

房地产债务展期规模增至1505亿元 销售端回暖仍是化债核心动力

■本报记者 王丽新

焦灼了一年多的房企化债问题似乎正迎来拐点。最近一周内,央行、银保监会、中国银行间市场交易商协会(以下简称“交易商协会”)等接连发布包括支持房企存量贷款、债券合理展期等在内的系列措施,被业内认为是房地产下行周期以来最强有力的政策支持。种种迹象显示,房企化债有望迎来黎明时刻。

对于央行和银保监会联合发布254号文《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》,推出的16条金融支持房地产市场措施(以下简称“金融16条”),10余家民营房企代表在接受《证券日报》记者采访时普遍认为,“金融16条”利好房企融资端,有助“保交付”,而房地产市场走出低谷,未来还需要市场端的恢复。

不过,对于出险房企,目前重点仍聚焦于如何进行债务重组,以及探索债务展期等化债途径。中指研究院监测数据显示,截至11月16日,房地产债务展期规模已达1505亿元,涉及相关房企40家,此外,约有17家企业计划推出债务重组方案。

“当前多数出险房企首先选择对到期债券进行展期,延后兑付压力,为解决流动性问题争取时间。”中指研究院企业事业部研究负责人刘水向《证券日报》记者表示,房企化债有赖于市场的回暖,房企的核心资产是开发项目,如果市场热度较高,核心资产能有效转化为现金流,即若市场回暖,债务展期及再融资难度也将相应下降。

积极缓解债务及经营压力

“金融16条”的出台,明确了房地产关联各方主体目前的主要任务,预计未来房企尤其是民营房企将获得开发贷、债券、信托等多渠道的融资支持。

“供需两侧双管齐下,将有效避免房企债务风险蔓延。”易居研究院智库中心研究总监严跃进向《证券日报》记者表示,对按期兑付确有困难的房企而言,“金融16条”有助于其通过协商完成展期、置换到期债务,为资金周转提供空间,让经营稳定但受行业下行陷入暂时流动性困难的房企率先脱困。而支持存量贷款、债券合理展期,叠加对“保交付”进行金融支持的实质性落地,将使已出险房企获得喘息机会,甚至带动市场进入信用修复期。

从多家民营房企近期表现来看,企业仍在积极筹钱补充现金流。“金融16条”出台后,11月15日碧桂园公告称,订立配售协议拟配售14.63亿股,所得款项总额约为39.2亿港元,用途为现有境外债项再融资、一般营运资金和未来发展。

次日(11月16日)雅居乐发布公告称,公司拟以先旧后新方式配股,净筹资金约7.83亿港元。公司称,拟将认购事项所得款项净额用作现有债项再融资及一般企业用途。

让市场产生较强信心的还有“第二支箭”——民营企业债券融资支持工具,其在新增“直接购买债券”的同时,提及了央行2500亿元的资金支持规模。

11月15日,“第二支箭”首单中票落地,龙湖集团完成200亿元中期票据注册;此前一天,交易商协会受理的美的置业150亿元中期票据框架式注册发行;而更早之前(11月11日),

数据显示,截至11月16日

● 房地产债务展期规模已达1505亿元,涉及相关房企40家

● 约有17家企业计划推出债务重组方案

王琳/制图

新城控股公告称,公司拟向交易商协会申请新增150亿元债务融资工具的注册额度。

在业内看来,“第二支箭”“金融16条”以及保函置换预售监管资金的统一规定,提振了市场信心,形成了信贷、发债、信托、预售资金等多维度的房企融资端支持政策体系,多方位解决短期内房企面临的流动性压力。

推进多种债务重组方案化债

除了优质大型民营房企,目前一些已经出现债务违约的房企也积极推动债务重组。

11月15日,记者从知情人士处获悉,融创房地产集团正准备对其境内的债券进行整体重组,目前正在对重组条款进行磋商。据悉,截至目前该公司存续境内债券及关联ABS规模合计约154亿元。“后续进展还有待公布。”该知情人士告诉记者。

早在11月1日,旭辉控股公告称,已暂停支付公司境外融资安排项下所有应付本金和利息,寻求境外债务全面解决方案,为缓解流动资金压力及为业务运营提供资金,正积极探索处置境外资产。截至该公告日,旭辉控股境外债务总额(包括银行贷款、优先票据和可换股债券)约68.5亿美元。11月16日,旭辉集团相关人士就上述事宜向记者表示,“目前还没有最新进展公布,希望往好的方向走。”

