

# 落实“金融十六条”在行动 银行业支持房企授信金额已超5.4万亿元

■本报记者 杨洁

2022年11月份以来，“金融十六条”的推出以及三支箭的加速落地，都得到了市场的迅速响应，多家银行同房企签署了意向性授信协议。据中指研究院数据显示，截至1月9日，至少有105家银行向188家房地产企业提供意向性授信，总额度约54629.33亿元。

近日，人民银行党委书记、银保监会主席郭树清在接受媒体专访时特别强调，要落实“金融十六条”措施和改善优质头部房企资产负债率。

改善优质房企资产负债表是近段时间多项重要会议一再强调的任务。2022年中央经济工作会议指出，“满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况”。银保监会官网显示，2022年12月份，郭树清主持召开党委（扩大）会议，会议要求“满足房地产市场合理融资需求，改善优质房企资产负债表”。

中信证券首席经济学家明明对《证券日报》记者表示，“改善优质头部房企资产负债表”被多次提及，体现了稳地产的决心。其中，政策所惠及的主体是“优质头部房企”，意味着政策是有选择性的，保护稳健经营的企业，淘汰无序扩张的企业，促进形成良性的房地产市场。

图金融研究院研究员崔佑对《证券日报》记者表示，通过对优质

房企释放流动性，不仅有助于帮助头部企业度过危机，也能通过头部房企的改善引导市场预期。

目前我国金融市场以银行体系为代表的间接融资模式主导，银行信贷是各类企业最重要的融资渠道之一。对房地产企业而言，开发贷是进行地产施工和投资的主要资金来源，房企信贷融资的重要性不言而喻。

记者了解到，由于当前大多为协议授信，具体授信情况还需要商业银行与房企根据情况进一步落实。崔佑表示，“在信贷投放方面，当前要集中解决和防范化解解停生的相关风险，帮助地产开发商摆脱资金困境，保证房地产行业‘活起来’，达到‘保项目+保优质主体’的目的。此外，在因城施策背景下，后续在项目及主体上配合政府及地方继续提供更多的金融和信贷支持，比如提高对房地产商信贷敞口的容忍度，提供更多的资金保障。”

在明明看来，后续银行在投放信贷前应对企业的财务、经营状况进行深入、细致的调查，降低违约风险。同时，银行也应该对信贷资金的使用进行约束，结合房企的实际情况进行有针对性的支持，确保资金流向最紧缺的薄弱环节以及重点项目，防止资金滥用。

中指研究院企业研究总监刘水表示，2022年前三季度，房地产新增贷款占各项新增贷款比例仅为4.7%，而2021年同期是18.1%，

截至1月9日

至少有105家银行向188家房地产企业提供意向性授信，总额度约54629.33亿元



崔建岐/制图

房地产新增贷款增速明显低于各项贷款增速水平。2023年，金融机构继续落实“金融十六条”，改善优质头部房企资产负债状况，随着银行授信的落地，房地产贷款投放将明显提速。此外，优质头部房企在发债及股权融资等方面，也将继续得到支持。

明明预计，今年个人住房贷款和房地产开发贷款都将比2022年小幅扩张。个人住房贷款方面，一是商品房销售增速将在2023年逐

步回正，全年有望实现正增长，二是房贷的早偿现象可能会较2022年有一定缓解。这两个因素的变化将使今年个人住房贷款规模趋于增长。房地产开发贷款作为稳定房地产市场融资环境的“第一支箭”，2022年下半年已经开始逐渐发挥作用，预计2023年将对房地产企业提供更大的支持，满足行业合理融资需求，确保房地产市场平稳健康发展。

“2023年房地产销售和投

资有望见底回稳，对GDP增长的贡献也有望由负转正。”崔佑表示，接下来中央及地方政府在满足购房者刚性和改善性住房需求方面或将进一步发力，在地产转型方面则持续推进城市更新和老旧小区改造、保障性租赁住房市场、地产代建等新发展模式，这些都需要大规模的资金投放。可以说地产投资已经迎来政策“应出尽出”阶段，2023年也会成为拉动国内投资的主要动力。

