行四期共25亿元中期票据。

据卓越集团披露,自去年以

来,公司相继与工商银行、建设银行、民生银行、邮政储蓄银行达成全面战略合作,累计获400亿元综合授信额度,为可持续发展储备充分信用和资金支持。同时,公司已完成兑付2023年度所有到期美元债,未来两年在公开市场上无到期债务,有力地降低了财务风险值,减轻了短期经营负担。

Wind数据显示,作为卓越集团旗下商业地产平台及其境内融资角色,卓越商管前三季度营收约118.64亿元,其中房地产销售业务营收约101.82亿元,占比为85.82%,毛利率17.66%;租赁服务收入约13.14亿元,占比为11.1%,毛利率为80.94%。

事实上,随着房地产行业的调整和转型,商业地产因能提供稳定的现金流,以及长期收益可观而越

来,随着房地产行业的调整和转型,商业地产因能提供稳定的现金流,以及长期收益可观而越

事实上,随着房地产行业的调整和转型,商业地产因能提供稳定的现金流,以及长期收益可观而越

事实上,随着房地产行业的调整和转型,商业地产因能提供稳定的现金流,以及长期收益可观而越

事实上,随着房地产行业的调整和转型,商业地产因能提供稳定的现金流,以及长期收益可观而越

事实上,随着房地产行业的调整和转型,商业地产因能提供稳定的现金流,以及长期收益可观而越

事实上,随着房地产行业的调整和转型,商业地产因能提供稳定的现金流,以及长期收益可观而越

事实上,随着房地产行业的调整和转型,商业地产因能提供稳定的现金流,以及长期收益可观而越

事实上,随着房地产行业的调整和转型,商业地产因能提供稳定的现金流,以及长期收益可观而越

事实上,随着房地产行业的调整和转型,商业地产因能提供稳定的现金流,以及长期收益可观而越

事实上,随着房地产行业的调整和转型,商业地产因能提供稳定的现金流,以及长期收益可观而越

事实上,随着房地产行业的调整和转型,商业地产因能提供稳定的现金流,以及长期收益可观而越

事实上,随着房地产行业的调整和转型,商业地产因能提供稳定的现金流,以及长期收益可观而越

事实上,随着房地产行业的调整和转型,商业地产因能提供稳定的现金流,以及长期收益可观而越



深圳一项目正在抓紧建设。

本报投资室/图

房企自身造血功能是关键

目前,楼市复苏动能不足,企业仍需加强供应和营销力度以提振成交去化。

根据克而瑞提供的数据,10月,80家典型房企的融资总量为213.6亿元,环比下降41.5%,同比下降51.9%。从全年累计数据看,1—10月,80家典型房企累计融资总量为5127.58亿元,同比下降23.48%。

针对行业风险化解及房企融资需求,近期多家银行陆续举行银企座谈会。

据建设银行11月27日披露,龙湖集团、万科、新城控股、滨江集团、美的置业、大华集团6家房

企代表在座谈会上分享了市场形势、困难挑战以及企业的应对策略。与会企业表示,国家近期出台了一系列支持政策,银行等金融机构积极响应、快速行动,逆周期调节正在发挥作用,融资环境逐步改善;房地产市场仍有结构性机会,对未来仍有坚定信心。目前面临阶段性困难、流动性紧张,市场预期有待进一步稳定,下一步关键在于提升精细化管理水平,将认真吸收研究与房企提

出的建议和诉求,持续优化产品服务。

惠誉评级表示,此次相关融资支持政策的实际落地效果将取决于银行的执行力度,但其认为银行实际提供的支持力度存在不确定性。克而瑞研究中心表示:“通过国有银行增加对房企贷款,未解决当前销售端疲软的问题,获得贷款的房企虽能‘喘口气’,但债务风险仍未完全化解,仍需积极去化偿还贷款。”

对于房企而言,债权股权融资只是外部输血,解决资金链问题的关键还在于其自身造血功能——销售端企稳回升。克而瑞统计数据显示,1—10月,百强房企实现销售操盘金额45634.6亿元,同比下降12.8%,年内累计业绩降幅继续扩大。目前,楼市复苏动能不足,企业仍需加强供应和营销力度以提振成交去化。一家近期获得融资的房企相关人士对记者表示,当下销售仍是“头等大事”,其认为:“只有市场好才能纾困。”

广州拟出台全国首个城中村改造条例 改造规划已有成功样本

本报记者 陈靖斌 广州报道

广州针对城中村改造立法工作近日有了新的进展。

11月22日,广东省广州市人大常委会发布《广州市城中村改造条例(草案修改稿·征求意见稿)》(以下简称“意见稿”),向社会各界公开征求意见,拟于12月下旬进行第三次审议并交付表决。据了解,这是广州市首次针对城中村改造进行的立法工作,也是全国首个将出台的专门针对城中村改造的地方性法规条例。