“好消息真的来了。我们正在推进债务重组,希望能得到好结果。”一家债务重组计划暂停已逾半年的某房企人士向《证券日报》记者表示。而某千亿元级房企人士则向记者透露,“(公司)债务展期都在正常进行中,至于是否有境内外整体债务重组计划,虽然暂时没有安排,但不排除后续会采取行动。”

“当前约有17家房企计划推出债务重组方案,其中,华夏幸福、富力地产以及中国奥园债务重组及大规模债务展期已取得进展。但多数出险房企仍未实现整体债务重组,暂未走出流动性危机。”刘水称,房企债务重组方式包括出售资产清偿债务、以非现金资产清偿债务、债务展期、债务减免、增加抵押物、债转股、共益债等,当前而言,多数房企需要采用组合方式制定债务重组方案,根据企业自身资产结构、债务结构和投资人要求选择合适的方案。



“房企债务问题较为复杂,旗下不少资产可能早已被抵押融资,更何况在市场下行期,要想找到承接接盘者或者采取引入战投等方式进行债务重组并不容易。”严跃进向记者表示,市场下行期推动债务重组,房企付出的代价较大,各方利益更不好协调,所幸“金融16条”出台,将促使相关金融机构重估房企真实资产与负债情况。

债务展期规模已达1505亿元

值得关注的是,“金九银十”成色不足,叠加市场下行期处置资产不顺利,使得近期债务违约房企数量又有增加。

上海票据交易所信息显示,前三季度累计有36家房企美元债违约,较2021年全年增加24家;涉券规模550亿美元,较2021年全年增加368亿美元。10月份以来,三翼集团等多家房企发布接到债权人清盘呈请公告。

不过,在近期利好政策频出背景下,部分民营房企将有熬过寒冬。事实上,相对于各类债务重组方式,将存量债务展期才是当下成功率更大更有效的暂时化债方式。

在实现债务展期的房企中,富力地产债务规模较大。11月10日上午,富力地产公告称,经过债券持有人会议表决,“H16富力4”等8笔境内公司债券获得展期,债券总额135亿元,加权平均到期期限从约4个月延长至3年以上。今年7月份,富力已经完成10笔美元债的整体展期,合计49.43亿美元(约合人民币332.37亿元),还款期限全部延长至三年至四年,涵盖了公司所有中长期境外美元债。

由此,富力地产共467亿元的境内外债务问题迎来转机,为公司获得至少3年的喘息时间。

“债务展期,公司一直在按部就班地谈,但此前能谈成功,往往要付出比较大的代价。现在有了政策支持,谈判的难度会降低。此外,信托方面也有支持,展期覆盖面会扩大。”某房企内部人士向《证券日报》记者介绍,此前小规模发债成功后,金融机构或部分债权人会挤兑,难以有效解决流动性紧张,但如今规模较大,灵活性较强,有望将资金真正用于“保交付”或者经营端。

协策策略管理集团联合创始人黄立冲向《证券日报》记者表示,事实上,在当下市场环境中,债权人除了同意

展期,似乎也找不到更好的回收资金的方式。

化债核心动力仍在销售

“房地产行业产业链很长且较为复杂,长远来看,化债的核心动力仍在销售端回暖。”同策研究院资深分析师肖云祥向《证券日报》记者表示。

东高科技投研学院副院长杨波向《证券日报》记者表示了相同观点,“房企化解债务问题涉及面广,各方利益不好协调,要想推动债务重组成功,核心还是要房地产市场销售回暖。”

不过,目前房企销售整体复苏力度较弱。中指研究院发布的数据显示,前10个月TOP100房企销售额同比下降43.4%,降幅较前9个月收窄1.7个百分点,降幅连续5个月收窄,但收窄幅度均没有超过2个百分点。这其中,除了国企、央企销售较为稳健外,亦有部分中型优质房企销售额上升。而据多家第三方机构公布的10月份单月销售情况来看,在TOP100房企中,逾六成企业单月销售额环比增长。

“万科在10月份的最后一天召开了一次内部会议,对今年最后两个月的销售冲刺做了部署,例如加大各类销售渠道的合作力度等。”有业内人士向记者透露,此前,万科一向重视培养自营营销渠道,此次则强调以销售结果为导向,在市场持续疲弱的情况下,向渠道发力,在最后两个月全力冲刺。

