



记者观察

中国电影产业加速复苏仍需呵护

■谢若琳

11月23日,备受关注的《阿凡达》续篇《阿凡达:水之道》确定于12月16日在国内院线上映。这无疑引发广泛关注。2009年12月18日《阿凡达》首映,半个月后登陆中国院线,万人空巷一票难求。据报道,彼时武汉观众在民众乐园楼下排起几十米长队,预售票排到了3天之后。凭借震撼的视觉效果,《阿凡达》也成为中国影史上首部票房破10亿元的电影。事实上,《阿凡达》上映以后稳居全球票房榜首数十载,直到2019年7月份《复仇者联盟4》上映后,全球票房冠军才易主。2020年3月份,《阿凡达》重映,在国内斩获了3.75亿元票房佳绩。因此,《阿凡达:水之道》定档后有效提振了电影行业信心,不少分析师预计,该片在国内的票房收入将超20亿元。受此消息影响,电影股强势反弹。从另一个角度来看,《阿凡达:水之道》的定档令院线公司看到一线生机。根据东方财富Choice数据,今年前三季度,19家影视公司总营收319.23亿元,其中10家公司亏损,大多是以院线为主营业务的公司。11月21日,英皇UA影院旗下7家门店同一时间发布终止经营公告。当日,全国累计停业影院数为6643家,营业率为53.5%。可以说,电影产业尤其是院线公司,已经到了危急存亡的时刻。逆境之中,积极政策不断加码。11月21日,财政部发布通知,提前下达2023年中央补助地方国家电影事业发展专项资金,用于支持少数民族电影译制、国产影片放映和影院建设。过去一年,全国性、地方性影院纾困政策文件频出,通过税收减免、租金减免、财政补贴、发放观影券等形式帮助电影行业纾困。4月份,浙江温州、金华两市先后发文,按座位数给予影院补贴;5月份,江苏省出台电影业纾困“25条”,省级电影专项资金安排1000万元,为符合条件的贷款企业提供贷款贴息、担保费补贴和风险补偿;6月份,上海市电影局出台了《关于促进本市影院行业平稳健康发展的实施意见》,通过八项纾困政策提振行业信心;8月份,国家电影局发布《关于开展2022年电影惠民消费季的通知》,包括发放1亿元观影消费券,推动更多新片加快上映,推动纾困政策落地等。与此同时,影院也在积极自救,从“做副业”搞相声、脱口秀、剧本杀,到卖小龙虾、提供午休、看电竞比赛和世界杯,影院不断努力探索求生。过去20年,中国电影产业疾驰在快车道上,如今受疫情影响暂时“歇歇脚”,相信短期波动不改长期发展格局,多措并举之下,电影产业将很快回到正轨,当下正是爬坡的爬坡期,关键时刻仍需多方呵护。从业内而言,更应调整心态坚定信心,修炼好内功,整合资源摸清方向,开源节流共渡难关,为深蹲之后的下一次起跳积蓄能量。中国仍是全球两大电影市场之一,随着进口片大片补位,跨年档、春节档等重点档期临近,片荒问题有望进一步缓解。

“第二支箭”下发债房企再扩容 受理融资规模已近千亿元

■本报记者 刘琪

11月23日,中国人民银行网站发布《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会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》(以下简称《通知》)。《通知》从保持房地产融资平稳有序,积极做好“保交楼”金融服务,积极配合做好受困房地产企业风险处置,依法保障住房金融消费者合法权益,阶段性调整部分金融管理政策,加大住房租赁金融支持力度等六个方面提出16条措施,明确了下一步房地产金融工作的总思路。

支持优质房地产企业发行债券融资

在保持房地产融资平稳有序方面,《通知》提出6条举措,包括稳定房地产开发贷款投放,支持个人

住房贷款合理需求,稳定建筑企业信贷投放,支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期,保持债券融资基本稳定,保持信托等资管产品融资稳定。《通知》提出,对国有、民营等各类房地产企业一视同仁。鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展。同时,《通知》提出,支持各地在全国政策基础上,因地制宜实施好差别化住房信贷政策,合理确定当地个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限,支持刚性和改善性住房需求。

《通知》明确,对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资,在保证债权安全的前提下,鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商,积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持,促进项目完工交付。自通知印发之日起,未来半年内到期的,可

以允许超出原规定多展期1年,可不调整贷款分类,报送征信系统的贷款分类与之保持一致。

《通知》还提出,支持优质房地产企业发行债券融资。推动专业信用增进机构为财务总体健康、面临短期困难的房地产企业债券发行提供增信支持。

支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款

在积极做好“保交楼”金融服务方面,《通知》提出2条措施,一是支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款。支持国家开发银行、农业发展银行按照有关政策安排和要求,依法合规、高效有序地向经复核备案的借款主体发放“保交楼”专项借款,封闭运行、专款专用,专项用于支持已售逾期难交付住宅项目加快建设交付。二是鼓励金融机构提供配套融资支持。