对于立法目标,意见稿提出,立法为了满足公共利益需要,推进和规范城中村改造,优化城市空间布局,改善人居环境,促进产业转型升级,提升城市品质和城市发展质量。

中国城市发展研究院·农文旅产业振兴研究院常务副院长袁帅告诉《中国经营报》记者,广州出台全国首个城中村改造条例具有重要的示范意义。“这有利于规范城中村改造工作,保障各方权益,也是全国其他城市的城中村改造提供了借鉴。该条例的制定和实施,将有助于规范和推动城中村改造工作,改善城市环境,提升居民生活质量,同时也有助于提高城市规划和管理水平。”

立法规范城中村改造

记者了解到,对于改造方式,意见稿明确,广州市住房和城乡建设行政主管部门应当会同市规划和自然资源部门制定城中村改造拆除新建、整治提升、拆整结合工作导则,分别确定适用条件和改造内容清单并报市人民政府审定。

其中,拆除新建指除法律、法规明确需要保留的以外,拆除全部或者大部分城中村原有建筑物、构筑物及其他地上附着物,并按照城市标准规划、重新建设和管理的全面改造。

整治提升则指的是对不具备

进入法治化、专业化轨道

据悉,在广州多年的城中村改造实践中,已形成了多个成功改造并实现产业转型升级的案例典范。

沙步项目位于广州市黄埔区东部、广州“东进”战略发展轴,改造前户籍人口近万人,总占地面积约1.58平方公里,总体量约400万平方米。该项目2019年开始改造,是广州黄埔区在建的大型城市更新项目之一,是黄埔东路沿线旧改速度最快的项目,也是万科集团最大的“城市更新+综合住区+综合商办”类项目。

而在产业转型升级方面,项目内规划总建筑面积约100万平方米商业综合体,全面升级当地村集体产业,打造足以支撑10多万就业及居住人口的服务配套,12月初,该项

目将开放以社区精神领地和烟火生活聚场为定位的小镇中心,陆续引入麦当劳、华润万家等品牌入驻,社区居民很快即可享受日常美好与便利。据悉,该项目将于12月每个周末举办“绿榕音乐节”,古村持续激发新活力。

而位于广州番禺的海伦堡创意园,作为海仑堡城市更新项目的经典实践案例,属于综合整治和拆除重建相结合的城市更新项目。

相关负责人介绍,海伦堡在不改变传统格局和街道肌理的前提下,对园区的功能和业态进行腾龙换鸟,改变了区域产业低端和土地利用率低的现状,实现了由单一工业园区向复合式产业生态的华丽转变,是广州番禺产业转移首个百

级项目。经过前期产业研判及与街道、区政府的多轮沟通,确立了创意设计产业与大信息产业两大产业体系。在产业招商方面,构建产业图谱,引入与产业定位相匹配的龙头企业。资料显示,该园区入驻率达95%以上,累计进驻企业逾300家,包含百度、阿里巴巴、浙江正泰、德国德克、三雄极光、九牧商用等数十家上市名企。

作为广州市规划和自然资源局甄选出的“广州城市更新经典案例”——广州市天河区第二棉纺厂地块更新改造项目,由广州无线电集团、广州轻工集团两大省属国企对二棉厂地块进行合作开发,重点布局人工智能核心产业和科技金融配套产业,打造具有国际竞争力

的人工智

能产业集群区。据了解,该项目更新改造完成后,将实现西侧现代产业组团和东侧历史建筑群高度融合发展,以功能创新和历史文化资源利用激活片区发展活力,打造成天河区城市更新改造名片。项目建成后5年内,预计项目及园区入驻企业合计实现总产值约1160亿元,税收贡献约128亿元,吸引就业人口约3万人。

中国房地产数据研究院院长陈晟告诉记者,广州公布首个针对城中村相关的条例有着积极意义。“广州的城中村改造率先在条例上进行拔高,大家在执行过程中相应遵循,然后再根据反馈在立法上进行优化和调整。这也为特大型城市的城中村和存量房改造提

供了很好的法律依据和样本。对北京、上海等特大型城市的城中村改造,都将起到积极的示范作用,这也预示着城中村改造进入到法治化、专业化的轨道。”

中国信息协会常务理事、国研新经济研究院副院长朱克力也指出,本次公示的意见稿对广州城中村改造将产生多方面影响。“一方面为广州的城中村改造提供了明确的法律框架和指导原则,使改造工作有法可依、有章可循。另一方面明确了改造的目标和流程,有助于确保改造工作的顺利进行。同时规定了政府在城中村改造中的职责和征地补偿等内容,有利于保障村民的合法权益,减少改造过程中的矛盾和纠纷。”

个人可以将自有产权的房屋委托专业住房租赁机构作为保障性租赁住房进行整体运营。城中村改造建设和筹集的保障性