

政策促进房地产业健康发展 房企融资势头向好

12月6日,中共中央政治局会议明确,“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,促进房地产业健康发展和良性循环。”同日,中国人民银行宣布,将于12月15日降准0.5个百分点,释放长期资金约1.2万亿元。12月7日盘面上,A股房企和港股房企股价表现强势。中国证券报记者注意到,随着近期相关部门释放积极信号,房地产行业合理的资金需求正得到满足。一方面房企通过各种方式融资,另一方面部分头部房企11月销售情况环比明显好转。业内人士表示,满足购房者的合理需求、促进市场平稳健康发展仍是当前的主要政策导向。

● 本报记者 张军



视觉中国图片

政策释放积极信号

光大证券房地产首席分析师何楠表示,降准有利于房地产行业流动性进一步修复,开发贷与按揭贷料持续回暖,支持居民合理购房需求,支持“扛杆稳健”房企的合理资金需求,从而维护房地产市场健康发展和良性循环。近期政策面逐渐回暖。上周,中国银保监会表示,现阶段要根据各地不同情况,重点满足首套房、改善性住房按揭需求,合理发放房地产开发贷款、并购贷款,加大保障性租赁住房支持力度,促进房地产行业和市场平稳健康发展。

中国人民银行表示,近期,境内房地产销售、购地、融资等行为已逐步回归常态,一些中资房企开始回购境外债券,部分投资人也开始买入中资房企美元债券。中信建投表示,近期有部分高信用房企新的债券融资申请得到受理,也进

一步释放了积极信号。中国银行间市场交易商协会受理了碧桂园、龙湖集团和中国海外发展三家企业的中期票据注册申请。

业内人士表示,总的来看,满足购房人的合理需求、促进市场平稳健康发展仍是当前的主要政策导向。

房企积极融资

在房地产行业释放积极信号的背景下,房企正多途径寻求融资。12月7日,港股房企龙光集团、世茂集团双双公告配股融资。龙光集团公告披露,拟配售发行1.72亿股股份,每股发售价格为6.80港元,预计募资11.69亿港元。所得款项净额拟用于集团项目投资及作为集团一般营运资金。

世茂集团公告披露,拟配售发行1.45亿股股份,每股发行价格8.14港元,预计募资净额11.73亿港元。公告表示,配售事项及认购事项将加强集团财务状况,并为集团提供营运资金。

滨江集团12月6日公告披露,公司发行2021年度第四期短期融资券,实际发行金额为9亿元,发行利率为4.2%。

机构指出,11月以来,陆续有保利发展、招商蛇口、金地集团等房企已经启动中票发行,融资用途也有所扩展。Wind数据显示,11月,房企境内外债券发行规模473亿元,环比增长57%。其中,境内债发行规模456亿元,环比增长108%。银行间市场中期票据发行规模大幅提升,未来类似融资料愈来愈多。

市场逐渐趋稳

随着市场资金面逐渐缓解,11月,房地产销售市场、土地市场趋稳。尽管机构数据显示,11月,八成房企单月业绩同比降低;但环比来看,部分头部房企单月销售金额增速明显。

金地集团10月实现签约面积约99.7万平方米,签约金额165.2亿元;11月实现签约面积80.3万平方米,签约金额174.3亿元。10月,万科A实现合同销售

面积258.1万平方米,合同销售金额419.5亿元;11月实现合同销售面积253.8万平方米,合同销售金额431.5亿元。绿城中国自投项目10月实现合约销售额约209亿元,11月实现合约销售额约251亿元。前11个月,公司合计实现合约销售额约3190亿元,同比增长约38%。

银河证券数据显示,11月,百强房企销售额同比降幅收窄、环比回正,但城市销售分化明显。11月,30个监测城市新房销售面积同比增速为-20.08%,环比增速为14.19%。分一二三线城市来看,环比方面,增速分别为12.06%、25.35%、-1.13%。

土地市场也开始回暖。中国证券报记者注意到,上海第三轮集中土拍无一宗地块流拍,整体较第二轮有所改善。深圳第三批集中供地11宗地块全部成交,7宗地块底价成交,4宗地块触顶进入摇号环节,平均溢价率为4.7%。虽然较前两轮溢价率有所下滑,但无流拍地块,整体表现趋稳。

广州楼市成交触底反弹 机构预测年底平稳回升

● 本报记者 武卫红

在信贷政策及市场预期改善等因素带动下,广州楼市11月成交触底反弹,扭转了下半年以来持续下滑的趋势。机构预测,随着政策面持续向好及开发商进一步加大销售力度,年底市场成交将继续平稳增长。

