

积极信号显现 房企多举措提振债市信心



视觉中国图片

积极回购境外债券

据克而瑞研究数据，自2017年房企发行境外美元债以来，境外发债逐步成为房企重要融资方式。2019年，100家房企境外发债达到高峰，融资规模约为5052亿元，占发债总规模的64%。2020年，房企境外发债融资规模约为3998亿元，占发债总规模的47%。2021年前9个月，房企境外发债规模约为2379亿元，占发债总规模的44%。境外债券发行规模进一步收紧。

由于境外债的发行年限主要以1-5年

境内债券方面，有房企根据沪深交易所相关规则，调整相关债券投资者适当性管理安排，以维护债券投资者权益。

2019年3月，沪深交易所发布《关于调整债券上市期间交易方式有关事项的通知》，要求在上交所公开发行的公司债券、企业债券，上市时同时采取竞价、报价、询价和协议交易方式的，如存续期内债券信用评级调整为AA级（不含）以下或者发生该所为保护投资者合法权益认定的其他情形的，交易方式应当调整为仅采取报价、询价和协议交易方式。

今年10月11日，花样年控股发布信用评级发生调整的公告，中诚信国际下调公司主体信用等级。本次评级调整后，公司主体信用等级为A，评级展望为“负面”，“18花

从短期市场趋势看，房地产行业面临销售收紧、短期偿债压力加大等问题，但多家券商研报认为，房地产市场或已触底，目前出现些许回暖信号。

房地产行业合理资金需求正得到满足

● 本报记者 张军

中国证券报记者近日注意到，尽管新房月度销售市场仍处降温态势，但就单周而言，目前一些重点城市已出现回温。业内人士认为，按揭贷款额度或边际改善，房地产行业合理的资金需求正得到满足。

降温趋势明显

房地产市场降温趋势明显。国家统计局10月18日公布的数据显示，前9个月，全国房地产开发投资额同比增长8.8%；实现签约今年以来首次进入个位数水平。中指研究院数据显示，9月，TOP100房企销售额同比增长率均值为-25.1%。

平安证券研报显示，9月商品房销售面积、销售额分别同比下降13.2%、15.8%；全国新房销售均价环比下降3%至9758元/平方米，跌破万元水平。

企业方面，保利发展9月实现签约面积247.55万平方米，同比下降28.75%；实现签约金额360.18亿元，同比下降28.42%。中国海外发展9月实现合约物业销售额约203.73亿元，

中指研究院的数据显示，上周，4个一线

为主，且近几年借新还旧持续滚动发行，房企的境外债到期额急增，2021年、2022年、2023年到期的美元债均达到3000亿元以上。其中，2022年最高，规模达到3755亿元。

在此背景下，房企境外债券市场出现回购潮。据克而瑞研究不完全统计，2021年下半年以来，18家房企陆续实行境外债回购举动，回购次数超过100次。从赎回数额来看，房企累计回购境外债券及票据金额合计15.6亿美元，占初始

样年”“19花样年”“19花样02”“20花样01”“20花样02”的债项信用等级为A，同时将上述主体及债项信用等级列入可能降级的观察名单。随后，根据《关于调整债券上市期间交易方式有关事项的通知》要求，“18花样年”“19花样年”“19花样02”“20花样01”“20花样02”自10月11日起进行交易方式调整，仅在固定收益证券综合电子平台上采取报价、询价和协议交易方式进行。

2021年5月，沪深交易所发布的《交易所债券市场投资者适当性管理办法(2021年征求意见稿)》中进一步明确，交易所上市交易或者挂牌转让的债券，发生“发行人发行的公司信用类债券价格出现较大负面波动”时，发行人、受托管理人或者具有同

安信证券研报认为，在监管政策的持续规范下，未来多数房企有能力让报表更加规范、财务更加稳健、经营可持续性更强，实现房地产行业的平稳健康发展。

发行金额的4.07%。

房企密集的债券回购动作，一方面主要是为了进行债务置换和缓解短期内的偿债压力。克而瑞研究称，近六成回购金额涉及的债券到期时间集中在2021年四季度以及2022年，如中梁控股进行了25次的境外债券的赎回动作，合计赎回2021年四季度及2022年到期的1.29亿元的境外债，其表示未来仍将积极加大债券回购力度。佳源国际控股7-8月赎回了约6.09亿元的境外优先票据，涵盖2022年-2024年到期的债券，债

等职责的机构应当及时发布公告提示投资风险，自该情形披露之日起，仅本办法规定的专业投资者中的机构投资者可以买入该债券。

今年10月8日，阳光城发布公告，根据《公司债券发行与交易管理办法》《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关规定，公司申请于2021年10月11日起，针对阳光城发行且尚在存续期的公司债券“20阳城01”“20阳城02”“20阳城03”“20阳城04”“21阳城01”“21阳城02”，调整其投资者适当性管理安排。即调整后上述债券仅限专业投资者中的机构投资者买入，原持有债券的非专业机构投资者可以选择持有到期或者卖出债券。