在专项借款支持项目明确债权债务安排、专项借款和新增配套融资司法保障后,鼓励金融机构特别是项目个人住房贷款的主融资商业银行或其牵头组建的银团,按照市场化、法治化原则,为专项借款支持项目提供新增配套融资支持,推动化解未交楼个人住房贷款风险。

在积极配合做好受困房地产企业风险处置方面,《通知》提出2条措施,一是做好房地产项目并购金融支持。鼓励商业银行稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务,重点支持优质房地产企业兼并收购受困房地产企业项目。二是积极探索市场化支持方式。对于部分已进入司法重整的项目,金融机构可按自主决策、自担风险、自负盈亏原则,一企一策协助推进项目复工交付。

在加大住房租赁金融支持力度方面,《通知》提出2条措施。一是优化住房租赁信贷服务。引导

金融机构重点加大对独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业的信贷支持,合理设计贷款期限、利率和还款方式,积极满足企业中长期资金需求。二是拓宽住房租赁市场多元化融资渠道。支持住房租赁企业发行信用债券和担保债券等直接融资产品,专项用于租赁住房建设和经营。稳步推进房地产投资信托基金(REITs)试点。

另外,在阶段性调整部分金融管理政策方面,《通知》提出,延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排。对于受疫情影响原因影响不能如期满足房地产贷款集中度管理要求的银行业金融机构,人民银行、银保监会或人民银行分支机构、银保监会派出机构根据房地产贷款集中度管理有关规定,基于实际情况并经客观评估,合理延长其过渡期。

■本报记者 王丽新

从“第二支箭”到“金融16条”,再到央行推出2000亿元“保交楼”贷款支持计划……11月份以来,支持房企融资政策利好频出,受理融资规模持续攀升。

11月23日,中债增进公司在“第二支箭”(民企债券融资支持工具)政策框架下,出具了对龙湖集团、美的置业、金辉集团三家民营企业发债信用增进函,拟首批分别支持三家企业发行20亿元、15亿元、12亿元中期票据,后续将根据企业需求提供持续增信发债服务。“后期进展以官方信息为准。”美的置业相关人士向《证券日报》记者表示,募资主要拟用于偿还发行人及下属子公司债务融资工具,以及用于项目建设等。龙湖集团相关人士也就此事向《证券日报》记者表示,“对于相关融资工作,我们正在推进中。”

受理融资规模近千亿元

房地产行业融资政策正不断释放积极信号,增信发债规模持续扩大。

据公开信息显示,截至11月23日,中国银行间市场交易商协会(下称“交易商协会”)已经受理龙湖集团、美的置业、新城控股合计5000亿元的储架式注册发行。另据交易商协会官网消息,近日,万科向交易商协会表达了280亿元储架式注册发行意向,将待履行内部股东大会决策程序后正式报送;同时,金地集团也递交了150亿元储架式注册发行申请。

交易商协会表示,这是继龙湖集团等三家民营企业开展储架式注

册发行工作后,混合所有制房企(万科)首次提出储架式注册发行意向,表明近期“第二支箭”政策框架下增信发债、储架式注册发行得到市场广泛认可,取得了良好政策效果。

当下,“第二支箭”正持续发力。据中指研究院向《证券日报》记者提供的监测数据显示,“第二支箭”政策框架下,增信发债受理融资规模近千亿元,涉及房企不断扩容。据悉,截至目前,中债增进公司已通过公开业务邮箱收到近百家民营企业增信业务意向,正在按照相关机制积极推进业务开展。

“本轮发债支持范围更广、发行规模更大、门槛更低、力度更强。”诸葛找房数据研究中心高级分析师关荣雪向《证券日报》记者表示,混改房企万科加入储架式注册发行,意味着未来“第二支箭”涉及的相关房企及融资规模将持续扩容,且企业类型会更加多样化。

提升自身经营造血能力

对于拟发行高达数百亿元融资的用途,多家房企均向《证券日报》表示,“本轮发债募资的最主要用途,是偿还本息债务及保障即将交付项目的建设。”

与此同时,也有10余家房企相关人士向记者表示,希望本轮融资可以快速落地,改变拥有优质资产的房企信用“被误伤”的困局,改善金融机构及市场对行业的信用预期,进而提升自身经营造血能力。

“中债增进公司开具发债信用增进函,是支持民营企业发债的关键环节。首批三家房企获得发债信用增进函后,将激励其他民营企业积极申请增信发债融资,缓解流动性紧张局面。”中指研究院企业