成交环比增逾30%

克而瑞数据显示,11月,广州一手住宅成交9071套,环比增长35.98%,同比下降26.95%;成交面积96.06万平方米,环比增长33.85%,同比下降26.97%,创出下半年以来最好成交业绩。

受调控政策收紧等因素影响,下半年以来,广州新房市场成交量持续下滑,8月、9月以及10月成交量均不足7000套。

克而瑞数据显,2021年前11个月,广州一手住宅总计网签成交1028.34万平方米,成交套数总计9.5万套,成交总金额约为3400.7亿元。

二手房市场也逐步走出低迷。广州市房地产中介协会发布的数据显示,11月广州二手住宅共网签6044套(中介促成+自行交易),环比增长15.06%,终止了自今年8月起的逐月下降态势。

8月31日,广州出台二手房指导价政策,并公布首批热点区域96个小区的二手房指导价。此后,广州二手房市场急剧降温,成交明显下滑。但从10月下旬开始,二手房成交开始逐步回升。

筑底回暖迹象明显

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示,11月开发商推货力度加大,同时

部分二手房业主也不再僵持,让出了部分砍价空间。此外,近期房贷放款加快,也有利于释放购房需求。

中国证券报记者了解到,近期广州部分银行放款速度明显加快,市场预期正在逐步改善,业主放盘、客户带看及成交数据等方面都呈现筑底企稳迹象。

价格方面,11月,广州市一、二手住宅价格均保持平稳。根据中指研究院百城价格指数,11月,广州新建住宅价格环比小幅上涨0.04%。二手房市场方面,11月,广州二手住宅价格持续回落,环比下跌0.06%,但跌幅较上月收窄0.12个百分点。

从供给方面看,贝壳研究院数据显示,截至11月末,广州新房库存水平持续保持在10万套上方,去化周期从上月约10.7个月增至11.1个月,但绝对水平依然保持健康。

年底成交有望持续活跃

日前,中央层面再度释放信贷改善信号,有助于市场预期继续改善。12月6日,中央政治局会议提出,要推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,促进房地产业健康发展和良性循环。当天,央行宣布将于12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。

贝壳研究院等多家机构预测,政策面回暖有助于市场预期继续改善。近期,广州不少开发商都在积极备货,年底将继续加速资金回笼,同时还推出更多促销手段冲击全年业绩,预计将吸引更多购房者入市,市场成交有望继续回升。

贝壳研究院最新数据也显示,12月第一周,广州新房网签量为2600套,成交依然保持活跃,呈现继续恢复的态势。

二手房成交出现明显放量

● 本报记者 董涛

机构监测数据显示,11月,多地二手房成交量环比出现明显增长,结束下半年以来二手房成交量价齐跌的态势。业内人士表示,当前二手房成交量出现明显回升,主要受益于信贷环境有所改善。预计未来信贷政策以稳定市场为主,既不会过于紧张,也不会出现过度宽松的情况。

成交量有所放大

贝壳找房数据显示,11月,50城二手房整体成交量环比增长约2%,连续两个月实现环比增长。11月,重点50城中约50%的城市成交量环比回升,主要分布在粤港澳大湾区、长三角区域,如深圳二手房成交量连续两个月环比增长,10月、11月环比增速分别在10%以上和40%以上;佛山、广州、中山、惠州等11月环比增速在15%以上;杭州、合肥、苏州等11月环比增长幅度在10%至40%之间。

中国证券报记者注意到,当前成交量回升幅度较明显的城市主要是前期经历严格调控后市场深度下挫的城市,成交量基本降至长期历史低位,如深圳9月的成交量几乎是近10年的最低。这些城市市场修复到正常成交水平仍需要时间。从同比来看,贝壳50城二手房成交量同比下降47%,本月出现环比增长的城市成交水平仍明显低于去年同期。

深圳中原研究中心数据显示,11月,深圳二手住宅成交量突破2000套,10月份为1605套,结束此前七个月连跌态势。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析认为,11月,深圳楼市成交量出现了触底反弹的迹象。过去10多年,深圳正常时期月均二手房销售规模是3000套至6000套。预计今年年底和明年第一季度,市场成交将温和回升。但是,李宇嘉同时提醒,深圳楼市不会迎来趋势反转,参考价对房价的上涨制约还是比较大的,加杠杆的难度增加。

价格方面,二手房价格出现环比走低的态势。58同城、安居客最新监测数据显示,11月,全国65个主要城市二手房挂牌均价为16840元/平方米,环比下跌0.33%,65城中有14城二手房挂牌房价环比上涨。北京、深圳、上海二手房挂牌均价分别为58881元/平方米、57176元/平方米和54301元/平方米。目前落实二手住房参考价格制度的10个城市调控效果明显,宁波、成都、三亚、西安、合肥和广州6个城市挂牌价环比下行。