此外,为了冲击年度销售目标,自11月16日起,远洋集团推出“远洋周三”整合营销活动,覆盖北京、上海、广州等30余座城市的上百个楼盘。同时,公司还利用“双十一”“双十二”等节点,积极通过线上引流获取新客户,并持续挖掘老带新成交。

对此,国金证券研报提出,民营房企面临的主要困境是销售下滑回款减少。在当前宽松政策背景下,“手里有货、货能卖动”的房企能够享受红利,并借机抢占市场。

对于销售市场后续表现,中国银河证券研报认为,近期北京、杭州楼市政策的调整,也意味着“高能级”城市已经进入政策调整阶段,后续“认房又认贷”政策有望进一步松动,由于房价传导机制为自上而下,所以“高能级”城市房价的企稳对于整个市场具有积极作用,后续销售有望正式迈入复苏轨道。

利率方面,11月份以来,银行同业存单发行利率继续保持上升趋势。多数银行同业存单利率维持在2%左右,也有个别银行发行的同业存单利率已经超过5%。Wind数据显示,截至11月16日,11月份以来,银行同业存单平均发行利率为2.09%,较10月份的1.97%小幅上涨。中信证券首席经济学家明明表示,三季度以来,随着信贷持续修复,淤积在银行间的资金得到疏通,短端利率逐步上行;央行8月份、9月份以及11月份缩量续作MLF,引发银行对未来利率上行的担忧,因此加快发行同业存单,提前锁定负债成本。

此外,一些市场化的因素

70城房价环比下降城市个数增加

专家表示,政策效应陆续释放,市场有望加速修复

■本报记者 孟珂

11月16日,国家统计局发布数据显示,10月份,70个大中城市中商品住宅销售价格下降城市个数增加,各线城市商品住宅销售价格环比下降,一线城市同比上涨、二三线城市同比降幅略扩。

各线城市商品住宅销售价格环比下降

从环比看,10月份一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.1%,降幅与上月相同;二手住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.3%。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.3%和0.5%,降幅比上月分别扩大0.1和0.2个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.4%和0.5%,降幅均与上月相同。

从同比看,10月份一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨2.6%,涨幅比上月回落0.1个百分点;二手住宅销售价格同比上涨1.3%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降1.3%和3.2%,降幅比上月分别扩大0.1和0.2个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降3.9%和4.7%,降幅比上月分别扩大0.1和0.2个百分点。

对于新房、二手房价格跌幅扩大,广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对《证券日报》记者表示,从新建商品住宅销售来看,一方面其受居民贷款需求弱化影响;另一方面开发商资金持续紧张,国庆期间新房项目继续打折促销,新房价格指数继续下行。

“二手房价格指数跌幅较大的原因在于二手房挂牌量迅速攀升,多数城市挂牌量创历史新高,且去年同期二手房价格较高。今年,随着新房大面积降价促销,需求转向新房市场,导致二手房交易量占比不断下降。”李宇嘉说。

值得关注的是,国家统计局数

据显示,10月份新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有58个和62个,比上月分别增加4个和1个;新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降城市分别有51个和64个,比上月均增加1个。

“进入10月份,尽管政策利好不断,但是尚未触达市场端,加上多地疫情反复,房地产市场恢复不及预期。”诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄在接受《证券日报》记者采访时表示。

年内市场修复进程有望加速

国家统计局新闻发言人付凌晖11月15日在国新办举行的新闻发布会上表示,今年以来,面对房地产市场的调整下行,一些前期盲目扩张的房企资金链比较紧张,部分地区出现房屋交付困难等问题,各地区各部门坚持“房住不炒”,积极推进因城施策,支持刚性和改善性合理住房需求,加大保交楼力度,促进房地产市场稳定发展,效果逐步显现。

自9月30日央行发布下调首套个人住房公积金贷款利率以来,目前已经有北京、南京、西安等多地跟进执行。以北京为例,从10月1日起,北京市首套房住房公积金贷款利率已下调了0.15个百分点,5年以下(含5年)和5年以上利率分别降到了2.6%和3.1%。

10月份,北京一、二手住宅销售价格指数分别环比涨0.4%和0.1%。“北京作为全国房地产调整的标杆,一直以来调控政策较为严格,此番北京执行首套住房公积金贷款利率下调以及个税退税优惠等,促使北京楼市回暖迹象已现。”诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄在接受《证券日报》记者采访时表示。

