

利好政策频现 民营房企融资料加速回暖

受疫情等因素影响,今年以来民营房企发债规模出现明显萎缩。业内人士表示,近期监管层陆续表态支持民营企业再融资,民营房企融资规模有望逐步增加。

●本报记者 董添



视觉中国图片

增强房企信用

5月16日,深交所推出中国证券金融股份有限公司和专项计划管理人中信证券股份有限公司联合创设的信用保护凭证,与“中信证券-联易融-信联1号2期供应链金融资产支持专项计划”(简称“龙湖供应链ABS”)配套成功完成簿记。龙湖供应链ABS发行总规模为4.02亿元,优先级资产支持证券利率为3.5%,投资者认购倍数为2.36倍,基础资产为供应链上游306家中小供应商对龙湖的应收账款。对应信用保护凭证名义本金为4000万元,被保护标的发行规模为4亿元。该信用保护凭证的成功设立,是市场落地的首单民营房企信用保护工具,有利于提高民营房企债务融资信用水平,标志着创新工具支持民营房企债务融资取得新的阶段性成果。

投行人士王骥跃对记者表示,简单来说,就是对龙湖发行的ABS提供增信工具,然后把这个增信工具做成标准化产品,让投资者去买。这是给房地产债券增强了信用,方便房地产公司债券或其他债务工具的发行。

业内人士认为,上述信用保护凭证相当于中证金融眼中中信证券一起做信用保护,对于民营房企发债融资是利好。中原地产首席分析师张大伟对记者表示,首单民营房企信用保护凭证业务虽然额度不高,但是一种积极尝试,一定程度上表明房企融资难度有望降低。

深交所相关负责人表示,深交所将用好活用市场力量,推动业务创新,产品创新,支持更多市场机构参与民营企业债券融资信用保护工具业务,合力赋能民营经济健康发展。

克而瑞证券资产管理部固定收益副总经理孙杨对记者表示,最近一段时间,深交所、证监会、发改委等陆续表态,支持民营企业再融资。上述民营房企信用保护凭证业务的落地,标志着民营房企债券投资者在购买债券时,除房企自己做背书外,还可以增加一层资金保护机制。

“信用保护凭证在其他行业的上市公司中有过先例,但在房地产行业之前是没有的。启动这一机制,相当于上了双保险,增加投资者的认可度。对于投资者来说,如果想多一层保护,就可以买入这一凭证;如果认可房企基本面,可以将凭证卖出。凭证本身也是可以交易的。”孙杨对记者表示。

中指研究院数据显示,4月房企非银融资总额为943.4亿元,同比下降52.1%,环比下跌19.7%。1-4月,房企信用债发行规模为1532亿元,同比下降37.7%。其中,民企发行8笔,融资金额为94.1亿元,占比6.1%。1-4月,房企海外债发行规模为去年同期的一成左右,发行金额约为143亿元。其中,民营房企融资70亿元。

5月16日,有消息称,龙湖、美的置业、碧桂园3家房企将陆续发人民币债券。为吸引投资人,创设机构

支持政策陆续推出

4月28日,深交所牵头召开的“沪深交易所信用保护工具买方机构专题研讨会”提出,不断增强信用保护工具服务民营企业融资质效。会议指出,下一步,沪深交易所将持续创新工作举措,完善支持民企融资的制度供给,进一步加大对实体经济直接融资支持力度。一是提供信用保护凭证发行支持机制,提升凭证创设便利性;二是积极响应市场需求,尽快推出组合型信用保护合约业务,提升信用保护工具的标准化和流动性,不断增强信用保护工具服务民营企业融资质效。

目前,深交所已有20家机构备案成为深市信用保护合约核心交易商,12家机构备案成为凭证创设机

融资渠道将更加通畅

将同时发行包括信用违约掉期(私募CDS)或信用风险缓释凭证(CRMW)在内的信用保护工具,以帮助民营地产增强公开市场的融资功能。

当日,龙湖、美的置业分别发布公告,将在上交所市场发行公司债券。其中,龙湖将发行5亿元公司债券,5月17日簿记;美的置业将发行不超过10亿元公司债券,5月20日簿记。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,龙湖、美的置业、碧桂