信贷环境有所改善

针对二手房成交放量的原因,贝壳找房认为主要受益于信贷环

境有所改善。11月,百城主流首套房贷利率为5.69%,较10月回落4个基点,二套房利率为5.96%,较10月回落3个基点。自10月房贷利率出现年内首次环比回调后,11月利率再次回调。重点城市中约30%的城市下调利率,下调范围较上月扩大,主要覆盖长三角、粤港澳大湾区。

放款周期方面,11月,百城平均放款周期为68天,较上月缩短5天,自4月以来首次缩短。银行放款力度加强,其中超过60%的城市放款周期缩短。南通、盐城、绍兴、东莞、中山等利率下降的城市放款周期也同步缩短。三季度市场转弱使得售房者预期回归,无论是挂牌价还是调价动作都更趋向于市场真实水平,使得交易过程摩擦相对减少,有助于成交量的回升。

李宇嘉指出,前期因为交易成本高,银行贷款发放不畅通,二手房交易量下滑明显,导致换房需求受影响。目前来看,信贷宽松是适度的,是在符合房地产金融宏观审慎的框架下满足合理需求的。这就意味着,贷款集中度、“三条红线”、贷款比例和规模控制仍旧有效,特别是对开发贷,对风险控制仍然比较严格。

稳定预期为主

东北证券研报显示,2021年前三季度,新增房地产贷款额度呈现不断走弱趋势。9月,新增房地产贷款额度达到2015年以来的最低位。央行公布的10月个人住房贷款统计数据显示,截至10月末,个人住房贷款余额37.7万亿元,当月新增3481亿元,较9月多增1013亿元。这是央行首次单独公布个人住房贷款月度数据,向市场释放“两维护”的较强信心。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示,之前楼市全面下调的最主要原因是信贷排队,购房者按揭贷款和开发商开发贷基本全面收紧,导致市场成交量和成交价均出现明显回落。

“过去几年,房地产行业规模快速扩张主要靠的是‘快周转战略+高杠杆’。这种发展是不可持续的,良性循环应该是继续降低企业的杠杆,提高预售资金监管,保证开发商稳定建设,稳定市场预期。预计未来信贷既不会过于紧张,也不会再出现过度宽松的情况。”张大伟指出。

中金公司研报显示,10月以来,住房按揭贷款投放环比提速、开发贷“抽贷”情况有所缓解。但是,集中度和“三条红线”规定对涉房贷款投放仍将形成刚性约束,开发贷资产质量承压也会影响银行风险偏好。总体而言,当前涉房贷款政策并未明确转向,更多的是“维稳”和“微调”,未来变化值得密切关注。

证券代码:002455 证券简称:百川股份 公告编号:2021-103

债券代码:128093 债券简称:百川转债

江苏百川高科新材料股份有限公司关于江苏海基新能源股份有限公司完成工商变更登记的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

江苏百川高科新材料股份有限公司(以下简称“公司”)于2021年11月10日召开第五届董事会第二十七次会议,会议审议通过了《关于江苏海基新能源股份有限公司增资的议案》,公司与江苏海基新能源股份有限公司(以下简称“海基新能源”)相关股东在江阴共同签署了《关于江苏海基新能源股份有限公司的增资协议》,拟将海基新能源的注册资本由7.5亿元增加至9.5亿元。2021年11月29日,公司召开2021年第二次临时股东大会审议通过了上述议案。

具体内容详见公司2021年11月11日和2021年11月30日披露在“巨潮资讯网”(http://www.cninfo.com.cn)、《证券时报》和《中国证券报》上的相关公告。

近日,公司收到海基新能源的通知,海基新能源已经完成了工商变更登记手续,并取得了无锡市行政审批局颁发的《营业执照》,具体信息如下:

统一社会信用代码:91320200MA1M36HFXA
名称:江苏海基新能源股份有限公司

类型:股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)
住 所:江阴市云亭街道建设路55号
法定代表人:余峰
注册资本:95000万元整
成立日期:2016年04月19日
营业期限:2016年04月19日至***
经营范围:新能源、储能集成系统、智能配电用电自动化系统、智能输变电自动化系统的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询;电池、锂电池及电池组的技术开发、制造、销售;分布式光伏发电;合同能源管理;利用自有资金对电力行业进行投资;自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

特此公告。

江苏百川高科新材料股份有限公司董事会
2021年12月7日

证券代码:603551 证券简称:奥普家居 公告编号:2021-058

奥普家居股份有限公司关于完成工商变更登记并换发营业执照的公告

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。

奥普家居股份有限公司(以下简称“公司”)于2021年12月6日召开第二届董事会第十六次会议审议通过了《关于增加注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》,具体内容详见公司在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《奥普家居股份有限公司关于增加注册资本暨修订〈公司章程〉的公告》(公告编号:2021-057)。