陈霄表示,近期政策端利好持续释放,房贷利率降至历史低位,当前已有多城房贷利率跌破4%。11月份,得益于“金融16条”“第二支箭”以及三部门支持保交楼置换预售资金等,预计年内市场修复进程有望加速,价格跌幅也将有收窄空间。

同业存单热度持续 11月前半月发行规模达6299.4亿元

■本报记者 彭妍

银行发行同业存单热情不减,近期,多家银行陆续发布同业存单发行公告。Wind数据显示,11月1日至16日,银行同业存单实际发行规模已达6299.4亿元,延续了10月份的发行热度。此外,银行同业存单平均发行利率为2.09%,较10月份的1.97%小幅上涨。

东方金诚金融业务部副总经理李茜接受《证券日报》记者采访时表示,同业存单发行规模保持强势,主要是因为三季度以来商业银行信贷投放边际改善叠加年末MPA考核等压力上升,商业银行负债端资金需求增加,同业存单发行数量和规模放量增长。未来基于商业银行信贷投放放缓、揽储压力上升、负债端结构持续调整等背景,预计银行同业存单发行规模将维持高位。

从发行主体来看,中小银行仍是发行主力军。Wind数据显示,截至11月16日,11月份以来,国有行、股份制银行、城商行、农商行同业存单实际发行量分别为1018亿元、1854.3亿元、2637.5亿元、661.3亿元。对此,李茜表示,同业存单发行以中小银行为主,主要系商业银行间流动性分层的影响。部分中小银行存在客户黏性不高、非标占比较高、同业负债依赖度高等问题,负债端压力较为突出。

利率方面,11月份以来,银行同业存单发行利率继续保持上升趋势。多数银行同业存单利率维持在2%左右,也有个别银行发行的同业存单利率已经超过5%。Wind数据显示,截至11月16日,11月份以来,银行同业存单平均发行利率为2.09%,较10月份的1.97%小幅上涨。中信证券首席经济学家明明表示,三季度以来,随着信贷持续修复,淤积在银行间的资金得到疏通,短端利率逐步上行;央行8月份、9月份以及11月份缩量续作MLF,引发银行对未来利率上行的担忧,因此加快发行同业存单,提前锁定负债成本。

此外,一些市场化的因素

雅居乐:积极与金融机构对接 加快推进债券发行

公司拟配股融资7.83亿港元,用作现有债项再融资及一般企业用途

■本报记者 王丽新 见习记者 陈滇

11月16日,雅居乐发布公告称,公司拟按每股2.68港元配售2.95亿股现有股份。雅居乐方面表示,此次认购事项所得款项净额估计约为7.83亿港元,用作现有债项再融资及一般企业用途。

在业内看来,雅居乐此举是央行和银保监会联合发布254号文《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》,推出16条金融支持房地产市场措施(以下简称“金融16条”)后,房企抓住市场机会实施再融资的缩影。此前(11月15日)碧桂园亦公告称,拟折价配股融资39亿港元。

在配股融资之外,11月16日,记者获悉,雅居乐目前已经进入第二批增信发债名单。“我们将加快推动债券发行工作,同时也会加强与政策性银行、AMC机构的沟通对接,针对保交楼项目获取专项借款和配套融资,确保按时按质交楼。”雅居乐方面告诉《证券日报》记者。

对于此次配股融资,雅居乐方面向记者表示,“在当前市场环境下,雅居乐把握了市场发行窗口,定价近8亿港元的‘先旧后新’配股,是今年中型市值地产股中发行规模最大的一笔股票配股。”

据悉,雅居乐本次发行规模占公司总市值比例为6.2%,与每日交易额流动性对比,发行规模约为近一月平均日交易额的15倍,显示出管理层信心。

在东高科技投研学院院长杨波看来,“从长期来看,配股融资在填补企业资金缺口的同时又不影响负债率,但由于上市公司配股后股本扩张,短期也可能影响股价。”

从公司基本面来看,雅居乐的融资成本以及融资利率在不断下降。半年报数据显示,雅居乐上半年借款成本快速下降至20.84亿元,较2021年同期的35.56亿元下降41.4%;实际借贷利率也从去年同期的5.96%下降至5.59%。