

聚焦银行授信房企

银行与房企签约授信总额已超2万亿元 未来融资支持阵营有望扩容

■本报记者 彭妍

继国有六大行授信房企后,多家股份制银行、城农商行近期陆续与部分房企完成签约,并为其提供意向性融资支持。据《证券日报》记者不完全统计,自“金融16条”推出以来,截至11月30日,10余家银行为房企提供了授信,从已披露的数据来看,授信总额已超过2万亿元。

“银行积极提供授信支持,首先,释放了金融支持房企的清晰信号,能够起到稳定市场信心的作用;其次,直接有利于推进保交楼;最后,有助于缓解其流动性压力和信用违约风险。”东方金诚首席宏观分析师王青对《证券日报》记者表示,接下来会有更多银行跟进,支持房企满足合理融资需求。未来一段时间,房企流动性将有所缓解。

多家银行向房企开出千亿元规模授信

11月30日,上海农商银行与上海港城开发(集团)有限公司、宝龙地产控股有限公司、复地(集团)股份有限公司签署战略合作协议,将为港城集团、宝龙地产、复地集团提供总额200亿元人民币的意向性综合授信额度。11月28日,上海银行与仁恒置地有限公司、杭州滨江房产集团股份有限公司签署战略合作协议,将为仁恒置地、滨江集团各提供人民币200亿元的意向性综合授信额度,包括但不限于房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、银行保函、债券承销和投资等。

除此之外,股份制银行中,中信银行、兴业银行与恒丰银行也于近期与多家房企签订了战略合作协议,并向部分房企提供授信支持。值得注意的是,上述银行的信贷政策和此前国有大行略有不同,除了聚焦大型房企,也开始将目光转移到地方房企上。授信的内容

主要在个人购房和房地产开发业务,以及保交楼等业务,对于类似证券承销和投资方面的业务涉及不多。

例如,中信银行除了以“总对总”的方式为中海地产、招商蛇口等10家优质房企提供授信支持之外,中信银行重庆分行与重庆华宇集团有限公司签署战略合作协议,围绕房地产开发贷款、并购贷款、贸易融资、债券承销与投资、个人住房贷款等业务领域;兴业银行除了与头部房企达成战略合作并向其提供授信支持之外,还为厦门安居控股、福州左海控股等地方房企提供服务。恒丰银行则为山东银丰集团、青岛青特集团等地方房企在房地产开发、并购贷款、债券融资、保障性租赁住房、个人按揭等方面给予重点支持。

王青表示,中小银行往往深耕地方,对当地房企的信贷需求、资产质量和信用风险状况更为了解,因此在对地方房企方面具有一定优势。另外,地方金融监管部门也会重点引导中小银行加大对地方房企的支持力度。银行授信业务主要在个人购房、房地产开发业务以及保交楼等业务,对于类似证券承销和投资方面的业务涉及不多,主要有两方面原因:一是当前资本市场预期尚待进一步改善,金融机构对房企债券、信托融资较为谨慎,这方面新增业务量比较有限;二是银行无论投放按揭贷还是开发贷,以及支持保交楼,这些贷款投放都有不同程度的押品担保,符合银行风控要求。

从授信额度来看,与以往不同的是,今年多家银行向房企开出千亿元规模授信。而以往各家房企获得多家银行的授信一般是数百亿元的规模。记者梳理发现,已披露授信额度的工行、中行、交行、邮储银行、兴业银行提供授信额度分别为6550亿元、超6000亿元、1200亿元、2800亿元、4400亿元。

诸葛找房数据研究中心高级分析师陈雷认为,从今年来看,银

自“金融16条”推出以来,截至11月30日

10余家银行为房企提供了授信,从已披露的数据来看,授信总额已超过2万亿元



王琳/制图

行对房企的授信支持力度更大。首先,房地产市场下行趋势尚未获得缓解,房企端迫切需要强有力的支持来缓解当前的困境,走出低迷;其次,银行此举也是对“金融16条”以及全国性商业银行信贷工作座谈会等内容的落实。

在王青看来,在当前楼市低迷的背景下,银行信贷正成为房企资金来源的重要组成部分。另外,当前楼市仍处筑底过程,能获得银行授信的房企基本上属于头部规模房企,这导致多家房企获得的授信额度比较高。

金融支持房地产持续加码

多家银行近期加大对房地产行业的授信力度,与监管政策的持续引导有着密切关系。今年四季度以来,金融监管部门已经发布了多重利好政策,打通房企的融资渠道。近期,关于支持房地产市场的政策渐次落地。11月23日,人民

