

房地产行业新动向

# 房企合理融资需求正得到满足 专家预计四季度融资环境将有所改善

■本报记者 刘琪

在金融管理部门引导下,房地产企业合理的资金需求正在得到满足。

11月11日,保利发展控股集团股份有限公司在北京金融资产交易所挂牌网2021年第四季度中期票据发行方案。对此,民生银行首席研究员温彬在接受《证券日报》记者采访时表示,在维护房地产市场平稳健康发展政策之下,银行对房地产开发贷款还是要保持合理供应,满足企业的合理融资需求。通过银行间市场发行债务融资工具,也是满足房地产企业资金需求的手段之一,避免因资金链断裂出现行业性风险。

实际上,今年前10个月房企债券融资规模有所收紧,债券发行难度也有所上升。据贝壳研究院近期发布的数据显示,2021年1月份至10月份,房企境内外债券融资累计约7993亿

元,较2020年同期下降24%,资金规模减少2463亿元。

除了债券融资收紧,房地产贷款增速也持续放缓。中国人民银行此前发布的数据显示,截至三季度末,房地产开发贷款余额12.16万亿元,同比增长0.02%,增速比二季度末低2.8个百分点。而在此前的二季度末,房地产开发贷款余额12.3万亿元,同比增长2.8%,增速已经比上年末低3.3个百分点。

针对房地产开发贷款的变动,中国人民银行金融市场司司长邹澜10月15日表示,近期个别大型房企风险暴露,金融机构对房地产行业风险偏好明显下降,出现了一致性的收缩行为,房地产开发贷款增速出现较大幅度下滑。此外,部分金融机构对于30家试点房企“三线四档”融资管理规则也存在一些误解,将要求“红档”企业有息负债余额不得新增,误解为银行不得新发放开发贷款,企业销售回款偿

还贷款后,原本应该合理支持的新开工项目得不到贷款,一定程度上造成了一些企业资金链紧绷。

针对以上情况,金融管理部门开始着手“纠偏”。中国人民银行、银保监会于9月底召开房地产金融工作座谈会,指导主要银行准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度,保持房地产信贷平稳有序投放,维护房地产市场平稳健康发展。

中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长潘功胜在2021金融街论坛年会上也指出,在金融管理部门的预期引导下,金融机构和金融市场风险偏好过度收缩的行为逐步得以纠正,融资行为和金融市场价格正逐步恢复正常。

展望四季度房地产行业融资情况,贝壳研究院高级分析师潘浩对《证券日报》记者表示,预计融资大面积放松的可能性不大,依然会在贷款集中度管理和三线四档的政策框架下执

行,但过度收紧的金融环境预计将有所改善。同时,稳健型房企可能在此过程中受益更多,已经暴露出风险的房企需要通过改善经营、加速销售回款等方式优化自身状况,从而获得更多信心和支持。

温彬亦认为,四季度房地产融资会保持平稳、温和增长,不会出现大幅度回升,因为房地产市场要建立长效机制,对房地产企业三道红线、对银行“两个上限”的监管要求仍然存在。当然,也需要避免个别银行对监管政策的误读,应根据企业项目等具体情况,满足房地产企业合理的融资需求和居民的刚需。总体来看,房地产行业融资状况会较之前有所改善,目的是为了保持房地产市场平稳健康发展。

## 多重利好缓解悲观情绪 房地产股债遇热捧

■本报记者 吴珊

近期,金融监管部门多次释放房地产金融政策信号,引导房企融资环境逐步回暖。行业利好因素不断叠加,正逐渐驱散市场对房地产股的过度悲观情绪,市场信心持续恢复。

11月11日,房地产行业指数大涨5.85%,位居申万一级行业首位,并创出今年2月25日以来最高单日涨幅。当日,包括保利发展、金地集团、招商蛇口等在内的12只房地产股以涨停价收市,万科A涨幅也达到9.54%。整体来看,房地产行业最新总市值达到16902.76亿元,较前一交易日增加890.06亿元。

此外,在债券市场,地产债也强势反弹,上演涨停潮。“20奥园01”收涨超34%，“20世茂G3”涨超33%，“19禹洲02”涨超31%，“20世茂G1”涨超30%。另外还有多只债券涨幅超过20%。

奶酪基金基金经理庄宏东在接受《证券日报》记者采访时表示,从政策角度看,目前地产板块确实出现边际放松,有拐点迹象。但从公司业绩层面看,并没有出现拐点,短期销售承压,利润率下滑。建议关注估值低、经营稳健的龙头企业,尤其是国企央企龙头。

私募排排网研究员孙恩祥对记者表示,房地产板块的走强,一方面是受多重利好刺激,包括房地产企业境内发债相关政策有所松动、外资买入中国房企债券等;另一方面则是市场风格转换,资金选择低估值板块避险。在城镇化进程的推动和改善型需求的支撑下,中国房地产市场依旧有较大增量需求,看好经营稳健、品牌影响力大、土地储备丰富的龙头房企。

