

# 房企融资再传利好



业内专家认为,政策落地影响仍需时间显现效果,预期将延续宽松导向,后续城市购房政策或将持续优化,并与经济政策共同发力,房地产行业基本面有望进一步改善。

近日,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等重点问题。据了解,下一步,金融管理部门将继续支持稳妥防范化解大型房企风险,会同有关部门和地方政府,共同做好房地产企业合理融资支持和融资监管,包括保持房企债券融资渠道总体稳定,防范化解缓释房企债券违约风险,从严查处上市房企、发债房企财务造假、虚假记载及中介机构未履职尽责违法违规行为等。

今年以来,资本市场在支持房企融资方面持续发力。数据显示,今年前10个月,资本市场支持房企债券融资合计超2700亿元。业内人士认为,预计未来政策将延续宽松导向,房地产行业基本面有望进一步改善。

## 支持房企合理融资

金融机构座谈会提出,过去一段时间,金融管理部门积极配合行业主管部门和地方政府,从房地产市场的供需两端综合施策,着力稳定房地产市场,取得良好效果。

据了解,下一阶段,证监会将继续积极支持稳妥防范化解大型房企风险,做好房地产企业合理融资支持和融资监管,促进房地产行业平稳健康发展。

具体包括,一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。保持房企债券融资渠道总体稳定,支持规范经营的民营房企持续发展。积极发挥中证金融公司与地方担保公司“央地合作”增信模式作用,促进解决民营房企发债难问题。做好房地产债券融资监管,规范募集资金使用。

同时,稳妥做好相关风险处置和违规查处。坚持“一司一策”化解大型房企债券违约风险,继续应对上市房企集中退市问题,确保“退得下、退得稳”。从严查处上市房企、发债房企财务造假、虚假记载及中介机构未履职尽责等违法违规行为。

中金公司董事总经理蔡雪珂认为,上述举措有利于缓释房地产市场风险,稳妥有序推动房地产行业平稳健康发展。在稳字当头的

前提下,对于未出险房企,统筹信贷、债券、股权、REITs资产证券化等工具,更大力度支持其合理融资需求,防范风险向企业进一步蔓延传导;对于已出险房企,支持其运用展期、重组等市场化工具,鼓励控股股东、实控人参与股权投资,缓释违约风险,提振市场信心。

他还提及,对于资产质量较好的出险房企,要推动其在完成保交楼任务后,运用破产重整程序,为引战重组创造条件。引导头部房企、地方国企积极参与重整投资,推动业务转型更好适应房地产新发展模式;助力困难项目保交楼,有序出清债务和风险。对于严重资不抵债、消极“躺平”的房企,在不影响保交楼的前提下实施破产清算。

## 前10个月房企债券融资合计超2700亿元

去年底,证监会出台支持房地产平稳健康发展的“股权五条”等政策措施,启动不动产私募基金试点,坚持股债联动,支持房企通过资本市场合理融资,同时稳妥应对房企债券违约风险。截至目前,A股上市房企共有104家,境外上市的境内房企98家(其中港股93家),总市值合计约2.3万亿元。

一方面,满足正常经营房企合理融资需求。今年前10个月,资本市场支持房企债券融资合计超2700亿元。其中,股权融资方面,去年底以来,已有8单境内外上市房企再融资和并购重组项目通过证监会注册或备案,拟融资金额合计约440亿元。债券融资方面,前10个月,房企公司债券及资产支持证券发行超过2300亿元。此外,中证金融公司与地方担保公司“央地合作”增信模式落地,支持民营房企发行债券;4单保障性租赁住房公募REITs发行上市,促进盘活存量资产。

另一方面,持续加大构建房地产新发展模式的融资支持力度。积极发挥资本市场功能,加大保障性租赁住房等“三大工程”的股债融资支持力度,9月底出台资本市场支持保障性住房建设实施方案;推动消费基础设施公募REITs发展,发布相关业务规则,将公募REITs

资产范围拓展至百货商场、购物中心、农贸市场等消费基础设施,首批已受理4单消费基础设施REITs。

招联首席研究员董希淼表示,房地产是我国支柱产业,房地产市场关联很多上下游行业,促进金融与房地产良性循环,既是房地产市场健康平稳发展的需要,也是防范化解金融风险的需要。去年以来我国房地产供求关系发生重大变化,在此背景下,资本市场应进一步发挥好直接融资功能,如支持优质房企用好债券融资支持工具,通过资本市场开展股权融资等。

