

公司纵横·地产

首轮集中供地告一段落

房企分化料进一步加剧

在首批宣布开展“两集中”土地出让的22个城市中，20个城市已发布首轮地块出让结果。在“限地价、竞自持、限房价”的政策引导下，多数城市实现了“稳地价、稳房价、稳预期”的政策目标。从房企的角度看，资金实力强的企业获得更多拿地机会，行业分化将进一步加剧。

●本报记者 董添



新华社图片

稳定楼市预期

中原地产研究中心统计数据显示，截至目前，全国第一阶段集中供地基本告一段落，22个城市中已有20个城市成交了第一批土地，包括北京、天津、沈阳、长春、无锡、杭州、福州、厦门、广州、深圳、重庆、青岛、南京等城市。第一批地块合计成交额达8700亿元。

在首轮集中供地的城市中，多数地区对出让地块设置了商品住宅销售限价，对稳定房价起到重要作用。作为土地市场的一项重大改革，“两集中”制度有助于稳定楼市预期。从目前情况看，部分热点地区出现高溢价率成交地块，同时部分城市出现地块流拍情况。总体而言，多数城市实现了“稳地价、稳房价、稳预期”目标。其中，济南共有6宗地块流拍，集中在高新、章丘和莱芜，主要在于出让条件严苛，且位置较为偏远。

据克而瑞研究中心监测，截至目前，

22个城市首轮集中供地公告均已发布，第二、第三批地块供应多集中在7月份。

中原地产首席分析师张大伟指出，总体看，资金实力较强的企业将获得更多拿地机会，而资金压力较大的企业可能面临更大的冲击，行业分化将进一步加剧。

中信建投证券指出，从实际拍地结果看，房企参拍热情高，热点城市不少地块达到限价，规模房企在竞争优质地块和大型综合体地块中优势较为明显。随着未来对开发商的综合开发及运营能力要求越来越高，具备相关优势的房企将持续胜出。

查处资金违规入市

近期，针对“涉房”类融资产品的审核较为严格。

天风证券研报显示，房地产行业融资环境收紧，不少房地产企业的ABS（资产支持证券）产品终止审核。5月25日，上交所债券项目信息平台披露，26只ABS产品为“终止”审核状态。这批ABS合计拟发行

金额超过1500亿元，规模创今年以来新高。其中，房地产公司、城投集团、文旅地产开发公司等企业是上述ABS的融资主体。

同时，监管部门针对银行资金违规进入楼市的查处力度和范围进一步加大。6月8日，北京银保监局网站显示，4家银行因涉及个人消费贷、个人经营性贷款严重违反审慎经营规则等问题被罚，其中涉及广发银行、浦发银行、招商银行及邮储银行的在京分支机构。上述机构已被责令整改并严肃问责有关责任人员。

业内人士指出，近年来，监管部门高度重视“房住不炒”政策贯彻执行情况，持续开展信贷资金违规流入房地产市场监管检查工作。有关部门将进一步加强信息共享和联合惩戒。

丰富调控方法

部分城市持续强化楼市调控力度，丰富调控方法。供应端将以规范市场秩序为主，需求端持续控制炒房，对刚需购房则维

持优惠力度。

据天风证券监测，继5月上旬中国建设银行深圳市分行上调房贷利率后，其他四大行相继跟进，宣布上调房贷利率。安居型商品房贷款利率则维持不变。另外，成都市住建局为提高二手住房市场信息透明度，促进市场理性交易，建立了二手房成交参考价格发布机制，并发布部分住宅小区二手房成交参考价格，成为继深圳之后第二个发布二手房参考价的城市。

“除了发布调控政策城市自身房地产市场，周围地区楼市也会受到影响。”环京某地产公司相关负责人对中国证券报记者表示，“热点地区严控房地产市场炒作，周边地区的房地产市场也难炒作。比如，环京地区的楼市热度基本跟着北京地区的节奏走。”

从房企的角度看，“三道红线”将深刻改变企业的经营行为。不少企业加速推出“降档”举措，过去以高预期、毛利率为主的投资风格将发生改变，行业风险溢价率将下降。融资端收紧或令企业间分化加剧。

拓宽融资渠道 房企青睐绿色债券

●本报记者 王舒嫄

用益信托网8日发布的数据显示，5月房地产类信托募集资金380.68亿元，环比减少7.89%，同比减少36.29%，总体上保持自去年下半年以来持续下降的态势。除了房地产信托，5月份房企境内外融资规模也大幅减少。

专家表示，从严调控的政策取向，将倒逼房企去杠杆，降低行业风险。为应对融资环境的变化，房企也在积极谋求拓宽融资渠道。近期，房企在海外发行绿色债券增多引起关注。

降低行业风险

“2020年下半年以来，监管层开启强力压降模式。”用益信托研究院研究员喻智表

示，“包括房地产信托规模总量控制、融资类信托规模压降以及房企融资‘三道红线’等约束。”

