

融资环境改善 金融助力楼市企稳

●本报记者 彭扬 欧阳剑环

继国有大行后,中信银行、兴业银行、恒丰银行等一批商业银行纷纷跟进,信贷支持房地产的合力正在“银行圈”形成;美的置业、金辉集团、龙湖集团……多个增信房地产企业发债项目快速落地,金融政策效力正在“债券圈”展现。

业内人士认为,金融支持房地产16条、“第二支箭”(民营企业债券融资支持工具)扩容等一系列支持房地产市场平稳健康发展的政策“组合拳”密集出台,将推动房地产融资加快修复。得益于政策环境改善,市场预期得到有力提振,后续房地产投资触底企稳可期,促进稳定经济大盘的积极作用将逐步显现。

信贷支持合力逐步集聚

继国有大行与多家房地产企业签订战略合作协议并提供意向性融资后,更多银行正在跟进深化与房地产企业战略合作,支持房企特别是民营房地产企业的合理融资需求。

近日,兴业银行、中信银行分别与

10家房地产企业签订战略合作协议,兴业银行合计提供意向性融资总额为4400亿元;恒丰银行与山东银丰集团、青岛青特集团等达成签约意向;上海银行与仁恒置地、滨江集团签署战略合作协议,共提供400亿元的意向性综合授信额度……

除总行层面行动,部分银行地方分支机构与当地房地产企业展开战略合作。日前农业银行重庆分行与四家重庆地方房地产企业签订银企战略合作协议;中信银行重庆分行与重庆华宇集团签署战略合作协议。

多家银行表示,将围绕房地产开发贷款、并购贷款、债券承销与投资、预售资金监管保函、内保外贷等业务领域,满足企业合理融资需求。

11月下旬,全国性商业银行信贷工作座谈会召开,金融支持房地产16条等政策出台。“预计股份制银行与中小房地产企业会加大融资合作。”中指研究院企业事业部研究负责人刘水说,近期金融支持房地产力度不断加大,有助于促进民营房地产企业融资恢复、改善市场预期。从中长期看,相关举措可有效促进房地产投资企稳,巩固宏观经济复苏基础。

债券融资项目扎实推进

11月24日,美的置业、金辉集团分别公告发行15亿元、12亿元中期票据;25日,龙湖集团公告发行20亿元中期票据……在信贷支持房地产合力形成的同时,“第二支箭”的政策效力正在“债券圈”展现。

在人民银行的支持和指导下,近日交易商协会宣布继续推进并扩大“第二支箭”,支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。预计可支持约2500亿元民营企业债券融资,后续可视情况进一步扩容。

中债信用增进公司首批出具的三家民营房地产企业发债信用增进函,目前已全部落实到位,相关债券均已公告发行,计划融资共计47亿元。

交易商协会表示,将组织中债信用增进公司继续积极推进“第二支箭”实施,保持房地产企业债券融资稳定,促进房地产市场平稳健康发展。

中信证券首席经济学家明明表示,“第二支箭”进一步充分发挥作用,有利于提振投资者信心,尤其有利于稳定和扩大民营企业债券融资。

在股权融资方面,证监会日前宣布,即日起调整优化涉房企业5项股权融资措施,包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房地产企业和涉房上市公司再融资等。

房企融资状况将逐步改善

在业内人士看来,11月以来,信贷、债权、股权支持房地产融资政策密集出台,释放积极政策信号,有望提振各方信心,推动房地产融资加快修复。

“房地产企业融资渠道正变得更加畅通、多元和灵活。”刘水认为,随着系列政策落地落实,房地产企业融资状况将逐步改善。

银河证券分析师王秋衡认为,一方面,通过开发贷、债券、信托、股权等向房地产企业提供资金支持,大大拓宽融资渠道,改善此类企业现金流。另一方面,支持存量贷款、债券合理展期,可有效避免房地产企业债务风险蔓延。

此外,房地产需求端的支持政策正在显效。多位市场人士表示,随着个人住房贷款利率下降,多地放松楼市限购等综合措施陆续推出,居民住房需求有望加快释放,房地产市场销售拐点可能已不远。