11月23日

中债增进公司在“第二支箭”政策框架下,出具了对龙湖集团、美的置业、金辉集团三家民营企业发债信用增进函,拟首批分别支持三家企业发行20亿元、15亿元、12亿元中期票据

事业部研究负责人刘水向《证券日报》记者表示,而“第二支箭”快速落地实施,将在已出险房企和相对健康房企之间建立风险防火墙,引导市场及金融机构改善对民营企业的风险偏好和融资氛围,有效缓解其信用收缩问题,促进其恢复多元融资渠道。

“在债务展期以及贷款置换方面,民营企业将会得到更多支持,最大限度避免因债务期限与现金流不匹配导致的债务违约事件发生,以及因此造成的负面影响扩大。”同策

研究院研究总监宋红卫向《证券日报》记者表示,在有一定抵押支持下,通过增信发债,房企可以获得一定的增量贷款,对缓解债务压力以及维持企业运营都有积极作用。

宋红卫进一步称,从当下支持房企融资的政策来看,松动的前提是保证和控制债务风险,即在不增加新的债务风险的前提下,最大限度地保护房企的信用以及由此产生的外溢影响,这对于恢复行业信心有一定作用。

对此,刘水也表示,近期利好政

策频出,将促进改善市场预期,进而促进需求释放。但这种间接作用效果有限,改善销售市场,还需要直接作用于需求端的政策发力。

“当房企债务违约风险降低,有资金投入‘保交付’时,将有助于消除购房者担忧情绪。”关荣雪称,有融资现金流入手,房企将用部分资金推动产品去化,改善经营能力。“年底仍有抢收市场的机会,但其资金面获得全面改善仍需时间,即便今年年末房企销售端出现翘尾局面,可能离预期仍有一定差距。”

40城卖地收入降至1.87万亿元 年底多地加大土地供应

■本报记者 王丽新

临近年底,“第二支箭”、“金融16条”、保函置换预售监管资金等房地产利好政策频出,多地正抓住时机加速推地,吸引房企参与竞拍,以期借该窗口期抢收。

11月23日,沈阳市自然资源局浑南分局组织挂牌交易5宗地块;11月22日,常州市公共资源交易中心以网上挂牌方式公开出让4(幅)地块,总起价27.87亿元;11月21日,南京2022年第五批集中供地15宗地块挂牌,总起价56.3亿元;11月18日,武汉市自然资源和规划局发布本年度第五批“两集中”土地出让公告,共推出各类用地19宗,起始价总额约为116.24亿元……

“每个城市都有年度供地计划,为尽量提高完成率,年末供地会较为积极。”克而瑞研究中心副总经理杨科伟向《证券日报》记者表示,11月份以来,虽然房地产行业利好政策频出,但预计传导至投资端尚需要时间,所以暂时对土地市场影响不大,短时间内会继续保持低位运行,底价成交仍将是土地

市场主流。

对此,诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄向《证券日报》记者表示,“在今年前几轮供地中,多城土拍市场表现较为冷淡,增加供地批次,可以分散土地供应集中度,减轻房企拿地压力,提高地块成交率。”

卖地收入有所降低

2022年的土地市场总体处于相对低位状态,卖地收入规模较去年有所降低,平均溢价率也较低,因此也成为有实力房企“备货”的窗口期。

据中指研究院监测数据显示,截至11月23日,年内全国40个重点城市卖地收入1.87万亿元,较去年1月份至11月份为2.73万亿元。

“从重点城市的房企拿地情况来看,央企、国企、地方平台以及优质民营房企是拿地主力军。”陈霄表示,华润置地、中海地产、保利发展、龙湖集团等全国性大型房企仍然在拿地中处于领先地位。从多家第三方统计机构数据

来看,以新增货值TOP100房企为指标样本,今年前10个月,华润置地、保利发展、中海地产、滨江集团、招商蛇口、万科以及绿城中国新增货值均超过了千亿元。总体来看,新增货值长期集中于销售TOP20的房企中,剩余80家房企新增货值仅占25%。

“我们的投资拓展部已经缩编裁员,全年都没有定投资拿地目标和支出计划,全公司的重点都聚焦在销售存贷和保证交付上。”某民营房企人士向《证券日报》记者透露,房企过去储备的土地规模来看,目前仍能满足未来两三年的供货,在不确定的市场中,管理层倾向于保守经营。

行业内也有新现象值得关注。“现在我们公司重点投资项目是代建业务,这是轻资产业务,虽然利润不高,但胜在‘早涝保收’。”另有房企相关人士向《证券日报》记者如是称。

多地加大土地供应规模

事实上,为了抓住年底最后一波政策窗口期,多地正全力开

启加速供地模式,以期提升土地市场热度。

11月25日10时,佛山市禅城区石湾里水季华厂4万平方米宅地将于网上竞拍,起始价为12.99亿元;11月22日消息,常州市自然资源和规划局日前挂牌钟楼区1宗商住地,起始价19.11亿元;11月21日,南通启东市挂牌4宗商品房住宅地块,总起价25.3亿元……