回暖信号出现

平安证券研报认为，9月以来，央行多次发声维护房地产市场平稳健康发展，明确“指导主要银行准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度”，多地已隐现房贷积极信号，房

积极回购境外债券

● 本报记者 董添

针对各地第二轮土地集中出让过程中流拍率和撤回挂牌率高企现象，业内人士预计，在稳地价、稳房价、稳预期下，重点城市第三轮土地集中出让或优化规则，减少捆绑限制，逐步推进品质相关要求落地。

溢价率明显下滑

从已有的第二轮土拍数据看，撤回挂牌和流拍的数量较高。据中指研究院统计，第二批供地共计流拍70宗地块，撤回挂牌195宗地块，整体流拍撤回率达到31.8%，首批流拍撤回率仅为6.5%。

安信证券研报指出，第二轮土拍主要呈现五大特征：集中改规则；多城频繁撤销地块出让、流拍率明显提升；溢价率大幅走低；主流房企参与度普遍下降，城市布局更加谨慎；国企拿地意愿相对较强。

据安信证券监测，20城土拍撤销率为23.8%、流拍率为10.2%，明显高于首轮3%、2.7%；综合流拍和撤销的广义流拍率上升至31.6%，首轮土拍仅5.7%。北京、沈阳等城市过半地块撤销出让，广州流拍率达52.1%，长沙、长春等城市流拍率超10%。受规则调整、开发商拿地谨慎等原因，平均土拍溢价率由首轮的15.3%下降至第二轮的3.9%。厦门平均溢价率最高，为23.6%。

TOP100房企第二轮土拍拿地金额为2972.6亿元，占总成交额48.9%，明显低于首轮的69.4%。主流房企在北广深等热点城市的参与度明显下降，拿地金额占城市总成交金额的比重由首轮的70%以上，下降至50%左右。

TOP100国企第二轮土拍平均拿地金额为112.4亿元，较首轮的164.1亿元下降了31.5%。

减少捆绑限制

中指研究院企业事业部研究负责人刘水分析指出，在稳地价、稳房价、稳预期下，重点城市第三批供地或在以下三个方面做出优化：第一，部分城市保证金比例或边际改善，中小体量地块加大供应；第二，为了完成全年租赁住房供应计划，部分城市第三批涉租赁用地或保持一定体量，“竞自持、配建及初始地价”等条件或优化；第三，部分城市第三批地块或优化试点规则，减少捆绑限制，逐步推进品质相关要求落地。

刘水预计，第三批地块或从参拍门槛、保证金比例、地块体量、自持配建面积、初始价格、试点规则和品质要求等方面做出调整，优化地块的出让条件，提高房企拿地意愿，促进土地市场平稳运行。

国金证券预计，在销售市场继续下行预期下，房企拿地意愿将进一步降低，第三批土拍成交金额料继续下行。

国家统计局数据显示，9月，70个大中城市商品住宅销售价格环比总体呈略降态势，同比涨幅持续回落。70个大中城市中，36个城市新建商品住宅价格与上月相比下降，持平的有7个，上涨的有27个。二手住宅方面，52个城市新建商品住宅价格与上月相比下降，持平的有1个，上涨的有17个。

有机构对房地产后市持乐观态度。东方基金认为，当前行业政策、货币环境存在边际放松的可能性，央企背景龙头房企或受益。

行业健康发展态势不变

兴业证券研报显示，房地产市场合理的资金需求正在得到满足，地产信贷或迎来边际改善，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。

天风证券研报显示，维持看好龙头优质地产股的主要原因包括净利率触底、地产供给侧改革、估值较低。地方政府在网签进度、按揭额度和首付款审核等多方面都有边际放松的空间。

针对目前的房贷利率现状，贝壳研究院表示，10月，90城中有20个城市房贷利率出现下调。其中，14城首套利率下降，14城二套房贷利率下降。

中指研究院认为，对购房者来说，购房条件会稍微放松，贷款审批时间缩短、额度增加、利率适当下调等，有利于满足合理住房需求，有利于购房需求释放，有利于市场销售好转。对房企来说，会明显缓解资金紧张情况。

中国银行保险监督管理委员会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞表示，下一步，银保监会将继续贯彻落实党中央国务院决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，持续落实好房地产长效机制，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，保持房地产金融监管政策的连续性、稳定性，促进房地产市场平稳健康发展。

券利率为11.00%至13.75%，而其2021年5-9月发行了3笔共计3.3亿元的境外债，债券利率为7.00%至11.00%，债务置换使得成本有所下降。

另一方面主要在于提振市场信心。赎回债券到期年限还覆盖2023年至2026年，范围较大。从债券赎回的单笔金额来看，单笔提前赎回金额一般在100万美元至800万美元之间，相对较小，呈现“高频次低额度”的特点。其目的是稳定各只债券的价格，提振市场信心。