## 行业基本面有望进一步改善

中央金融工作会议强调,促进金融与房地产良性循环。本次金融机构座谈会提出,一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,要积极服务保障性住房等“三大工程”建设,加快房地产金融供给侧改革,推动构建房地产发展新模式。

业内专家认为,政策落地影响仍需时间显现效果,预期将延续宽松导向,后续城市购房政策或将持续优化,并与经济政策共同发力,房地产行业基本面有望进一步改善。

蔡雪珂认为,本次金融机构座谈会突出了金融服务实体的持续性和针对性。房地产方面提出“一视同仁”和“三大工程”。相比国有企业,民营房地产企业面临的问题和挑战更加突出,客观上更需要融资政策呵护和支持。同时,推进保障性住房、城中村改造和“平急两用”基础设施“三大工程”建设,有利于推动新房需求释放,直接和间接拉动房地产及相关产业链投资,为房地产行业和企业转型发展创造政策窗口期,为保持经济增长助力推动发展。

信达证券地产行业首席分析师江宇辉表示,北京、郑州等地调整优化公积金贷款二套房认定标准,中国人民银行近日提出有效满足房地产企业合理融资需求,证监会提出要支持房企债券融资渠道总体稳定,持续推进完善REITs市场体系等。未来地产销售与房企融资环境有望保持宽松状态,为楼市复苏积蓄动力。

梁银妍

## 观察

# 一线城市房价加速下跌 二三线城市出现分化行情

11月16日,国家统计局发布了今年10月份商品住宅销售价格变动情况统计局数据。整体来看,10月份,我国70个大中城市商品住宅销售价格环比下降城市个数增加,各线城市商品住宅销售价格环比下降,但同比则是涨跌互现。值得关注的是,从数据上来看,一线城市房价整体下行明显。

根据国家统计局的数据,10月份,70个大中城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降的城市个数分别有56个和67个,均比上月有所增加。二手房价仅有杭州、三亚环比有所上涨,西安环比持平。

## 一线城市房价明显下行

复盘来看,房地产市场本轮价格调整从三四线城市开始。此前,随着房地产开发时代的到来,三四线城市出现了一波棚改潮。但在退潮之后,三四线库存增加,房价也开始步入下行通道。

但根据最新的统计数据,这波降价效应已经波及到了一线城市。国家统计局发布的数据显示,10月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.3%。其中,北京、广州和深圳环比分别下降0.4%、0.7%和0.5%,上海环比上涨0.2%。

二手住宅下跌更为明显。数据显示,10月份,一线城市二手住宅环比由上月上涨0.2%转为下降0.8%。其中,北京、上海、广州和深圳环比分别下降1.1%、0.8%、0.8%和0.5%。

同比来看,一线城市的房价呈现出涨幅回落或者降幅扩大的状态。根据国家统计局发布的数据,10月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.4%,涨幅比上月回落0.3个百分点。其中,北京和上海同比分别分别下降2.1%和4.4%,广州和深圳同比则是分别下降

2.0%和2.8%。

一线城市二手住宅的销售价格在10月份则是同比下降1.9%,降幅比上月扩大了0.5个百分点。其中,北京、上海、广州和深圳则是同比分别下降0.2%、2.3%、3.9%和1.3%。今年9月底,一线城市全部落实首套房贷款认房不认贷政策,但楼市想象中的“热闹”并没有到来。

58安居客研究院院长张波表示,一线城市楼市的复苏节奏出现了一定波折,这和一线城市政策的出台依然较为克制有关。目前,包括深圳、北京的外围区域以及上海五大新城等都没有出台明显的取消限购政策,这也导致二手房成交量在9月份上升后,10月份总体量价下行的压力有所增大。

“房价后续上升的动力偏弱。总体呈现企稳的特征,但区域间的分化还将持续。”张波如此预测后续一线城市的房价。

## 二三线城市出现分化行情

对比一线城市,二三线城市房价变动相对稳定,这或许是因为二三线城市之间出现了明显的分化行情。

国家统计局发布的数据显示,10月份,二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.2%,降幅比上月收窄0.1个百分点;二手住宅环比下降0.5%,降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.5%和0.6%,降幅比上月分别扩大0.2和0.1个百分点。