积极发挥资本市场枢纽作用

深交所:推动海洋科技向创新引领型转变

●本报记者 黄灵灵

11月24日至28日,深交所与自然资源部联合举办的“海洋中小企业和科技成果投融资路演周活动”顺利结束。深交所相关负责人表示,深交所将积极发挥资本市场枢纽作用,推动海洋科技向创新引领型转变,助力海洋新兴产业健康发展。

本次活动旨在助力推动涉海生产要素集聚流通,促进科技、资本与海洋产业深度融合,服务海洋经济高质量发展。

深交所相关负责人表示,海洋是高质量发展战略要地,海洋科技创新是建设海洋强国的根本动力。深交所一直与自然资源部在服务海洋产业发展方面保持紧密合作,已连续七年在海博会期间共同举办“海洋中小企业投融资路演活动”,并于2020年共同发布国内首只权威海洋经济主题股票指数“国证蓝色100指数”,指数包含样本股75只,基准日以来累计涨幅149%,打造了海洋经济风向标。

今年的活动升级为路演周,举办了海洋经济碳中和、海洋信息服务和

装备、海水和渔业资源利用、海洋生物医药、智能船舶装备和海洋能等5个专场路演,来自各海区、沿海各省市的20余家涉海科技企业积极参与,通过深交所科融通V-Next平台提供的全程路演直播支持,对接9000多家投资机构 and 约2.8万名专业投资人,进一步拓宽企业融资渠道。

路演周启动当日,自然资源部下属单位国家海洋信息中心、深交所下属全资子公司深圳证券信息有限公司向参会的基金公司代表推介“国证蓝色100指数”,介绍了指数编制、基金产品开发等情况。有关专家围绕“十四五”时期海洋经济发展、海洋产业对接多层次资本市场等方面进行了专题培训。

深交所相关负责人表示,下一步,深交所将按照中国证监会部署要求,紧密结合粤港澳大湾区海洋经济发展规划和深圳“全球海洋中心”建设要求,持续深化与自然资源部合作,积极发挥资本市场枢纽作用,引导社会资本向海洋产业聚集,服务海洋科技成果转移转化,推动海洋科技向创新引领型转变,助力海洋新兴产业健康发展。

上海证监局

持续强化行业从业人员合规守法意识

●本报记者 乔翔

依法从严打击证券违法活动,是维护市场“三公”秩序、营造良好市场生态的内在要求。上海证监局11月29日表示,将严格落实“零容忍”工作方针,强化稽查执法,不断加强公检法机关的工作协同,从严打击证券基金相关行业从业人员违法犯罪活动,持续强化“严”的监管氛围,净化资本市场生态。

今年以来,上海证监局已作出23件行政处罚决定,涉及6起证券基金相关行业从业人员违法违规行为,包括1件内幕交易案、2件从业人员违法买卖股票案或私下接受客户委托、3件公募基金相关违法违规案。

从上海证监局近期处罚的多起典型案例可以看出,监管部门不断加大对证券基金相关行业从业人员的行政执法力度,并呈现出全覆盖执法、全链条追责、全力度打击等特征。

具体而言,受处罚的从业人员涉及不同中介机构类型,覆盖证券、基金、会计师事务所等各类机构;查处的违法违规行为呈现多样化趋势,包括泄露内幕信息、利用他人账号/亲属

账户违规炒股、虚假披露基金产品净值等多种类型。

以虚假披露基金产品净值为例,这是上海证监局在今年处罚的从业人员违法违规案例中出现的新类型。今年8月,因涉及披露虚假信息、未按照合同约定披露定期报告两大严重违规,上海某公募基金投资公司投资银行部员工韩某被给予警告且均处以3万元罚款。经查,2018年10月26日至2019年9月30日期间,韩某作为资产管理计划的客户联系人,负责该产品的信息披露工作。期间,韩某伪造产品净值、持仓等信息并将载有虚假信息的40份运作报告披露向投资者提供,造成公司披露虚假信息,情节严重。

上海证监局表示,下一步将持续加强上海证券期货基金经营机构从业人员管理,通过以案说法、专题学习培训、加大惩戒力度等各种方式,压实证券经营机构合规责任,合理区分各类市场主体和不同岗位人员的职责,切实提升从业人员合规守法意识,维护资本市场公开、公正、公平的原则,推动形成崇法守信的良好市场生态。