银行、银保监会发布《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》,提出16条金融举措。其中,在房地产融资方面,《通知》提出,稳定房地产开发贷款投放。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。金融机构要合理区分项目子公司风险与集团控股公司风险,在保证债权安全、资金封闭运作的前提下,按照市场化原则满足房地产项目合理融资需求。

“这一举措将有力保障房地产融资平稳有序,鼓励各行优化内部授权,提高审批效率,实质性扭转房企融资困境,推动房企恢复造血能力。随着房企整体融资环境的改善,企业流动性的恢复,行业风险也将明显收敛。”中信证券首席经济学家明明表示,银行积极授信落实“金融16条”,预计今年四季度起开发贷融资以及按揭贷款均有望迎来回暖。此外,全面降准配合授信,流动性平稳将为银行

的信心。而更多的房企顺利获得来自银行的全方位、多层次的金融支持,也将有力改善房企资金状况和经营环境。需要说明的是,商业银行在加大对房企信贷投放,为其健康发展提供金融保障的同时,其自身整体稳定经营的大局并不会受到扰动。近年来,商业银行在重视多元资本补充,在夯实信贷投放方面,有着充足的经验。相关银行特别是大中型银行具有充足的资本和强劲的盈

投放信贷补充长期稳定资金,保障资金流向实体。

王青认为,未来银行信贷投放可能出现趋势性变化有两个:一是以个人住房贷款为主的居民中长期贷款同比少增状况会有所缓和,从而在需求端对房地产行业提供重要支撑。二是投向房企的开发贷余额同比增速将延续三季度以来的触底回升势头,并有望进一步加快。这还会推动企业中长期贷款年底前延续较大幅度的同比多增势头。

“整体上看,银行加大对房地产贷款投放力度,会成为四季度宽信用进程的一个重要组成部分。这将在一定程度上对冲疫情波动、地产低迷带来的经济下行压力,提振市场信心,为岁末年初稳增长、保就业提供关键支持。”王青表示。

陈雷也认为,在政策端频频释放利好之下,预计后续将有更多银行与房企达成合作协议,提升信贷投放力度,行业流动性压力有望进一步缓解。

惠民保求变:产品从分散走向统筹 政府支持力度进一步提升

■本报记者 冷翠华

11月30日,“北京普惠健康保”保障到期并停售,与之衔接的是“北京普惠健康保”,后者成为北京市唯一一款政府指导和监督的惠民保。同时,从12月1日起,职工医保个人账户资金家庭成员可共济使用,完成备案后,参保人可以用医保个账为参加了北京基本医保的家庭成员投保“北京普惠健康保”。

业内人士认为,北京惠民保上述两大变化实际上反映了当前我国惠民保的两大发展变化,一是产品从分散走向统筹,一城多款走向一城一款惠民保;二是政府支持力度进一步加大,更多地方放开医保个账支付,社商融合程度进一步加深。

北京惠民保从两款走向一款,东莞市已停售两款惠民保,现仅剩莞家福一款惠民保,宁波的“天一甬宁惠保”由原来的两款惠民保产品合并而来……

众托帮联合创始人兼总经理龙格对《证券日报》记者分析道,一个城市多款惠民保产品同时推广运营,可能都不一定能运营好,影响可持续性,“多保合一”是大势所趋。从案例来看,一般是没有医保局支持的项目向有医保局支持的项目靠拢。

在惠民保发展过程中,多地政府加大支持力度,持续推进社商融合。一个典型表现是,越来越多的地方放开职工基本医保个人账户(以下简称“医保个账”)对惠民保的支付,进一步提升政策支持力度。

北京从9月1日起实行医保个账专款专用制度,在其可用范围内,就包括购买北京普惠健康保。今年,天津等多个城市也陆续放开了医保个账对惠民保的支付。据众托帮公司统计,截至今年7月底,已有47个惠民保项目放开医保个账支付。南开大学金融学院养老与健康保障研究所所长、教授朱铭来对《证券日报》记者表示,放开医保个账支付惠民保是大势所趋,其核心作用体现在两方面,一是鼓励职工参保,二是促进社商融合,规范运营发展。

从各地政府对惠民保的支持力度来看,相关调研显示,各地差异化较大,但整体支持力度仍有待提升。55%的地方政府仅出席惠民保产品发布会,不参与产品设计、相关数据提供等工作;8%的地方政府参与惠民保产品设计,通过市场先行、行政补充的方式为惠民保提供筹资支持;7%的地方政府为惠民保产品发布管理办法,主导惠民保产品设计,通过代扣代缴的方式为其提供筹资支持。惠民保可持续发展,需要坚持普惠原则,进一步加深政府参与程度。