值得注意的是，阳光城并没有暂停任何平台报价，只是调整了投资者的范围，对合格机构投资者无影响，即合格机构投资者仍可通过竞价交易方式和协议大宗交易方式进行交易。有债券从业者称，此举的主要目的应是避免在竞价系统中每天出现小额的异常成交，操纵价格，扰动市场情绪。

中国证券报此前曾报道，当前地产债券面临流动性压力，即使金额较小的卖盘和成交也会对收盘价和估值造成较大扰动，有机构利用境内外交易机制差别“做空”赚钱。一是通过释放负面消息、谣言或制造价格异动引发恐慌情绪；二是境外投行泄露结构融资盘信息，以内幕信息操纵价格。

企资金端压力或缓和。短期行业阵痛期有望加速房企优胜劣汰，未来“幸存”的房企经营、财务将更加稳健，拥有品牌、管理、融资等优势的企业有望享受更高利润率水平。

积极回购境外债券

● 本报记者 董添

针对各地第二轮土地集中出让过程中流拍率和撤回挂牌率高企现象，业内人士预计，在稳地价、稳房价、稳预期下，重点城市第三轮土地集中出让或优化规则，减少捆绑限制，逐步推进品质相关要求落地。

溢价率明显下滑

从已有的第二轮土拍数据看，撤回挂牌和流拍的数量较高。据中指研究院统计，第二批供地共计流拍70宗地块，撤回挂牌195宗地块，整体流拍撤回率达到31.8%，首批流拍撤回率仅为6.5%。

安信证券研报指出，第二轮土拍主要呈现五大特征：集中改规则；多城频繁撤销地块出让、流拍率明显提升；溢价率大幅走低；主流房企参与度普遍下降，城市布局更加谨慎；国企拿地意愿相对较强。

据安信证券监测，20城土拍撤销率为23.8%、流拍率为10.2%，明显高于首轮3%、2.7%；综合流拍和撤销的广义流拍率上升至31.6%，首轮土拍仅5.7%。北京、沈阳等城市过半地块撤销出让，广州流拍率达52.1%，长沙、长春等城市流拍率超10%。受规则调整、开发商拿地谨慎等原因，平均土拍溢价率由首轮的15.3%下降至第二轮的3.9%。厦门平均溢价率最高，为23.6%。

TOP100房企第二轮土拍拿地金额为2972.6亿元，占总成交额48.9%，明显低于首轮的69.4%。主流房企在北广深等热点城市的参与度明显下降，拿地金额占城市总成交金额的比重由首轮的70%以上，下降至50%左右。

TOP100国企第二轮土拍平均拿地金额为112.4亿元，较首轮的164.1亿元下降了31.5%。

减少捆绑限制

中指研究院企业事业部研究负责人刘水分析指出，在稳地价、稳房价、稳预期下，重点城市第三批供地或在以下三个方面做出优化：第一，部分城市保证金比例或边际改善，中小体量地块加大供应；第二，为了完成全年租赁住房供应计划，部分城市第三批涉租赁用地或保持一定体量，“竞自持、配建及初始地价”等条件或优化；第三，部分城市第三批地块或优化试点规则，减少捆绑限制，逐步推进品质相关要求落地。

刘水预计，第三批地块或从参拍门槛、保证金比例、地块体量、自持配建面积、初始价格、试点规则和品质要求等方面做出调整，优化地块的出让条件，提高房企拿地意愿，促进土地市场平稳运行。

国金证券预计，在销售市场继续下行预期下，房企拿地意愿将进一步降低，第三批土拍成交金额料继续下行。

国家统计局数据显示，9月，70个大中城市商品住宅销售价格环比总体呈略降态势，同比涨幅持续回落。70个大中城市中，36个城市新建商品住宅价格与上月相比下降，持平的有7个，上涨的有27个。二手住宅方面，52个城市新建商品住宅价格与上月相比下降，持平的有1个，上涨的有17个。

有机构对房地产后市持乐观态度。东方基金认为，当前行业政策、货币环境存在边际放松的可能性，央企背景龙头房企或受益。

行业健康发展态势不变

兴业证券研报显示，房地产市场合理的资金需求正在得到满足，地产信贷或迎来边际改善，房地产市场健康发展的整体态势不会改变。

天风证券研报显示，维持看好龙头优质地产股的主要原因包括净利率触底、地产供给侧改革、估值较低。地方政府在网签进度、按揭额度和首付款审核等多方面都有边际放松的空间。

针对目前的房贷利率现状，贝壳研究院表示，10月，90城中有20个城市房贷利率出现下调。其中，14城首套利率下降，14城二套房贷利率下降。

中指研究院认为，对购房者来说，购房条件会稍微放松，贷款审批时间缩短、额度增加、利率适当下调等，有利于满足合理住房需求，有利于购房需求释放，有利于市场销售好转。对房企来说，会明显缓解资金紧张情况。

中国银行保险监督管理委员会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞表示，下一步，银保监会将继续贯彻落实党中央国务院决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，持续落实好房地产长效机制，准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，保持房地产金融监管政策的连续性、稳定性，促进房地产市场平稳健康发展。