政策接续发力 推动房地产转型发展

(上接A01版)给行业以关键的“喘息”机会,积蓄能量走出困境。”58安居客房产研究院分院院长张波说。

盘活存量资产

除了防范化解风险,促进房地产市场盘活存量也被视为此次股权融资支持措施的一大看点。业内人士分析,进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用,不仅可改善房企资产负债率,也有助于推动行业转型发展,促进房地产与实体经济协调发展。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,鼓励优质房企依托符合条件的仓储物流、产业园区等资产发行基础设施REITs,不仅有助于房企更早收回投资,也将一定程度上起到鼓励引导房地产开发商融资转型的作用。

“发行REITs可在不增加负债的同时,达成项目开发和退出的闭环,促进形成房地产业可持续发展的‘开发、运营、盘活’新模式。”田利辉认为,通过发展REITs市场和不动产私募基金来盘活房地产存量资产,探索房地产发展新路径既可行也有必要。

李宇嘉认为,推动保租房REITs常态化发行,努力打造REITs市场的“保租房板块”,或意味着后续在REITs发行条件方面会有政策创新和优化。田利辉认为,未来保租房REITs市场建设将是资本市场改革发展的一个重点领域。

在盘活存量资产方面,证监会提出,积极发挥私募股权投资基金作用。中信建投证券房地产行业首席分析师竺劲表示,该项政策可为

住宅和商业地产引入新资金,盘活房企存量经营性不动产,助力行业健康发展。

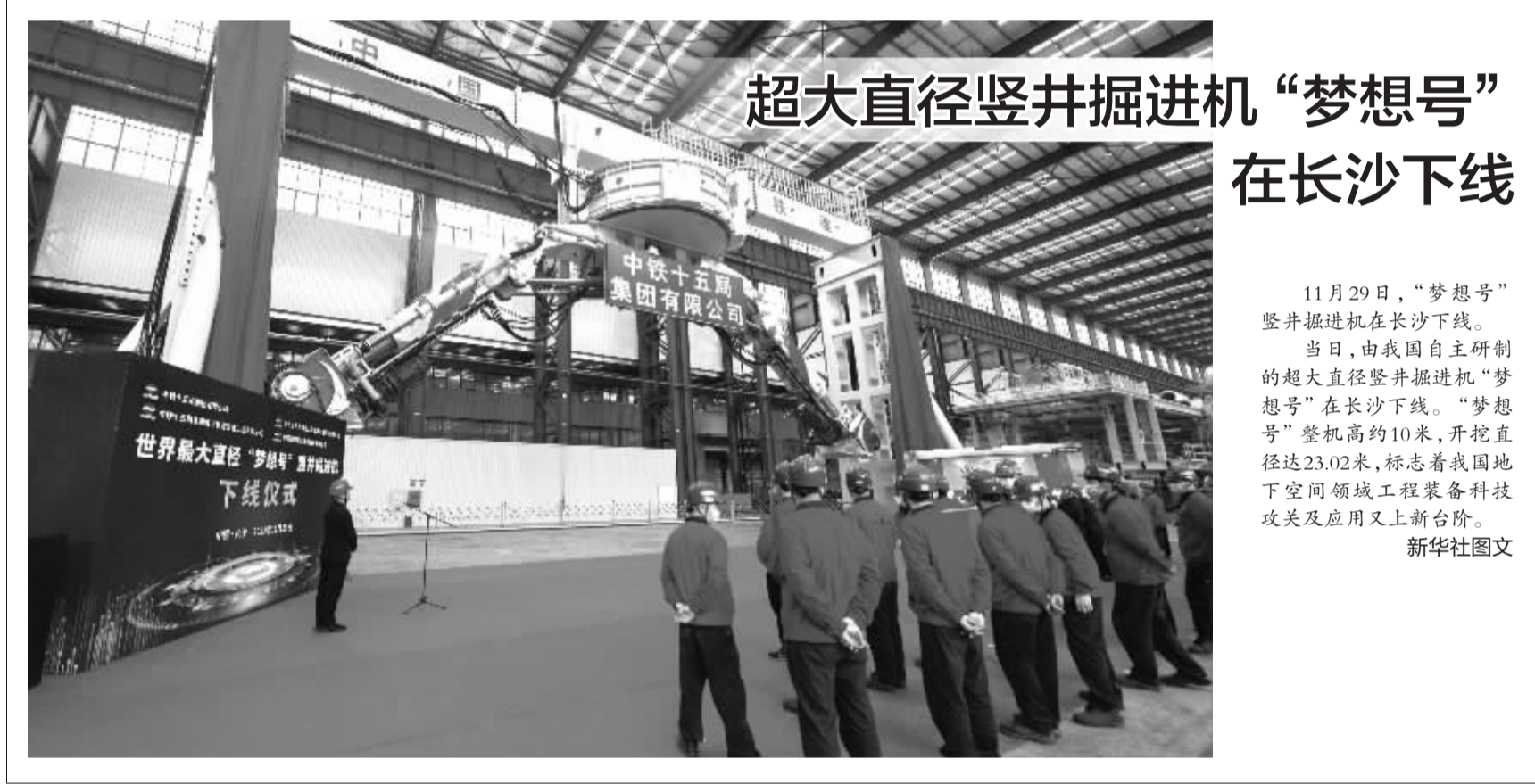
支持行业健康发展

综合业内人士观点,系列股权融资支持政策的出台将有力改善房地产融资环境、提升行业发展质量,支持房地产市场平稳健康发展。

一方面,房企获支持力度持续加大,融资环境或迎来重大转变。张波分析,随着政策支持力度加大,房企现金流压力将进一步得到缓解,促进房地产市场恢复平稳健康发展。中金公司研究部不动产与空间服务行业首席分析师张宇认为,房企特别是优质房企有望在经营性现金流恢复、债务融资性现金流改善、权益融资性现金流补充的情况下实现资产负债表改善,步入风险缓释与持续发展的良性循环。

另一方面,本轮政策启动实施后,房地产行业将加速优胜劣汰,提高行业发展质量。田利辉指出,房地产并购重组恢复之后,部分资产质量尚可的财务受限企业可能成为潜在的收并购对象,而那些资不抵债、管理混乱的小型房企将被加速出清。

