

监管层再表态支持房企合理融资

业内盼出台更多政策

在“认房不认贷”、下调房贷利率等一系列需求端的利好政策之后，监管层又在融资端释放出了积极信号。近日，中国人民银行行长潘功胜再次明确，要一视同仁支持房地产企业合理融资需求，并稳妥化解大型房地产企业债券违约风险。

业内有观点指出，当前房地产行业的主要矛盾在于开发商的信用风险太高，银行“惜贷”、购房者“惜购”情绪，形成恶性循环，破解这一循环的关键在于解决房企的信用风险。业内仍在期盼有更多的融资支持政策出台。



房企融资仍在探底

10月21日，在第十四届全国人民代表大会常务委员会第六次会议上，潘功胜表示，对房地产市场风险，按照因城施策原则，指导各地精准实施差别化住房信贷政策，加大保交楼金融支持力度，一视同仁支持房地产企业合理融资需求，保持房地产融资平稳。在维护金融市场稳健运行方面，潘功胜指出，稳妥化解大型房地产企业债券违约风险。

事实上，对于融资这一房企命脉，监管层自2022年底以来给予了许多大力度支持，包括“金融16条”“三支箭”等政策。进入今年7月份以来，监管层又对房企融资进行了多次调研并予以支持。

7月中旬，监管层对“金融16条”相关政策的延期给予了房企及行业更长的缓释期；8月初，对一系列包括房企在内的民营企业进行调研，推动银企供需对接；8月底时再强调要继续落实好房地产“金融16条”；同期，证监会也表示要保持房企股债融资渠道总体稳定，支持正常经营房企合理融资需求，并发布了包括上市房企再融资不受破发、破净和亏损限制等。

有不少房企都在相关政策支持下推动了债券发行，包括龙湖、金辉、新城控股、卓越、美的置业、中骏、碧桂园等多家企业都获得了监管层背书，“第二支箭”的支持范围呈扩大的趋势。同时，股权融资也有所进展，8月份，雅居乐、华发、碧桂园先后发布了配股融资的计划。但从实际情况来看，上述引导和指导尚未能给房企带来足够的融资现金流。据克而瑞对80家典型房企的融资数据统计，2023年1-9月，融资总量约为4903亿元，同比减少超2成；其中，典型房企发债总额约为2600亿元，超96%为境内发行。同期，剔除掉已经提前赎回的部分之后到期的境内外债券规模合计超5220亿元。债券发行规模远不及偿还规模。

在股权融资方面，虽然政策上

有不少松动，有30余家企业发布了定增信息，但历时半年后，招商蛇口的定增并购事项才获深交所审核通过，此后福星股份、中交地产、陆家嘴、保利发展等集中获批。不过，截至目前，定增融资落地的仅招商蛇口一家，发行规模约85亿元。

信贷融资的支持力度也不及预期。中国房协近期对外披露的一份研究报告显示，银行的授信房企主要是央企、国企，混合所有及民营房企很难获得授信，或授信额度很少。亦有房企向记者表示，目前授信额度的落地，需要通过新增建设项目进行申请，而大多数民营房企近两年都缩减投资，新增项目极少，很难通过新项目获取增量融资。

整体来看，当前大部分房企的融资情况并未得到有效改善。第一财经获取的一份调研资料显示，截至8月底，某TOP20房企的经营现金流流入无法覆盖融资净流出，两者差额为20亿；另一全国性房企近三个月新增融资也基本为零。

新增融资不易获得，存量债务的展期也存在不少困难。上述调研资料显示，在“金融16条”的指引下，金融机构对符合条件的项目实现应展尽展，但部分项目在展期时，有银行不同意延长原有合同期限，只调整分期还款节点，实际上并未解决销售进度和还款节点不匹配的问题。

对于不少已在推动债务展期的房企来说，每笔境内债券的展期都要与投资者进行多轮谈判。例如旭辉旗下近日通过展期的两笔境内债“20旭辉03”、“中金·旭辉集团1号物业资产支持专项计划”成功展期，但其展期投票过程一度延期，经过多轮沟通和谈判才得到通过。

有业内人士指出，行业内大量民营房企面临着相似的困境，进一步加剧了行业内企业的经营困难局面。

信用风险持续

新增融资有限，再加上销售市场修复缓慢、融资持续流出，越来越多房企资金状况难以支撑经营所需，新一轮房企风险事件随之发生。

8月以来，又有多家房企先后出险。8月中旬，头部民营房企碧桂园正式对外表态称，将与债权人保持沟通，采取各种债务管理措施，并宣布旗下11只境内公司债停牌，拉开债务重整的序幕；10月中旬，也正式启动了境外债的重整工作。这一时期，一直在努力偿债、保证信用的华东民营房企中骏，也开始寻求境外债务管理。

民营房企接连出现风险的同时，混合所有制房企的风险也逐渐暴露。8月底，远洋完成了“18远洋01”的展期，暂时缓解了流动性压力，但进入9月份，该公司还是宣布暂停支付所有境外债务，并对境外债务进行全面重组。

远洋集团在2023年中期报告中曾对当前的行业形势进行了如下总结：因销售长时间低迷，去年底中央出台“金融16条”和“三支箭”政策支持地产融资，但金融机构依然对地产投放保持谨慎态度，多数房企融资举步维艰。“自2021年下半年至今，房企已承受两年销售回款下降同时融资净流出，现金流已至极致。”

风险的扩散让资本市场风声鹤唳。近日，金地前董事长凌克的突然辞任引得市场一阵恐慌，遭遇股债双杀，境内债券连续数日大跌，其中“21金地01”等债券在五个交易日的累积跌幅超50%。

资本市场上的负面消息，进一步向销售端传导。某房企内部人士曾向记者透露，推进债务重组的当月，公司的销售表现就已经被明显影响。

以碧桂园为例，今年1-8

月，该公司实现权益销售金额1488.1亿元，同比下降39%，8月单月仅实现权益销售金额79.8亿元，同比大幅下挫超7成，环比下降33.9%；9月单月继续下挫至61.7亿元。

不只是出险房企表现欠佳，百强房企整体的销售都不算理想。第三方研究机构克而瑞发布的销售数据显示，在传统销售旺季的“金九”，百强房企实现销售操盘金额4042.7亿元，单月业绩环比提升，但与2022年同期相比，降幅仍近30%，保持在高位。

由此来看，过去一轮需求端的利好政策，对市场的拉动作用并不明显。事实上，中银证券首席经济学家徐高认为，当前房地产市场的主要矛盾在于开发商的信用风险太高，背后的原因即是融资约束政策太严。

在徐高看来，破解当前难题的入手点便在于解决房企的信用问题，第一步要放松“三道红线”、房地产贷款集中度管理制度等融资约束性政策，第二步则有必要成立国有房地产纾困基金，由此基金入股民营房企，持有这些房企的少数股份，借此降低地产开发商的信用风险，推动市场修复，最终回归正常经营等。

亿翰智库亦建议，协调银行和金融机构落实“金融16条”，更大力度支持民营房企的合理融资需求，推动“第二支箭”落地，进一步打开信用类融资渠道；正视开发企业的流动资金需求，保护优质头部企业，防止出现新的爆雷。对于已出险房企，则支持企业对存量债务打包整体重组，以更高效、系统性解决民企流动性问题，助企业能腾出精力投入经营和交付，早日回归正向循环等。

(第一财经)