截至11月11日收盘,房地产行业最新动态市盈率率为10.96倍,行业内有42只个股最新动态市盈率低于这一数值,其中,13只房地产股最新动态市盈率低于5倍,阳光城、中南建设、荣盛发展、金科股份、迪马股份、华发股份、绿地控股等个股最新动态市盈率均在4倍以下。

## 房地产信贷 现边际宽松迹象

■本报记者 彭妍

近期,全国多个城市出现银行个人房贷放松的消息,引起市场关注。《证券日报》记者日前调查走访北京地区多家银行及房产中介发现,近期房地产按揭贷款确有边际宽松的迹象,从额度和放款时间上来说,部分银行的“口风”松了,但绝大部分银行的个人房贷并未出现全面宽松迹象。

《证券日报》记者在采访中发现,相比于此前几个月额度紧张甚至没有额度、放款需要排队等待的情形,近期有部分银行加大了个人住房贷款的投放,放款速度有所提升,基本只要申请,即可按照正常流程和时间审核放款。

某城商行信贷人员一改此前“没有额度、暂停接单新房和二手房业务”的说法,“这个月开始接单了,目前按照时间顺序排队放款,有额度的话就正常放款,没有额度的话最迟要等到明年1月份。”

“过完户放款时间最快在一周左右。”另一家股份制银行支行网点工作人员对记者表示。

某国有银行负责贷款的工作人员告诉《证券日报》记者,“组合贷比商贷好一些,组合贷正常按照时间顺序放款,大概需要两个多月,商贷的时间则不太确定。”

但值得注意的是,大部分银行房贷额度依旧紧张,多家银行工作人员直言,目前房贷没有额度,放款较慢。

中原地产首席分析师张大伟在接受《证券日报》记者采访时表示,按照现在的趋势,信贷排队现象在年内会依然存在,如果11月份延续10月份的放宽趋势,市场有望在明年一季度回归平稳。

“未来房贷将有所放松,一些积压的房贷业务会被处理,购房者按揭排队现象会显著减少。但房贷利率应该大致趋于稳定。”中南财经政法大学数字经济研究院执行院长、教授盘和林对《证券日报》记者表示。

对于近期部分银行房贷放款提速的情况,不少房产中介深有体会。

一家房产中介的销售人员告诉《证券日报》记者,现在银行放款确实比之前要快一些。以前需要两个多月,现在基本一个多月就放款了。“前几天有个客户是9月30日过户,11月9日就收到银行放款了,只用了一个多月时间。”

记者以购房者身份在另一家房产中介进行咨询,销售人员袁雯(化名)表示,现在政策略微宽松一些,特别是公积金贷款放款时间稍微快一些,过完户拿到新房本后大概30个工作日放款。

在此背景下,购房者的购买意愿也随之增强,上述房产中介告诉记者:“近期房产成交量不错,例如,近期某新楼盘开盘当天900套房子即售罄。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进对《证券日报》记者表示,实际上贷款方面也有一个传导机制,需要客观全面地理解银行额度开始放松。就房贷来说,在额度增加的情况下,首先要消化存量的信贷审批单子,后续才会惠及新增的业务。预计后续额度继续放松的可能性很大,是房贷市场的重要转折点。

## 多城按揭放款时间变动摸底: 深圳最快一个月 上海缩至两三个月

■本报记者 杜雨萌

从签订新房认购书到交首付款,再到银行放款,家住深圳的毕女士完成这一套“全套打”只用时1个月。

《证券日报》记者注意到,近期,银行对于个人住房贷款额度的增加以及放款速度的加快,与10月份金融统计数据呈现出颇高的一致性。结合记者的摸底来看,在部分城市,银行的放款速度确实有所加快,但这类“放松”主要是为了优先满足住房刚需。当然,也有一些地方及银行对于住房按揭仍持谨慎态度。

### 楼市信贷边际向暖

“就在咱俩刚刚说话的间隙,我的新房贷款下来了。”上个月刚在深圳万丰海岸城楼盘买房的毕女士告诉《证券日报》记者,她在10月10日签了新房认购书并缴纳了首付款,当时现场有专门办理房贷的银行专员,只需要向其提交相关材料,等待审核即可。

毕女士称,自己办理的是组合贷款,相较于同小区办理纯商贷的房主来说,她的房贷周期还略晚了几天。

不只是深圳,上海、北京等地部分银行的放款周期也有所加快。

今年频繁在上海宝山区和浦东新区看房的周小姐对此深有感触,她告诉记者,上半年看房的时候特意咨询过,当时银行的放款周期大约是在8个月,但最近据中介消息,个别银行的放款周期已缩短至两三个月,“这对于我们来说,还是多了一点诱惑力”。

来自北京通州区的一家地产中介亦向《证券日报》记者证实了这一情况。据介绍,一些规模中等或规模稍小的商业银行,不仅额度足够,放款速度也明显加快。从最近的情况来看,在购房者过户手续完成后,这类银行只要一周期即可完成放款(此前需要两周以上)。