同比方面,二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.3%,涨幅比上月扩大0.1个百分点;二手住宅同比下降3.3%,降幅比上月扩大0.1个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降1.5%和3.6%,降幅均比上月扩大0.1个百分点。

数据显示,10月份,石家庄、长春、合肥、

杭州、贵阳、西安等城市新建住宅销售价格上涨明显。其中,西安新建住宅销售价格环比上涨0.6%,同比则是上涨3.6%,领涨70城。此外,杭州二手住宅的销售价格环比上涨同样明显,为0.5%。

“上述城市房价上行趋势明显,这本身和城市政策放松有直接关系。尤其是长沙这类省会城市在10月份放松限购之后,对人群的虹吸现象表现明显,成交量的稳定对于房价的支撑力度表现较强。”张波表示。

## 政策工具箱中还有什么?

尽管市场均在等待更进一步的放松政策出台,但重点城市的确是迟迟按兵不动。或许,在政策发布的考量上,是否再度会激起炒房热是重要的衡量指标。

11月15日,厦门宣布全面取消限购。易居研究院研究总监严跃进表示:“厦门政策具有非常强的信号意义。对于一些城市依然守住限购的做法,建议根据市场新形势主动放松,主动调整。至于说担心市场炒作,按照目前的供求关系,其实并不是市场的主要矛盾。”

据了解,近期房地产政策的调整主要与地价有关。取消土地价格拍卖上限同样从二三线城市开始,已经来到了一线城市。11月16日,深圳挂牌两宗住宅用地,其中龙华地块取消了限价。业内均认为,这将对市场产生积极正面的影响。

此外,近期,有媒体报道称,我国拟最快于本月推出“三大工程”的具体实施计划,为此提供总规模至少达到1万亿元的资金,以期能够助力稳定低迷的房地产市场。中指研究院表示,近期中央及监管部门多次提及加快“三大工程”建设,配套措施有望提速落地,而供需两端政策发力则有利于促进房地产市场平稳运行。

李凯旋

## 公司

# 结束“考古季” 西安太古里正式开工

11月14日,西安太古里举行开工仪式,这一广受关注的商业项目正式进入施工建设阶段。

2022年3月,太古地产通过旗下腾运有限公司与西安城垣文投组成的联合体,以总价25.75亿元竞得西安市碑林区一宗商业用地的开发权,土地使用年限为40年。其中,太古地产持股70%,西安曲江新区管理委员会下属国企西安城垣文化投资发展公司持股30%。

自拿地后,西安太古里的进展和动态一直备受关注。

今年4月,西安曲江新区回复市民对太古里何时开工建设的问题时表示,太古里的考古工作是由西安市文物局及市考古院负责牵头办理。西安市文物局表示,2023年4月时,太古里项目已经清表的区域基本完成考古工作,目前还在继续深化考古挖掘阶段,具体考古结束时间以全部完成发掘为准。

一位头部房企商业相关负责人表示,在西安,开工之前的文堪考古工作是每个开发项目都要面对的情况,文堪发掘工作全部完成以后,企业才能进场施工。一些企业针对西安的项目会把可能的文堪时间考虑在内,并纳入到项目整个建设开发时间中,但预估不准确的可能性很大,且一系列动工建设手续也只能在文堪工作结束后办理。

西安的荟聚中心、万象城、山姆会员店等大型商业体都经历过较长的文堪期。如西安荟聚中心在2017年9月拿地,2020年底才开工建设。而西安太古里的建成时间也从原本预计的2025年年底,推迟至2026年起分阶段落成。

西安太古里项目是继北京、成都、上海之后第四座太古里,也是目前为止规划商业面积最大的太古里。西安太古里总占地面积约11.9万平方米,总建筑面积为25.6万平方米,所在片区为深赋历史文化底蕴的“小雁塔历史文化片区”,包含零售商场、文化设施及奢华酒店等业态,总投资额预计约为100亿元。

太古地产行政总裁彭国邦表示,西安太古里对太古地产而言是一个非常重要的项目,太古地产投入了大量

100亿元

西安太古里总占地面积约11.9万平方米,总建筑面积为25.6万平方米,所在片区为深赋历史文化底蕴的“小雁塔历史文化片区”,包含零售商场、文化设施及奢华酒店等业态,总投资额预计约为100亿元。