园,累计达成合约交易78笔、凭证项目9单,名义本金合计43.4亿元,受保护债券规模合计340亿元。其中,民营企业债券规模约为200亿元,占比58.8%。获得信用保护的机构覆盖证券公司、资管、银行等主流债券投资机构,信用保护工具提升了市场主体认购及投资民企债券的积极性。

证监会债券部介绍,证监会系统多措并举着力提升民营企业融资的便利性、可得性。根据证监会工作部署,交易所市场近年来陆续推出信用保护合约和信用保护凭证业务,为民营企业债券融资提供支持,协同中国结算开展受信用保护债券质押式回购业务试点,持续赋能民营企业融资。

园发债融资,体现了监管层对于民营企业融资方面的支持。此次发债强调了信用保护工具的使用,投资者认购此类债券的顾虑将减少。这是资本市场积极创新支持实体经济的表现,有助于房企融资成本降低、融资效率提高。

中指研究院企业事业部研究负责人刘水对记者表示,政府支持民营房企融资措施正在加快落地。在当前市场环境下,通过市场化的信用保护工具增信有助于民营房企筹措资金,增加投资者信心。

实探杭州楼市:新政有望提振二手房市场

●本报记者 杨烨

5月17日上午,杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》,针对当前二手房市场,通过降低购房门槛、减少契税等方式,进一步激活杭州房地产存量市场。

在新政出台的当天,中国证券报记者走访了杭州市拱墅、西湖、滨江等区域的二手房交易市场。不少业内人士纷纷表示,政策将有效提振二手房市场。在杭州二手房存量处于高位的情况下,随着信贷端不断放松、限购端利好政策频现,杭州二手房市场有望扭转下行趋势。

便利购房者置业

“我本来还需要等一年才能买房,但现在可以提前了。”家住杭州拱墅区的王女士对记者说。2021年5月,王女士和家人一起搬来杭州,正在她一边看二手房、一边准备新房摇号的时候,当年8月杭州出台新的限购政策,她便推迟了购房计划。

王女士告诉记者,自己买房是家庭刚需,因为新房摇号难度较大,所以更倾向于购买二手房。此次杭州出台的楼市新政对类似她这样的购房者增加了不少便利:一方面,原定的购房计划可以提前;另一方面,如果选择购买次新房,“满二唯一”住房免征增值税的政策将降低自己的购房成本。

值得关注的是,相较于楼市火爆时期的盲目“追高”,目前购房者心态更加理性。

在杭州一家互联网公司工作的王鑫对记者表示,原本准备今年购房,但综合考虑后决定推迟购房了。

“目前市场上房源还是非常充足的,尽管自己是刚需,但也并不迫切,还是会多看看,等房子和价格都合适的情况下才会购买。”王女士说。

“新政对二手房购房资格松绑,确实会增加不少刚需购房者。”拱墅区一家德佑地产门店中介吴婷婷对记者表示,因为贷款利率降低,春节后看房的人在逐渐增多,但成交并不理想。目前购房者持观望态度较多,加上市场房源非常充分,降价房源还是很多,房主的心态也不一致。从价格来看,二手房想要成交,房东还是要降价出售。

吴婷婷告诉记者,一些此前观望的购房者,或者因为购房资格问题搁置下来的购房者,也许会选择合适的房源出手。

二手房价格难大涨

针对二手房价格走势,不少业内人士表示,新政会在一定程度上

提振低迷的二手房交易市场,二手房价格后期出现大幅上涨缺乏有力支撑。

一方面,由于新房限价,较大的价差会让更多有房票的人选择等待新房摇号而非购买二手房;另一方面,在新房摇号资格严控的背景下,二手房新政会让更多房东出售手中的二手房,腾出房源继续加入一手房“抢房大军”。

“在二手房存量持续攀升、刚需较弱的情况下,即使有购房资格的人多了,杭州二手房价格也不可能出现大幅上涨。”一位业内人士表示。

不过,持有核心区域资产的杭州业主们仍然抱有高位套现的心态。比如杭州申花核心地段某项目一套高层房源,挂牌价和同小区其他房源相比,每平方米相差近3万元。吴婷婷坦言,这一挂牌价格虚高,导致该房源自去年挂牌以来一直没有成交。