促进房地产市场平稳健康发展,既是房地产行业自身及上下游产业链的期盼,也是稳定经济金融大局的要求。张宇表示,短期看,系列政策“组合拳”打出之后,有助于扭转房地产市场过快下行风险,并稳定房地产行业对宏观经济大盘的支撑作用;中长期看,有利于构建多层次的房地产融资体系,促进房地产行业与企业新发展模式的形成。



超大直径竖井掘进机“梦想号”在长沙下线

11月29日,“梦想号”竖井掘进机在长沙下线。

当日,由我国自主研发的超大直径竖井掘进机“梦想号”在长沙下线。“梦想号”整机高约10米,开挖直径达23.02米,标志着我国地下空间领域工程装备科技攻关及应用又上新台阶。

新华社图文

分批并网政策明确 新能源项目助推电力保障

●本报记者 张军

国家能源局日前发布的关于积极推动新能源发电项目应并尽并、能并早并有关工作的通知要求,保证新能源发电项目及时并网。对具备并网条件的风电、光伏发电项目,允许分批并网,不得将全容量建成作为新能源项目并网必要条件。

专家表示,此次政策明确允许分批并网,要求新能源项目为电力保障做出贡献。全国新能源消纳监测预警中心介绍,目前,第一批大型风光基地项目已全部开工建设,预计在2022年和2023年陆续并网。

允许分批并网

此次允许分批并网的政策为业内高度关注。

通知要求,各电网企业在确保电网安全稳定、电力有序供应前提下,按照

3.5亿千瓦

国家能源局数据显示,截至10月底,全国风电累计装机容量约3.5亿千瓦,同比增长16.6%。

“应并尽并、能并早并”原则,对具备并网条件的风电、光伏发电项目,切实采取有效措施,保障及时并网,允许分批并网,不得将全容量建成作为新能源项目并网必要条件。

“以往新能源项目要全容量建成并网,通知此次提出允许分批并网,要求新能源项目对电力保障做出贡献。”厦门大学中国能源政策研究院院长林伯强在接受中国证券报记者采

访时表示。

国家能源局数据显示,截至10月底,全国风电累计装机容量约3.5亿千瓦,同比增长16.6%;太阳能累计发电装机容量约3.6亿千瓦,同比增长29.2%。

首批大基地项目全部开工建设

通知称,今年以来,我国新能源发电持续快速增长并保持较高利用水平,第四季度新能源投产并网较为集中。保证新能源发电项目及时并网,既有利于增加清洁电力供应,发挥新能源在“迎峰度冬”期间的保供作用,也有利于促进能源清洁低碳转型。