67家机构手机银行App迭代近500次 银行“酣战”移动终端

■本报记者 李冰

11月29日,工商银行宣布手机银行私人银行版3.0焕新升级。而就在11月18日,工商银行手机银行刚刚完成8.0版本的升级迭代。经记者梳理,目前各大商业银行正频繁更新升级旗下手机银行App,呈现客群运营进一步细分和下沉特点。

综合来看,各家银行升级手机App普遍在建设“数字生态”以及易用性、适老化上精耕细作。覆盖金融场景也更为多样,包括普惠金融、养老、低碳等。据易观千帆用户体验分析系统数据显示,今年1月份至10月份,67家银行机构的手机银行App版本迭代次数达496次。

仅以11月份为样本来看,就已有多家银行升级旗下手机银行App。比如,天津银行官宣手机银行6.0全新上线;工商银行发布手机银行8.0版本;交通银行手机银行7.0版本焕新升级;浙商银行上线手机银行5.1新版本等。综合来看,上述银行手机App升级较为关注服务变“轻”。

“手机银行作为银行业务全面数字化转型的主要阵地,承担着商业银行构建智慧金融平台的核心职能。在数字化转型背景下,手机银行正朝着‘从1到N’的智能化、平台化和生态化方向发展,这也是各银行愈发重视手机银行的客户体验与数字化经营的原因。”易观分析金融行业高级咨询顾问苏筱芮对《证券日报》表示,当前各家银行数字生态战役已经打响,手机银行在版本迭代中持续升级,是银行根据市场需求不断完善服务和数字化竞争力的重要表现。

“目前银行业已进入高竞争态势,各大商业银行纷纷将金融科技提升到战略层面,推行切实有效的数字基础设施建设战略,以科技赋能寻求增长的第二曲线。而手机银行作为这场数字生态战役中的关键竞技场,承载着银行数字战略成果。”中关村科金金融行业负责人邓江对《证券日报》记者解读道。

记者梳理多家手机银行App升级情况来看,呈现三方面特点:一是持续优化适老化服务;二是从操作易用性方面提升用户体验;三是金融功能持续创新,建设数字生态体系趋势明显。

“手机银行App是零售银行的营销阵地,未来的升级趋势是基于差异化的用户需求,打造精细化、个性化、智能化的产品及服务,通过数字化营销策略提升获客、活客、留客的能力。”邓江认为。

零壹智库金融组研究总监李薇告诉《证券日报》记者,“四季度是手机银行App升级高频时段,各家银行将App作为生态平台来建设运营,进而打造零售金融的‘第二增长曲线’,推进银行数字化转型战略。”

苏筱芮表示,“未来手机银行App在精细化运营层面有两个重要思路,一是围绕银行常用功能进行增删迭代、打造差异化竞争优势;二是聚焦手机银行用户体验,可以通过与外部专业第三方机构进行合作,助力银行实现‘以客户为中心’的数字化运营转型发展。”

商业银行要射好支持房企“第一支箭”

■吕东

作为金融业的重要一环,商业银行为何始终将金融服务实体经济视为天职,坚定履行自身的经济和社会责任。近年来,其在普惠金融、支持制造业、科创以及绿色等领域均取得长足成就。

当下,商业银行在支持稳增长、稳增长的道路上新动向。近期,有关金融支持房地产市场的政策密集出台,特别是“金融16

条”的落地,更是拉开了金融机构纾困房企的大幕。资金被喻为房企健康发展的命脉,在射好信贷投放“第一支箭”满足房企合理融资需求方面,商业银行更是责无旁贷。

截至今年上半年末,中国银行业总资产规模达367.68万亿元,占中国金融行业的90%,具有为房企提供有力信贷投放的雄厚基础。

正因于此,“金融16条”颁布仅数日内,已有10余家银行行动起来,与众多房企签订战略合

作协议,提供信贷支持在内的综合金融服务。其中,国有大中型银行更是走在前列,仅国有六大行签订的累计意向授信额度就已突破1.2万亿元,此外,多家全国性股份制银行的协议也陆续披露,获力挺的房企包括中海、保利、华润、万科、碧桂园等。这仅是开始,未来,房企有望迎来更多来自商业银行的金融“活水”。

这体现了商业银行共促房地产行业良性循环和平稳健康发展的

信心。而更多的房企顺利获得来自银行的全方位、多层次的金融支持,也将有力改善房企资金状况和经营环境。

需要说明的是,商业银行在加大对房企信贷投放,为其健康发展提供金融保障的同时,其自身整体稳定经营的大局并不会受到扰动。近年来,商业银行在重视多元资本补充,在夯实信贷投放方面,有着充足的经验。相关银行特别是大中型银行具有充足的资本和强劲的盈



