

楼市趋暖 房企重获银行“非标”青睐

□本报记者 徐学成

楼市逐步回暖，曾被监管层严查的地产“非标”业务也开始蠢蠢欲动。中国证券报记者从银行内部人士处了解到，目前一些银行的“非标”业务重新向房地产项目开闸，在审核上也较为宽松。

知情人士称，“非标”融资需要支付较高的资金成本，而房地产行业毛利率水平较高，自然成为银行“非标”业务最为青睐的对象之一。不过，“非标”业务加快对接房地产，在楼市库存风险还未根本缓解的情况下，潜藏的兑付风险值得关注。

“非标”重新对接房地产

银行“非标”业务在2014年遭遇监管层的重点“关注”，但近期又有重新“抬头”迹象。所谓“非标”业务，是指金融市场中投向于非标准化资产的业务，如信托收益权、资管收益权等。投资“非标”业务可绕开银行或债券审批部门，既可为银行带来更高收益，也可使银行在做大“非标”资产规模的同时，不用考虑存贷比的限制，所以一度在银行盛行。

中国证券报记者通过一些银行内部人士了解到，此前被限制的“非标”业务近期已经陆续开闸，“之前迫于监管压力，很多关停了，近期确实开始有所动作。”

据了解，目前银行“非标”业务重点还是对接房地产项目，且比较青睐资质较好的国有房企，或者品牌房企的优质项目，同时，保障房等政府重点推进的项目也在考虑范围之内。

2014年以来，监管层针对“非标”业务的监管新政频频出台，“非标”业务一度陷入被“围堵”的境地。去年5月，央行和银监会等五部委联合印发了《关于规范金融机构同业业务的通知》，银监会还发布了《规范商业银行同业业务治理的通知》，两份文件在对银行同业业务规模上限作出规定的同时，还对同业业务作出了重新划分，并给出了操作规范。同年12月，银监会就理财业务监管办法出台征求意见稿，要求保本型理财产品和预期收益率型产品投资“非标”的，都应回表，提取风险拨备。

但“非标”业务对于银行来说一直是不愿舍弃的“香饽饽”。相关分析指出，投资非标资产能给商业银行带来诸多好处。一方面，与普通贷款相比，通过投资非标资产为实体经济提供“贷款”业务的收益率相对偏高，能够为银

行创造更高的效益；另一方面，利用理财资金投资非标资产属于银行表外业务，不在银行的会计科目中体现，银行在做大非标资产规模的同时不需要考虑存贷比限制。

有银行内部人士介绍，房地产企业资金需求量大，但银行贷款、信托等渠道收紧，“非标”成为比较可行的融资途径。加上当前监管“口风”没那么紧，银行自然乐得在“非标”业务对接房地产项目上有所松动。

兑付风险仍需重视

据了解，通过“非标”渠道融资的成本，大多数在10%以上。房地产行业虽然不如以往景气，但资质较好的项目毛利率仍可保持在30%左右。因此，房地产是“非标”投资最合适的标的之一。

□本报记者 姚轩杰

随着政策松绑，上市房企再融资明显提速。自去年12月份以来，已有泰禾集团、华发股份、泛海控股、荣盛发展等十余家房企公布了定增预案，还有华夏幸福、渝开发等十家公司因定增事项处在停牌中。

业内人士认为，房企再融资“最后一公里”被打通，更多的房企有望降低负债率，优化债务结构，解决资金之渴的困境。从募资项目来看，不少房企将资金投向瞄准了政策热点地区的房地产开发。

解资金之渴

自今年1月16日证监会宣布，对于上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，不再由国土部事前审查。这意味着上市房企再融资政策障碍一扫而清，房企再融资进入加速状态。

此前因A股房企无法通过股市再融资，很多公司不得不通过银行借款、信托资金甚至民间借贷取得资金，推高了资金成本，也增加了系统性风险。此次再融资“最后一公里”被打通，更多的房企有望降低负债率，优化债务结构，解决资金之渴的困境。”上海易居房地产研究院研究员严跃进分析称。

根据中国指数研究院数据，今年1月，全国100个城市（新建）住宅平均价格环比在经历连续8个月下跌后，止跌微涨0.21%。与此同时，央行“降准”也被视作房地产行业资金压力有望缓解的利好因素。在多数业内人士看来，经历多年的限购、限贷等调控政策“敲打”之后，房地产行业的抗风险能力逐步提高。同时，调控带来的不利影响逐步见底，降息、降准等信贷货币政策的放宽也有望给房地产企业松绑，行业即将回暖。