近日,公司完成了上述事项的工商变更登记手续,并取得了浙江省市场监督管理局换发的《营业执照》,除注册资本发生变更外,公司其他工商登记基本信息未发生变更,本次变更后的工商登记基本信息如下:

统一社会信用代码:9133010076546451X1
名称:奥普家居股份有限公司
注册资本:肆亿零伍佰玖拾陆万八千人民币元
类型:股份有限公司(港澳台投资、上市)

成立日期:2004年09月09日
法定代表人:Fang James
营业期限:2004年09月09日至长期
经营范围:研发、生产、销售:家用卫浴电器、通风置换设备、冷暖设备、集成吊顶、家用电力器具、家居装饰材料、金属制品、金属材料(以上除贵金属)、家用厨房电器、集成灶(凭有效许可证生产)、厨具产品、水槽、橱柜、木塑制品、家居装饰材料、照明器具、智能家居产品、电子产品及配件、电器开关、卫浴洁具、家具,并提供上述产品的安装、售后维修服务。(涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所:浙江省杭州经济技术开发区21号大街210号
特此公告。

奥普家居股份有限公司董事会
二零二一年十二月七日

证券代码:600490 证券简称:鹏欣资源 公告编号:临2021-075

鹏欣环球资源股份有限公司关于控股股东部分股权解除质押的公告

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。

重要内容提示:

●鹏欣环球资源股份有限公司(以下简称“公司”)控股股东上海鹏欣(集团)有限公司(以下简称“鹏欣集团”)持有公司股份415,888,722股,占公司总股本的18.79%;本次解除质押后,鹏欣集团累计质押公司股份291,948,978股,占其持有公司股份总数的70.20%,占公司总股本的13.19%。

公司于2021年12月6日接到控股股东鹏欣集团关于部分股权解除质押的告知函,鹏欣集团于2021年12月2日将其质押给兴业资产管理有限公司的38,000,000股公司股票办理了相关质押解除质押手续。

本次股份解除质押情况具体如下:

股东名称	本次解除质押数量(股)	占其所持股份比例	占公司总股本比例	解除时间	持股数量(股)	持股比例	截至本公告披露日累计质押股份数量(股)	解除前质押股份数量占公司总股本比例	解除后质押股份数量占公司总股本比例
鹏欣集团	38,000,000	9.14%	17.2%	2021/12/2	415,888,722	18.79%	291,948,978	70.20%	13.19%

特此公告。

鹏欣环球资源股份有限公司董事会
2021年12月8日

股票代码:603817 股票简称:海峡环保 公告编号:2021-074

转债代码:113532 转债简称:海环转债

福建海峡环保集团股份有限公司2021年度第一期绿色超短期融资券兑付公告

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。

为保证福建海峡环保集团股份有限公司(以下简称“公司”)2021年度第一期绿色超短期融资券(债券简称:21海峡环保GN001,债券代码:132100065)兑付工作的顺利进行,方便投资者及时领取兑付资金,现将有关事宜公告如下:

1.发行人:福建海峡环保集团股份有限公司
2.债券名称:福建海峡环保集团股份有限公司2021年度第一期绿色超短期融资券
3.债券简称:21海峡环保GN001
4.债券代码:132100065
5.发行总额:1.5亿元
6.债券期限:180天
7.本计息期债券利率:3.35%
8.到期兑付日:2021年12月15日
二.兑付办法
托管在银行间市场清算所股份有限公司的债券,其兑付资金由银行间市场清算所股份有限公司划付至债券持有人指定的银行账户。债券付息日或到期兑付日如遇法定节假日,则划付资金的时间相应顺延。债券持有人资金汇划路径变更,应在兑付前将新的资金汇划路径及时通知银行间市场清算所股份有限公司。因债券持有人资金汇划路径变更未及时通知银行间市场清算所股份有限公司而不能及时收到资金的,发行人及银行间市场清算所股份有限公司不承担任何由此产生的任何损失。

三.本次兑付相关机构
1.发行人:福建海峡环保集团股份有限公司
联系人:侯晓峰
联系方式:15889109960
2.主承销商:兴业银行股份有限公司
联系人:贾泽平
联系方式:010-89262677
3.托管机构:银行间市场清算所股份有限公司
联系部:1.运营部
联系人:谢晨燕、陈鑫荣
联系方式:021-23196708、021-23196882
特此公告。

福建海峡环保集团股份有限公司董事会
2021年12月8日