马上就评

可转债存量规模突破8000亿元 年内新券上市首日无破发平均涨幅30.19%

■本报记者 周尚任

今年以来,可转债市场持续扩容,沪深两市可转债存量规模已超8000亿元。同时,在可转债市场连续三年表现优异后,年内迎来震荡,中证转债指数下跌7.35%。不过,与新股破发比例提升不同的是,年内新券上市首日无一破发,首日平均涨幅为30.19%。

年内新上市可转债首日无一破发

今年以来,投资者参与可转债打新市场的热情不减。Wind数据显示,年内上市公司发行可转债的平均网上中签率为0.0042%,仅有12只可转债的中签率均超过0.01%,金融类上市公司的中签率普遍较高。其中,中银转债的中签率最高,达到0.0626%;齐鲁转债紧随其后,为0.0426%;重银转债位列第三,为0.0296%。

从新券上市首日的表现来看,今年以来,131只上市的可转债无一破发,平均涨幅为30.19%。其中,永吉转债上市首日涨幅最高达276.17%,聚合转债紧随其后,涨幅为133.52%。也正是由于这些新券被游资大肆炒作,引发了监管部门的高度关注。

6月18日,可转债准入门槛的提高限制了部分投资者参与,针对新参与投资者增设“2年交易经验+10万元资产量”的准入要求。8月1日,可转债新规正式实施,主要增加了可转债涨跌幅限制等内容。可转债新规落地之前,市场成交额高企,6月份单日最高成交额达2000亿元。新规落地之后,市场成交额中枢回落,11月份的日均成交额约为713亿元。

在可转债新规实施前,1月份至7月份新上市的可转债首日平均涨幅为32.45%。8月1日至今,新上市的可转债首日平均涨幅为27.43%;其中,上市首日涨幅最高

的为润禾转债的57.3%,最低的为兴发转债的10.06%,可转债新规的落地抑制了市场的过度投机炒作为行。

招商证券固收研究团队表示,“可转债今年基本跟随股市节奏,呈现‘倒N’形走势,整个上半年都伴随着个券炒作带来的‘非理性繁荣’。下半年以来,新规出台叠加股市回调,可转债也再次调整,整体由于机构低位成本参与以及个人投资者的加入,估值全年高位宽幅震荡,可转债指数跌幅远小于主要股指,债底支撑带来的超额收益明显。”

2023年可转债估值可能继续被动压缩

目前沪深两市可转债存量规模为8084.54亿元,较年初增加1607.95亿元。今年以来,可转债市场持续震荡,中证转债指数跌幅为7.35%。

作为较为复杂的金融品种,今年以来可转债估值一直维持高位,不过当前已整体有所压缩。截至11月30日,可转债的平均转股溢价率为46%,40只可转债转股溢价率均超100%。三季度公募基金持有可转债市值为2804.59亿元,持续创新高,较二季度末增加23.27亿元,环比增长0.84%,占净值比为1.06%。

那么,2023年,作为一种兼具“股性”和“债性”的混合证券品种,可转债市场能否延续2022年的走势,继续攻守兼备?

华泰证券研究所副所长、固收首席分析师张继强预计,“2023年可转债估值可能继续被动压缩。一是,明年股市大概率好于今年,但可转债受制于本身的高估值,跟涨能力可能有限;二是,可转债需求有望边际回升,短期投资者集中加仓可能推升可转债估值,出现阶段性反弹,但难以重现去年的快速上升趋势;三是,大面积

赎回事件仍是可转债估值的最大风险项。”

兴业证券固定收益团队认为,在国内经济复苏等因素影响下,2023年宏观条件偏向于利好权益类资产,而经历了2年牛市的债市则难有乐观预期,可转债资产虽然具备不错的增值属性,但在高估值的前提下,预计与2020年类似,再度在性价比中落后于权益类资产。

招商证券固收研究团队表示,目前可转债估值仍然不低,加上当前利率可能向上,与权益相比性价比比较低,但作为必要配置资产,有以下四点配置思路:一是,重视城商行及农商行的银行转债的低价配置机会。二是,博弈剩余期限较短可能存在下修机会的标的。三是,重视弹性,更要重视需求有望边际回升,短期投资者集中加仓可能推升可转债估值,出现阶段性反弹,但难以重现去年的快速上升趋势;四是,大面积