除了这些无需集中供地的城外,在22个重点城市中,已有多城启动年内第五批集中供地,以期完成2022年卖地收入指标。

据中指研究院监测数据显示,截至目前,南京、苏州、无锡、武汉等4个城市已经发布了第五批集中供地信息。而11月22日,北京昌平区城投未来科学城集团在其公众号发布了供地预告,意味着北京即将迎来今年第五批集中供地。

“因大部分城市土地出让金缴清周期延长至1个月以上,部分城市甚至允许至土拍后的6个月内,所以今年投资预算不足的房企,在年末供地中亦有一定的参与能力。”中指研究院土地事业部负责

人张凯如是称。

而对于接下来土地市场的走势,业内广泛关注的是,11月份以来,民企债券融资支持工具(“第二支箭”)持续发力,利好民营企业融资的政策接连出台,对于提升土地市场活跃度是否有所助力?

“这对提振房地产市场信心以及缓解房企资金压力有着重要意义。”陈霄表示,对土地市场而言,房企融资环境得到改善后,若资金面相对充裕,会间接提升拿地积极性。不过,房企资金面获得全面改善仍需要一定时间,预计短期内地方土地市场或难有较大突破和改善。

“支持房企融资,主要是缓解当前债务压力,防止风险扩大。”中指研究院企业事业部研究负责人刘水表示,其最要紧的是解决“生存”问题而不是发展,拿地是“发展”问题,只有销售回暖,民营企业融资恢复通畅,其流动性紧张明显缓解,民营企业才会提高拿地意愿。

对此,张凯表示,预计年末所供土地将以底价成交为主,央企、国企拿地更加积极。

电子烟监管进入细化阶段 相关产品限量寄递

■本报记者 李乔宇 见习记者 贺玉娟

11月23日,国家烟草专卖局发布《关于电子烟产品、雾化物、电子烟用烟碱等异地限量携带的通告》,对每人每次异地携带电子烟产品、雾化物、电子烟用烟碱等实行限量管理。具体来看,通告规定异地限量携带烟具不得超过6个;电子烟烟液(液态雾化物)不得超过90个,烟弹与烟具组合销售的产品(包括一次性电子烟等)不得超过90个,烟液等雾化物及电子烟用烟碱不得超过180ml。

同日,国家烟草专卖局、国家邮政局共同发布《关于电子烟产品、雾化物、电子烟用烟碱等限量寄递的通告》,对寄递电子烟产品、雾化物、电子烟用烟碱等同样实行限量管理。具体来看,通告规定,寄递电子烟产品每件限量为:烟具2个;电子烟烟液(液态雾化物)或烟弹与烟具组合销售的产品(包括一次性电子烟等)6个,合计烟液容量不超过12ml。寄递烟液等雾化物及电子烟用烟碱每件限量为12ml。寄递烟具、电子烟烟液(液态雾化物)、烟弹与烟具组合销售的产品(包括一次性电子烟等)、烟液等雾化物、电子烟用烟碱,每人每天限寄一件,不准多件寄递。

蓝洞消费主编陈中告诉《证券日报》记者,此次电子烟寄递新规的重要意义在于打击非法产品,能够在一定程度上进一步限制非法电子烟产品的流通,各家快递公司能否严格执行将成为下一步值得关注的关键词。

不愿具名的业内人士对《证券日报》记者表示,新规的发布意味着监管进一步细化,对于电子烟的管理标准正在与传统烟草趋于统一。随着寄递电子烟产品等实行限量管理,行业将迎来更加规范化的发展。

此前,在行业快速发展的不规范阶段,电子烟一直有着“暴利”之说。而随着消费税落地,以及一系列监管政策出台,业界认为,电子烟行业已经基本挥别“暴利”时代,迎来健康发展的新阶段。

“无论是企业还是经销商都需要认清现实。”上述业内人士对《证券日报》记者表示,电子烟替代传统卷烟是大势所趋,但高毛利时代已经结束。对于企业而言,可以生产更为多元化的电子烟产品,满足不同消费者需求;对于经销商而言,一味涨价维持利润并非长久之计,产品价格以及行业利润终将回归理性。

据了解,为了应对行业变革,电子烟产业链龙头企业陆续踏上转型之路。对此,上述业内人士表示,尽管面临行业阵痛,但电子烟行业仍然有着相对广阔的市场空间。挖掘自身优势,开辟第二业绩增长点,能够更好的让相关企业度过“阵痛期”。