“这给‘非标’业务对接房地产提供了信心。”上述银行内部人士同时指出，即便如此，房地产行业的高风险信号依旧没有解除，“三四线城市的库存还处于高位，中小房地产企业的资金链依然紧绷，这些对于‘非标’来说都是‘定时炸弹’。”

上市房企再融资提速

中国证券报记者梳理发现，2014年房企定增再融资已完成400亿元，目前已公布方案、尚未实施的再融资规模则达到557亿元。如今，随着政策松绑，势必有更多上市房企启动再融资方案。据海通证券预估，A股130多家房企融资需求量将高达1000亿元。

另外，当前海外融资难度加大，更多房企逐步考虑转战国内市场融资。中原地产统计数据显示，1月份宣布在境外资本市场有融资的仅7家企业，合计融资额度为158亿元人民币，同比2014年1月的21家企业600亿元人民币额度的境外融资，缩减幅度非常明显。

中原地产分析师张大伟认为，人民币贬值预期也成为房企再融资“回归”的重要原因之一。尽管利息是固定的，但是汇率波动会导致用外币结算的公司还贷负担加大，变相提高境外融资成本。

品牌房企加码主业

2月7日，荣盛发展宣布拟定增募资不超过57亿元用于旗下房地产项目建设和偿还银行贷款，成为房企再融资又一最新案例。

据中国证券报记者不完全统计，今年以来，已有包括泰禾集团、华发股份、泛海控股等十余家A股上市房企启动定增。从募资项目

上海易居研究院统计显示，截至2014年12月底，上海易居房地产研究院监测的35个城市新建商品住宅库存总量为28124万平方米，同比增长15.4%。同期，35个城市新建商品住宅存销比为14.3个月，意味着市场需要用14.3个月的时间才能消化完这些库存。

2015年，去库存仍是楼市主题，这也考验着房地产企业的资金承受能力。一旦销售不畅，资金链出现问题，就可能出现大面积兑付危机，对于银行系统来说，其波及面则更广。

因此，银行在选择项目标的时较以前更为谨慎。上述银行内部人士指出，“房地产信托已经出现了很多无法按期兑付的案例，所以银行投资房地产项目也会认真评估其风险。库存压力大的三四线城市，或者资质不佳的中小房地产企业，基本会被排除在‘非标’业务之外。”

来看，不少房企将资金投向瞄准了政策热点地区的房地产开发。

荣盛发展公告称，拟以不低于13.58元/股的价格，向不超过十名特定对象发行不超过4.197亿股，募集资金不超过57亿元，主要投向廊坊花语城、廊坊白鹭岛、沧州锦绣观邸和南京文承熙苑等四个项目的建设，以及偿还银行贷款。这些项目大部分位于京津冀区域，荣盛发展方面表示，整体上看，京津冀一体化的发展战略是公司未来的主营业务发展的重要机遇，有利于公司的长远健康发展。

泰禾集团定增预案显示，公司拟以不低于13.83元/股定向增发不超过2.89亿股，募集资金总额不超过40亿元，将全部用于福州东二环泰禾广场东区项目、泰禾厦门院子项目、泰禾宁德红树林项目、偿还金融机构借款以及补充流动资金。国信证券研报指出，随着福建自贸区获批，海峡西岸城市群的发展有望提速，上述项目均位于福州、厦门等核心城市，未来升值空间可期。

亚太城市房地产协会会长谢逸枫告诉中国证券报记者，目前房地产市场已进入白银时代，行业“马太效应”加剧，大型品牌房企进行再融资，既有利于降低负债率，也有利于增加项目储备，提高市场份额。

风电去年新增装机创新高

□本报记者 郭力方

国家能源局2月12日发布2014年全国风电产业监测情况。数据显示，2014年，全国风电产业继续保持强劲增长势头，全年风电新增装机容量1981万千瓦，新增装机容量创历史新高；累计并网装机容量达到9637万千瓦，占全部发电装机容量的7%，占全球风电装机的27%。2014年，风电上网电量1534亿千瓦时，占全部发电量的2.78%。

监测情况显示，2014年全国风电弃风限电情况好转，全国风电平均弃风率8%，同比下降个百分点，弃风率近年来最低值，全国除新疆地区外弃风率均有不同程度的下降。但是，2014年，全国来风情况普遍偏小，全国陆地70米高度年平均风速约为5.5米/秒，比往年偏小8%—12%。受此影响，2014年全国风电平均利用小时数1893小时，同比下降181小时，利用小时数最高的地区是云南2511小时，最低的地区是西藏1333小时。