中原地产数据显示,4月杭州全市二手房(含富阳)成交套数为3950套,整体成交量依旧处于低位。去年同期在市场成交量明显下滑的情况下,网签量为9939套,是今年同期的2.5倍。此外,今年以来,杭州法拍房市场也因无人报名而屡屡出现流拍。4月杭州市区(除临安外)有125套房源上架法拍,85套成交,流拍率达32%。

杭州贝壳研究院5月6日发布的研报表示,4月新增挂牌买卖房源量10000多套,环比下跌28%,同比下滑39%。市场观望氛围浓厚,叠加疫情防控期间人口流动较差,带看量下滑明显。4月二手房带看30000多人次,环比下跌23%,同比下滑54%。

促进市场稳定发展

业内人士表示,此次杭州新政降低了二手房限购门槛,合理支持置换改善需求,支持三孩家庭购房需求等,将有效提振二手房市场。

“总体看来,此次针对二手房的政策放松力度大、精准度高,叠加大利率下行大环境,将很大程度上纾解二手房市场压力,增加市场流动性。”中指研究院浙江分院常务副总经理高院生认为,杭州新政降低了二手房限购门槛,大量购房需求会因此次社保缴纳年限的降低而释放。同时,家庭唯一住房转让的增值税免征年限由满5变满2,降低了购房成本,助力刚需群体置换改善需求。

“杭州市场新房需要摇号,价格相比二手房出现倒挂,二手房市场挂牌量井喷但成交下滑,量价均出现调整苗头,此时发布稳楼市政策,对房地产市场稳定健康发展是有利的。”中原地产首席分析师张大伟表示。

释放积极信号 多个城市发布稳楼市政策

●本报记者 董添

5月以来,有超过40个城市发布稳楼市相关政策,其中包括海口、成都、杭州等热点城市。业内人士表示,出台稳楼市政策释放了积极信号,有助于房地产市场平稳健康发展。

热点城市优化调控政策

5月17日,杭州市住房保障和房产管理局官方微信公众号发文提出,支持刚性和改善型住房需求,从优化二手房交易政策、完善税收调节、更好满足三孩家庭购房需求等方面进一步完善房地产市场调控。

5月16日晚,成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室出台《关于支持刚性和改善型住房需求的通知》,明确优化家庭住房总套数认定标准,近郊区(市)县已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算。

25.4%

1-4月,全国商品房销售面积为39768万平方米,同比下降20.9%。其中,住宅销售面积同比下降25.4%。

5月15日晚,海口市住房和城乡建设局、海口市发展和改革委员会、海口市自然资源和规划局、海口市金融管理局联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(简称《通知》)。《通知》明确,支持人才刚性住房需求。落户海南省的引进人才购买住房,自落

户之日享受本地居民同等待遇;未落户海南省的人才,本人及家庭成员在海南省无自有住房的,提供本人或家庭成员在海南省累计12个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明,可在海口市购买1套住房。

此前,海南人才购房及购房补贴政策要求,已落户海南的刚性引进人才,须提供累计12个月的社保或个税缴纳记录方可在海口市购买第1套住房;未落户的人才,须提供累计24个月的社保或个税缴纳记录方可在海口购买1套住房。

国家统计局数据显示,3月海口市新建商品住宅销售价格指数环比增长0.5%,同比增长3%;二手住宅销售价格指数环比增长0.6%,同比增长6.6%。

政策效应将逐步显现

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,近期海口、成都、杭州三个城

市发布稳楼市政策,这些城市外来人口规模较大、房地产市场较为活跃,出台稳楼市政策释放了积极信号。

中原地产首席分析师张大伟认为,目前全国已有超过130个城市发布稳楼市政策,包括降低房贷利率、降低首付比例、提高购房补贴、降低购房税费等。

“本轮市场调整时间较长。随着政策逐渐优化,特别是2021年四季度以来,央行不断释放利好信息,个人按揭房贷数据出现止跌,市场有望逐渐企稳。”张大伟表示。

国家统计局数据显示,1-4月,全国商品房销售面积为39768万平方米,同比下降20.9%。其中,住宅销售面积同比下降25.4%。商品房销售额为37789亿元,同比下降29.5%。其中,住宅销售额同比下降32.2%。

中信建投研报显示,多地针对稳楼市持续发力,随着上海等地疫情逐步得到控制,生产经营恢复正常,相关政策效果将进入兑现阶段。



视觉中国图片