

政策加码房企融资 楼市信心逐步显现

近期,信贷、债券、股权“三箭”相继发力支持房企融资,市场各方感受如何?中国证券报记者在南京及周边区域采访部分银行、房企以及业内人士了解到,业内整体持谨慎乐观态度。部分房企加码布局,土拍、销售等方面积极信号频现。

●本报记者 孟培嘉



南京燕子矶G82项目工地 本报记者 孟培嘉 摄

房产交易数量回升

12月初的一个工作日,记者来到位于南京市燕子矶片区的华发四季雅筑楼盘,售楼处稍显冷清。销售人员告诉记者,虽然没有恢复到首次开盘时需要“摇号”的状态,但近期客户来访情况总体有所好转。一公里外的项目现场,塔吊运转、机声隆隆,多台施工车辆往来进出,已有四五栋楼接近封顶。根据计划,楼盘将在2024年10月实现交付。

南京网上房地产数据显示,当前该项目

共计入网888套,认购与成交合计520套,去化率基本达到6成,在片区内表现较好。“小区配置比较高端,又是国企开发商的项目,相对放心一点。”一位购房者告诉记者。

12月5日,华发股份发布2022年度非公开发行A股股票预案,拟募集资金不超过60亿元,用于执行“保交楼、保民生”政策,同时改善财务结构。其中,13.5亿元将投向南京燕子矶G82项目,即华发四季雅筑楼盘。

积极与审慎并重

作为支持房企融资的“第一支箭”,信贷政策被寄予厚望。《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》出台以来,一批银行密集与房企签约,提供授信支持。

具体来看,工、农、中、建、交等国有大行相继与万科、龙湖等一批头部房企签署合作协议,同时光大银行、招商银行等全国性股份制银行跟进,相关授信总额度超过2万亿元。

“相关政策出台后,我们第一时间做了存量项目的梳理,根据项目实际建设及销售情况,合理调整还款计划、设定展期方案,促进项目顺利完工交付。”南京银行相关负责人告诉记者,该行正加快制定保函置换预售监管资金业务、房企跨境融资“内保外贷”业务的实施细则,协助房地产企业盘活存量资产,防范化解房地产企业流动性风险。

“在合规前提下,我行会合理安排房

经营性现金流回暖是关键

“11月,南京二手房交易实现‘以价换量’,一定程度上说明价格基本到了此前持币观望人群的心理位置。”一位长期观察南京房地产市场的人士向记者分析,当政策及房企经营的确定性提高后,购房者会逐步对市场价格产生明确预期,进而敢于交易。“置换出二手房的人群可能把资金投入改善型新房,层层传导。”

“目前的政策能解决资金供给侧的绝大部分问题,等逐步落实后会有很大的改善。”江苏一家头部上市房企人士告诉记者,目前公司正积极对接相关机

构,推进一些融资项目落地。该人士同时强调,当前措施更多是改善融资结构,公司更关注新房销售市场何时复苏。“经营性现金流的回暖才能真正让公司回归到健康状态。”

值得注意的是,一些区域房企或不以房地产作为单一主业的上市公司正逐步加码地产项目,展现出对市场的信心。

12月初,苏州开启今年第五批次土拍,10宗地块全部成交,2宗地块进入触顶摇号阶段,共揽金132亿元。其中,高新区科技城青山路西、科憬路北地块被苏州高

华股份定增的背景是此前证监会发布优化房地产股权融资“新五条”,其中提出恢复上市房企和涉房上市公司再融资。一段时间以来,政策层面在信贷、债券、股权方面相继发力帮助房企融资,叠加各地降低首付与公积金贷款利率、放宽限购等一系列措施,部分城市成交出现好转。

数据显示,11月份南京新房成交量为4564套,相比10月份的3179套提升近44%,是今年以来单月涨幅之最;二手房方

地产贷款的增速及占比,审慎开展房地产行业授信业务,平稳有序投放相关贷款。”该负责人表示,将以相关政策部署为原则,配合“稳增长”、保障民生稳定,为房地产企业提供合理、必要的融资支持。

积极与审慎并重是当前不少业内人士的态度。“市场总体还是比较冷。”南京一位国有大行支行负责人向记者直言,目前在对房企放贷时仍然优选河西、南部新城这两个优质片区的项目。“签约的很多是

新控股子公司苏州高新地产集团有限公司以18.2亿元竞得。

今年四季度,苏州高新及旗下公司接连竞得三幅城镇住宅用地,出让面积合计15.63万平方米,共计耗资35.33亿元,超过前三季度拿地总额。

黑牡丹则以8.32亿元拍下常州市一块商、住用地,同时通过控股二级子公司向常州环龙星辰置业有限公司增资,并表示将视其经营情况决定是否进一步收购控股权。

“公司拍地及增资参股房地产公司,

我爱我家数据显示,11月南京二手房成交量7055套,环比上涨26.7%,结束8月份以来的下跌态势,但成交均价环比下滑1.9%。

值得注意的是,从南京的新房销售情况看,河西等片区高端改善型住房较为亮眼。以11月底开盘的越秀和樾府为例,单套总价在800万元-1200万元之间,目前去化率均超过8成,仅有部分低楼层房子未销售出去。同时,南京新房未售套数仍居7万余套高位,去库存压力较大。