国家能源局日前召开的10月份全国可再生能源开发建设形势分析视频会要求,要重点抓好年底前可再生能源并网消纳。年底前可再生能源项目并网需求大,各电网、发电企业要加大并网力度,做到“应并尽并”

“能并早并”。

通知要求,对于第一批、第二批大型风电光伏基地项目,各省级能源主管部门梳理本行政区域内尚未提交并网申请、并网送出工程建设滞后及并网送出工程未纳入国家或省级电力规划情况;各电网企业梳理本供电营业区内尚未提交并网申请及并网送出工程未纳入国家或省级电力规划情况;各发电企业梳理本企业并网送出工程建设滞后情况,形成清单,并于12月5日前将清单反馈国家能源局新能源司。

全国新能源消纳监测预警中心介绍,第一批大型风光基地项目已全部开工建设,预计在2022年和2023年陆续并网;第二批大基地项目已开工;第三批大基地项目正式启动申报,预计不晚于明年上半年开工建设,2024年底前并网。源网荷储、离网制氢及100%消纳项目成为部分省份第三批风光基地的优先申报项目。

促进行业健康发展 财政部修订资产评估法

●本报记者 欧阳剑环

财政部11月29日消息,财政部对《中华人民共和国资产评估法》进行修订,形成了《中华人民共和国资产评估法(修订征求意见稿)》,面向社会征求意见。征求意见稿拟统一评估师管理,提高评估机构设立要求,有助于进一步促进评估行业健康发展、提升评估管理水平。

提升评估管理水平

根据征求意见稿,资产评估是指评估机构及其评估师根据委托对不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益进行评定、估算,并出具评估报告的专业服务行为。

财政部介绍,现行资产评估法自2016年12月1日施行以来,在规范评估行为、保护评估当事人合法权益和公共利益、促进评估行业发展、维护社会主义市场经济秩序等方面,发挥了重要作用。但随着我国经济社会快速发展和国资国企改革不断深入,新修订的证券法等法律法规实施,有必要对部分条款加以修订与之相适应。同时,结合评估行业管理现状及发展目标,针对资产评估法在实施过程中出现的问题,也需对现行条款作补充修改、完善,以进一步促进评估行业健康发展、提升评估管理水平。

提高机构设立要求

现行资产评估法共8章55条。修订后,征求意见稿在原条款基础上修改11条,主要修订内容包括增加坚持党的领导的领导要求、统一评估师表述、提高评估机构设立要求等方面。

其中,为压实合伙人或股东的责任,规范评估机构管理和执业行为,降低执业风险,本次修订提高了评估机构设立要求,明确了评估机构组织形式、合伙人或股东任职资格、分所设立门槛等内容。

本次修订删除了“应当选择两种以上评估方法”的内容,这是考虑到评估方法的选择属于专业技术范畴,应通过评估准则予以规范,无需在法律中规定。业内人士介绍,在实践中,并非所有项目都适用两种以上评估方法,简单的单项资产没有必要采用两种方法,有的评估项目受条件限制无法采用两种方法。

在法定业务执业条件方面,因法定业务涉及国有资产和公共利益,为维护国有资产权益、防范国有资产流失,本次修订明确了承办法定评估业务的评估机构执业条件。同时,对法定业务的内部审核程序进行了规定。

在评估档案的保存期限方面,考虑到证券法第一百六十二条规定资产评估机构保存工作底稿等信息和资料的保存期限不少于十年,因此本次修订将第二十九条修改为“评估档案的保存期限不少于十年”。

此外,为督促资产评估机构提升质量管理水平,促进资产评估机构完善质量控制体系、提升职业道德水平和执业质量,本次修订就处罚条款与证券法规定相适应,明确了违反资产评估法有关规定的处罚金额。