2014年，风电设备制造能力持续增强，技术水平显著提升。全国新增风电设备吊装容量2335万千瓦，同比增长45%，全国风电设备累计吊装容量达到1.15亿千瓦，同比增长25.5%。风电产业制造能力和集中度进一步增强，8家企业风机吊装装机容量超过100万千瓦。风机单机功率显著提升，2兆瓦机型市场占有率同比增长9个百分点。风电机组可靠性持续提高，平均利用率达到97%以上。

市场分析指出，从能源局监测的数据来看，2014年国内风电产业规模随着装机量的提高而加速扩容。尽管弃风率下降给风电场运营带来利好，但影响运营商盈利的关键性指标——可利用小时数却下降明显，这可能会直接影响到运营商2014年的发电量收入。

从监测数据可看出，前8位设备制造商装机市场份额进一步提高，意味着经历前两年的优胜劣汰，风电设备制造产业整合已初现成效。未来，随着产业景气度加速好转，将优先利好龙头设备制造商。

车企扎堆开发新车型

□本报记者 王小伟

随着2015年“春季攻势”的逐步到来，众车企在新车型的开发方面明显发力，其中SUV和MPV成为不少整车企业竞速的目标。业内分析认为，随着中国汽车产品消费结构的变化，多功能汽车市场或将迎来激战。

以江铃汽车为例，公司2月12日公告称，拟投资生产N330SUV和J20重卡2款新车型。前者为自主开发的一款SUV产品，项目总投资12.12亿元；后者则是公司新开发和引进的重型卡车产品，项目前期费用11.73亿元。

沿着做强做大商用车、做精做优乘用车的发展思路，江淮汽车加码优势领域的战略也在逐步铺开。公司12日公告，拟以自有资金投资MPV新车型瑞风M4、SUV新品瑞风S7和新一代重卡N221，上述3个项目合计固定资产投资约为4.4亿元。

还有部分整车企业投建新车型的路径选择了与国际龙头企业的合作。中国证券报记者从北京汽车获悉，公司将与MBtech成立合资公司，双方将通过在汽车产品的开发能力及技术方面的合作，开发新车型产品及进行核心零部件研发。

随着新车型的陆续投放，加之既有产品的市场份额稳步提升，不少业绩稳健型车企都上调了2015年的汽车销量目标。以长城汽车为例，公司一直是以SUV见长，除了H2、H1、H9这三款新车型继续上量外，今明两年coupe C以及H7、H8也将陆续推出，进一步丰富产品线。公开资料显示，长城汽车2015年目标销量为85万辆，同比增长16%。

河北促进肉牛肉羊产业发展

□本报记者 李香才

河北省政府日前印发《牛羊肉生产发展规划（2014—2020年）》，提出到2020年，全省牛羊肉产量达110万吨，肉牛年出栏50头以上规模养殖比例达到40%以上，肉羊年出栏100只以上规模养殖比例达到45%以上，年屠宰加工能力5000吨以上的羊肉、牛肉龙头企业分别发展到15家和125家。

规划提出打造优势产区。肉牛重点发展张家口、承德、沧州、廊坊、石家庄、衡水六大优势产区；肉羊重点发展张家口、承德、秦皇岛、沧州、保定、邯郸、廊坊三大优势产区。到2020年，优势产区牛肉、羊肉产量分别达到61.71万吨和31.79万吨，占全省总量均达到85%以上。

根据规划，河北省将培育壮大一批带动能力强的养殖、加工龙头企业，支持发展牛羊养殖专业合作社组织，构建合理的产业链利益联结机制，提高牛羊生产的组织化、产业化程度。做大做强肉牛肉羊龙头企业，改善屠宰加工、品质检验、冷链运输等设施设备条件，提高企业技术创新能力，开发特色牛羊肉产品，加强品牌建设，促进屠宰加工行业向规模化、标准化、品牌化方向发展。河北本地上市公司福成五丰是我国目前为数不多的规模化肉牛养殖企业之一，打通了肉牛饲养及屠宰、肉制品加工及销售整条肉牛产业链，公司牛肉品质处于同行业领先水平。公司目前主要采取“公司+基地+农户”的饲养模式，通过收购基地和农户的架子牛集中育肥，目前潜在年出栏规模约4万头肉牛。业内人士指出，廊坊确定为河北肉牛重点发展的优势产区之一，而福成五丰在廊坊三河市有1200亩养殖基地，有望受益政策红利。