意向授信函,最终放款还要看项目质地。”该人士表示,央企、国企的项目贷款总体容易获批,对民企则会要求多加一些保障手段,如组织银团贷款等。

从公开的签约情况看,目前以国有大行与全国性股份制银行居多。“个人判断,更多中小银行还会观望一段时间。”一位江苏地区上市银行高管对记者表示,当前政策的出台对一些头部房企形成了较好支持。

是在当前房地产市场状况下充分考虑相关风险因素基础上所做的投资决策。”黑牡丹相关负责人表示,公司关注市场的内生增长动力,短期对住宅市场复苏的看法仍偏中性,但认为整体市场需求在中长期有望保持稳定。

“政策出台后,近期已有多家银行、券商等机构主动来公司沟通股权及债权市场再融资方案的可行性。我们将择机开展融资业务,增加公司资金储备,确保项目如期交付。”上述黑牡丹相关负责人表示。

水利部:今年完成水利建设投资已突破万亿元

●本报记者 张科维

12月14日,中国证券报记者从水利部获悉,截至11月底,我国今年完成水利建设投资已达10085亿元,较去年全年增长33%。水利部副部长刘伟平表示,水利部毫不放松地抓好水利建设,着力完善水利基础设施网络,为促进经济回稳向好作出积极贡献。

拓宽水利投融资渠道

今年以来,水利投融资机制改革取得重大突破。刘伟平介绍,水利部构建两手发力“一二三四”工作框架体系,联合金融机构出台水利中长期贷款支持政策,制定推进水利基础设施政府和社会资本合作(PPP)模式发展、投资信托基金(REITs)试点指导意见,拓宽水利长期资金筹措渠道。

截至11月底,全国累计落实水利建设投资11465亿元,较去年全年增长43%。其中,利用地方政府专项债券2024亿元,较去年全年增长51.3%;金融信贷和社会资本3196亿元,较去年全年增长77%。

刘伟平表示,今年我国完成水利建设投资首次迈上1万亿元台阶。截至11月底,全国完成水利建设投资10085亿元,较去年全年增长33%。有10个省份完成投资超过500亿元,特别是广东省完成投资740亿元、云南省完成投资652亿元。此外,水利建设稳投资、促就业的作用充分发挥,直接吸纳就业人数236万人,其中农民工192万人,有力拉动了上下游相关产业发展。

就水利建设投资投向而言,水利部规划计划司司长张祥祥称,今年水利建设投资主要聚焦水利基础设施联网、补网、强链。重点在以下四个领域,一是加快流域防洪工程体系建设,完成投资2964亿元;二是大力实施国家水网重大工程,完成投资4179亿元;三是围绕复苏河湖生态环境,加强水生态修复保护,完成投资2132亿元;四是推进水文基础设施、数字孪生流域、三峡后续等项目建设,完成投资810亿元。

新开工重大水利工程46项

今年以来,全国新开工水利项目数量、投资规模为历史最多。在发展改革、财政、自然资源、生态环境、林草等部门大力支持下,水利部加快项目审查审批和开工建设。

刘伟平介绍,截至11月底,全国累计新开工水利项目2.5万个,新增投资规模1.18万亿元,较去年全年多开工3767项,多增加投资规模6511亿元。新开工重大水利工程46项,投资规模达4372亿元,近期还将开工建设安徽引江济淮二期等重大工程。

此外,水利部加强项目组织实施,严格质量安全管理,强化建设节点控制,保证工程建设进度。实施病险水库除险加固3500多座,治理中小河流1.3万公里。大力实施母亲河复苏行动,治理水土流失面积6.3万平方公里。新开工8项大型灌区,实施505处大中型灌区现代化改造,今年将新增恢复和改善灌溉面积3370万亩。农村供水工程已完工16196处,提升了7449万农村人口供水保障水平,全国农村自来水普及率达到87%,比年度目标提高了2个百分点。

刘伟平表示,2023年水利部将锚定全面提升国家水安全保障能力总体目标,统筹水灾害、水资源、水环境、水生态治理,加快构建高质量现代化水利基础设施体系,着力推动新阶段水利高质量发展。对于明年新开工项目,提前推进项目前期工作,中小型项目要做好实施方案,特别是已提前下达2023年中央财政水利发展资金的项目,要加快项目审批、招标、开工准备等工作,尽早开工建设。

开源证券认为,按照当前发展趋势,全国水利年均投资额将保持较高水平,水利工程行业投资建设力度将继续加大。天风证券预计,“十四五”期间水利工程规划总投资额合计可达6.1万亿元,计划完成投资额达3.9万亿元,水利投资将主要聚焦防洪减灾、供水保障工程、水生态修复、智慧水利四大方向。

美好生活 向新而升

邮储银行手机银行 8.0 上线

焕新每一种生活 助力每一份美好



A股股票代码: 601658
H股股票代码: 1658
客户服务热线: 95580
网址: www.psbc.com



中国邮政储蓄银行
POSTAL SAVINGS BANK OF CHINA