除一线城市外,长春某股份制银行的信贷人员告诉记者,今年以来,长春房地产市场的热度一降再降,相应地,买房的人也少了很多。从该行的情况来看,目前其针对个人住房贷款的额度较为充足,贷款人提交申请后,基本1至2个工作日即可完成审批。若从整个放款周期来看,因新房涉及开发商备案,二手房涉及房屋抵押以及过户,放款时间并不确定,但一般在上述工作完成后,银行基本在1至2个工作日即可完成放款。

当然,从《证券日报》记者的调查来看,也并非所有银行都加大了对个人住房贷款的投放或缩短放款周期。

如厦门某国有银行的信贷人员告诉记者,目前该行房地产按揭贷款额度还是比较紧张,尤其是在总额度有限的情况下,仍会出现排队的现象。

此外,西安多家国有银行及商业银行的工

作人员亦告诉记者,其所在银行目前对涉房贷的态度较为“谨慎”,放款时间基本按照之前的节奏进行。

在58安居客房产研究院副院长张波看来,因城施策是楼市调控差异化的直接表现,这一点同样体现在信贷政策上。即各地房地产金融政策依照自身情况有保有压、而非“一刀切”,体现了楼市调控的连续性与稳定性。

### 房贷余额仍有增长空间

政策“松动”的效果亦在10月份金融统计数据中得以体现。

央行周二发布的最新数据显示,10月份住户部门贷款增加4647亿元,其中,短期贷款增加426亿元,中长期贷款增加4221亿元。值得一提的是,对于以房贷为主的居民中长期贷款来说,10月份不仅结束了此前连续五个月的同比少增,还较去年10月份同比多增162亿元。

对此,贝壳研究院首席分析师许小乐表示,拉长周期看,近10年以来,该数据仅低于2016年10月份,高过其他年份同期数据。这间接表明居民购房的信贷环境在改善。结合贝壳研究院发布的最新报告显示,10月份,其监测的90城主流首套房贷利率为5.73%,二套利率为5.99%,均较上月下调1个基点。

贝壳研究院高级分析师潘浩在接受《证券日报》记者采访时表示:“稳地价、稳房价、稳预期”是近几年楼市调控的主要目标,信贷是调节房地产市场资金流量、流速的重要手段,根据供求关系变化适度波动,实现动态平衡将是常态。根据国家统计局发布的数据显示,9月份商品住宅销售数据环比已出现增长,预计后续信贷数据也将随之出现变化。而根据“贷款集中管理”要求,结合信贷数据来看,预计年内个人房地产贷款余额依然有增长空间。

“在目前楼市整体降温的背景下,后续针对房地产的调控政策持续收紧的动力已经偏弱,同时信贷层面微调的空间依然存在。”张波认为,各地房地产市场的分化态势将持续,预计成交量快速下滑的城市,其房贷政策调整的节奏会进一步加快,包括针对个人和房企两个层面,尤其是房贷审批和放款的提速将是重要趋势。

张波同时强调,从信贷政策调整来看,可

以肯定的是,不会进行全面放松,更大可能是阶段性、区域性、有针对性的调整。一旦区域市场开始反弹,楼市调控政策大概率将同步出现调整。

## 保利发展拟融资20亿元还债 房地产融资现松绑信号?

■本报记者 王丽新

11月11日,金地集团公告称,公司完成发行15亿元中期票据,发行期限为3年,票面利率4.17%。同一天,保利发展发布2021年度第四期中期票据募集说明书,拟发行20亿元中期票据,用于偿还银行贷款,债务融资工具期限5年。

“这是11月9日中国银行间市场交易商协会举行房企代表座谈会后,发债规模较大的案例。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对《证券日报》记者表示,这标志着在银行信贷倾向有所松动的基础上,房企债市融资开始出现回暖迹象,预计接下来发债企业数量会增加。

“保利发展抛出融资案,不能完全视为房地产融资环境全面放松,但这是一个信号。”同策研究院资深分析师肖云祥对《证券日报》记者表示,招商蛇口、龙湖集团、碧桂园、美的置业等公司都计划近期在银行间市场注册发行债务融资工具,这意味着调控政策在房企融资端可能会打开一扇窗户。

市场数据显示,11月份以来,已有上海城开、栖霞建设、中建五局等多家房地产企业中期票据发行计划获准注册。此外,金科地产、广州珠江实业等房企的超短期票据也获准注册。

“接下来,房企融资环境或有所放松,但当前资本市场谨慎心理较强,对房企的信用资质

较为关注,部分房企信用受到一定影响,融资仍较难。”诸葛找房数据研究中心分析师梁楠对《证券日报》记者表示,当然,信用资质较好、运营稳健、流动性充足的房企更受资本市场青睐,融资难度相对较低。

“后续会有更多央企、国企及头部民企推动融资活动,这些房企信用等级较高,更容易获得融资。另外,经营稳健、综合实力较强的民营企业也会加快融资,其中,区域龙头房企会有较大机会。”在中指研究院企业事业部