资源来研究和了解这个别具特色的地块及其所在的小雁塔历史文化片区的历史背景。

作为第四座太古里,西安太古里将延续低密度、开放式的建筑设计布局,同时其灵感源自盛唐时期简洁且优雅的传统建筑风格。地块毗邻世界文化遗产“小雁塔”和唐长安城中著名皇家寺院“荐福寺”。鉴于此,西安太古里的建筑设计布局将以小雁塔和荐福寺为视觉中心。

此外,项目地块位于唐长安城外郭城108坊之一的“安仁坊”内,区域内传统的街区肌理将被保留,几条考古发掘出的主要历史街道,包括第七横街、第八横街、一字横街等将被纳入设计规划中,以更好地保护和展示该区域的历史格局和文物遗迹。

西安太古里是太古地产在中国内地的第七个发展项目。去年年初,太古地产就已经宣布将在未来十年,在核心市场投资1000亿港元,其中约500亿港元将投放于中国内地以推动业务增长。继去年10月拿下三亚海棠湾国际免税城三期零售项目之后。今年9月,太古地产又以97.1亿元收购上海浦东新区前滩、洋泾两宗地块40%股权。

就在今年11月1日,太古地产宣布,将与中国旅游集团于海南省三亚市海棠湾云成岛(有税)项目达成合作,太古主要负责该项目的物业租赁及运营管理。太古方面表示,参与三亚云成岛(有税)商业项目,是太古地产计划通过在三亚发展其首个度假型高端零售项目,以进军三亚这一重要的旅游和零售目的地的另一项重要举措。

丁文婷

## 资讯

# 广州住房公积金实施“认房不认贷”

广州住房公积金管理中心日前发布关于优化个人住房公积金贷款有关事项的通知。通知中提到,对购买广州市首套住房的购房人家庭,公积金贷款最低首付比例为20%。

同时,对无住房贷款(含商业性住房贷款和公积金贷款,下同)记录或住房贷款记录已结清,且在广州市拥有1套住房的购房人家庭,公积金贷款最低首付比例为30%。对有未结清住房贷款记录且在广州市拥有1套住房的购房人家庭,公积金贷款最低首付比例为40%。

值得关注的是,本次通知明确,家庭名下住房套数以广州市不动产登记机构提供的《广州市自然人不动产(土地、房屋类)信息查询结果》显示家庭(含所有家庭成员)已拥有住房套数核算。

这意味着只要在广州无房,再次购房就算首套。值得注意的是,在此之前,一线城市上海、北京先后优化住房公积金贷款套数认定标准,均为“认房不认贷”。而此次广州调整后的认定标准是整体“认房不认贷”。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析认为,广州公积金在“认房不认贷”的政策执行上,比商业贷款步子迈得更大一些。只要在本地没有房屋,就算首套房,公积金贷款比例仅为20%,有1套房但已结清贷款二套房首付比例也仅为30%。步子迈得大,一方面是公积金政策上地方的自主权更大一点,另一方面公积金支持的是缴存职工,更能彰显民生属性。

门庭婷

# 金隅集团22亿元收购居然之家10%股份

11月17日晚间,居然之家和金隅集团同时公告,双方共同签署《战略合作协议》,拟在卖场运营、房地产开发、整装业务、物业管理、数字化转型、物流交付网络建设等领域开展深度合作。

公告显示,11月17日居然之家控股股东居然控股及其一致行动人汪林朋、慧鑫达建材与金隅集团共同签署《股份转让协议》,居然控股拟将其持有的公司6.29亿股无限售条件流通股(占公司已发行股份总数的10.00%)转让给金隅集团。

公告指出,双方将在房地产开发业务、资产盘活业务等方面展开进一步合作。

具体到合作内容,在房地产开发业务方面,金隅集团(甲方)在房地产开发方面将优先考虑从居然之家(乙方)家居卖场租户中选用房屋精装修材料,乙方提供优质服务;甲方房地产开发业务涉及的商业地产优先考虑与乙方进行合作,优化其业务布局,同时提升甲方地产开发的竞争优势。

资产盘活利用方面,乙方在家居商场及购物中心、仓储物流等业务布局扩张过程中优先考虑利用甲方在全国各地的土地、房产等资产,提高甲方土地、房产的利用效率。同时,甲方对乙方承租的土地、房产给予相应的优惠价格。

陈梦好