值得注意的是，房企多个渠道融资出现不同程度下滑。克而瑞研究中心数据显示，5月100家典型房企的融资总量为883.34亿元，环比下降11.9%，同比下降24.1%。“境内融资方面，5月出台多项关于资产证券化产品的规范性政策，房企融资量下降。”克而瑞研究中心企业研究总监房玲称。

“据中指研究院监测，2021年第一季度，房地产行业资产证券化产品共发行160只，总发行规模975.97亿元，同比上升65.14%。其中，有107只供应链资产证券化产品，规模达575.33亿元，占比59.0%。”中国指数研究院企业事业部研究副总监刘水表示，针对这一现象，基金业协会近期

叫停基金子公司备案房地产供应链类产品，进一步加大房地产金融监管及防风险力度。

房玲说，监管层对房地产非标融资进一步规范，预计从严调控的政策取向短期不会变化，将倒逼房企降杠杆，降低行业风险。

绿色债券兴起

“面临现金流压力，房企谋求开拓更多融资渠道。同时，房企需通过加快回款、放缓拿地节奏等举措，保障现金流安全。”刘水表示。

在此背景下，涉房绿色债券融资规模异军突起。中指院数据显示，截至5月末，今年以来房企海外绿色债券融资总额达278.38亿元，是2020年全年海外绿债发行总额的1.65倍。仅5月份，房企便成功发行海外绿色

债券6只，融资约114.61亿元，占当月海外债券融资额的44.60%。2020年，房企发行的海外债券中绿色债券融资额仅为168.75亿元，占总规模的1.91%。绿色债券逐渐成为房企融资的重要渠道。

刘水表示，近年来为顺应全球可持续发展，绿色债券兴起。对于房地产行业而言，绿色债券指以绿色建筑为融资标的的债券融资，需遵守特定绿色金融框架下对融资目的、项目筛选、资金使用及报告的规定。

近期发行的房企绿色债券获得较高的认购率。如5月旭辉发行的共5亿美元绿色票据，认购倍数达4倍；远洋集团发行的4亿美元绿色票据，认购倍数超过3.5倍。“绿色债券在融资成本、市场偏好、政策支持等方面均具有优势，但在发行认证、项目成本等方面仍存在一定障碍。”刘水说。

塞力斯医疗科技股份有限公司关于非公开发行限售股上市流通的公告

证券代码：603716 证券简称：塞力医疗 公告编号：2021-044

债券代码：113601 债券简称：塞力转债

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

●本次限售股上市流通数量为8,878,592股

●本次限售股上市流通日期为2021年6月17日

一、本次限售股上市类型

塞力斯医疗科技股份有限公司（以下简称“公司”或“塞力医疗”）本次限售股上市流通类型为非公开发行限售股，具体情况如下：

1.限售股股东名称

2.股份登记情况

3.锁定定期安排

4.限售股股东及关联方资金占用情况

5.其他特别说明

经核查，保荐机构海通证券股份有限公司对公司非公开发行限售股上市流通事项发表核查意见如下：本次限售股上市流通符合《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》和《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规、规章、规范性文件的要求，本次限售股解除限售数量、上市流通时间等均符合有关法律、行政法规、部门规章、有关规范和股东承诺；截至本核查意见出具之日，公司与本次限售股相关的信披披露真实、准确、完整，保荐机构对塞力医疗本次限售股解禁上市流通无异议。

6.限售股上市流通情况

7.股本变动结构表

8.上网公告附件

9.备查文件

10.其他说明

11.公司联系方式

12.其他

13.重要提示

14.备查文件

15.其他

16.其他

17.其他

18.其他

19.其他

20.其他

21.其他

22.其他

23.其他

24.其他

25.其他

26.其他

27.其他

28.其他

29.其他

30.其他

31.其他

32.其他

33.其他

34.其他

35.其他

36.其他

37.其他

38.其他

39.其他

40.其他

41.其他

42.其他

43.其他

44.其他

45.其他

46.其他

47.其他

48.其他

49.其他

50.其他

51.其他

52.其他

53.其他

54.其他

55.其他

56.其他

57.其他

58.其他

59.其他

60.其他

61.其他

62.其他

63.其他

64.其他

65.其他

66.其他

67.其他

68.其他

69.其他

70.其他

71.其他

72.其他

73.其他

74.其他

75.其他

76.其他

77.其他

78.其他

79.其他

80.其他

81.其他

82.其他

83.其他

84.其他

85.其他

86.其他

87.其他

88.其他

89.其他

90.其他

91.其他

92.其他

93.其他

94.其他

95.其他

96.其他

97.其他

98.其他

99.其他

100.其他