## “第三支箭”落地月余涉房并购大单持续涌现 2023年将成房地产行业并购重组大年？

■本报记者 王丽新  
见习记者 陈潇

自2022年11月28日“第三支箭”落地以来，出险房企积极利用定增红利筹集自救，稳健型房企着力并购优质资产，重拾此前搁置的重组计划。

据《证券日报》记者不完全统计，去年11月28日以来，多家上市房企陆续抛出并购计划，总金额超过576亿元。以有可比数据的2022年12月份为例，据克而瑞监测，重点房企共涉及48笔并购交易，披露交易金额的有32笔，总交易对价约528亿元，环比大幅增长72.4%。

业内预计，2023年房地产行业并购重组将进一步加速。多位接受《证券日报》记者采访的专家表示，此前受制于资金、负债率等条件限制，行业收并购进程缓慢。自2022年11月份以来，支持房企融资的政策频繁出台且快速落地，部分稳健型房企不再持观望态度，加快启动并购重组方案。同时，部分出险房企抓住机会加快资产处置、提升资金回笼速度。预计2023年行业有望迎来并购重组大年。

### 行业融资环境得到改善

岁末年初，部分陷入困境的房企正积极出售旗下资产，力争改善流动性。与此同时，稳健型房企及部分外资企业正择机加码投资，行业内并购大单持续涌现。

例如，1月6日，据全国产行业信息化综合服务平台披露，上海长鹏企业发展挂牌长期地产7.5%股权及相应债权，底价4.17亿元；1月5日，铁狮门宣布向凯德投资的人民币基金出售位于上海的尚浦中心项目，交易估值为76亿元；1月3日晚间，华发股份发布公告，公司全资子公司珠海华发拟收购深圳融创文旅持有的融华置地51%股权以及深圳融创文旅对融华置地的债权及利息，总金额约为35.8亿元。

除了陷入流动性困难的融创

中国出售资产打开局面外，出险房企华夏幸福也有动作。2022年12月28日晚间，华夏幸福公告称，旗下全资子公司向华润置地出售4家公司全部或部分股权以及债权，对应价格为124亿元。

克而瑞方面分析称，从交易标的物业类型来看，2022年12月份住宅收并购提升明显，19笔涉及住宅收并购项目，披露转让的住宅项目的并购规模约275亿元，主要受华夏幸福124亿元处置南方总部资产、某房企59亿元剥离地产业务等重大交易影响。

“在此次并购大潮中，对出险房企而言，收并购案大部分不是在母公司层面展开，而是在项目层面，资金状况良好的央企国企所收购的资产，大多涉及出险房企旗下有套现能力的资产，这是行业整合主流模式的一种。”汇生国际投资总裁黄立冲对《证券日报》记者表示，此外，在银行以及资本市场的支持下，地方国有企业在盘活资产方面发力，推动项目顺利开发。

“目前收并购资产类型主要包括开发项目、物管企业股权、商业地产等。投资方根据自身发展方向、资产价格、债权清晰程度等因素综合考虑相关资产，不同企业偏好不同。”中指研究院企业研究总监刘水对《证券日报》记者表示，总的来看，具有区位优势、债务结构清晰的资产更有利于交割。

“目前主要有两类资产比较受欢迎，一类是优质的开发项目资产，另一类是运营类资产。”同策研究院资深分析师肖云祥对《证券日报》记者表示，从过去一年的整体表现来看，运营类资产收并购案例更多一些，其多属于轻资产，并且能持续产生现金流收入，在现金流为王的行业背景下颇受青睐。

在肖云祥看来，房企间收并购预案频出，甚至A股部分上市房企重启重组方案的背后，是房地产行业融资环境得到改善，增强了市场主体信心和动力。

### 行业集中度或进一步提升

自2022年11月份“金融十六

条”推出后，相关部门多次提及满足房企合理融资需求，有效防范化解优质头部房企风险。

“当前的政策及市场环境对涉房企业开展收并购而言，是不错的时机。”肖云祥表示，上市房企股权融资开闸后，稳健型房企通过并购重组可获得优质、低成本的资产；对被收购方而言，也是重新盘活项目的机会。

“随着并购重组的推进，行业集中度会进一步提升。优质企业

可借机补充符合自己战略规划的优质资产，加强深耕力度；出险企业可通过并购重组获得新发展机会，或者考虑轻资产转型。”刘水表示。

那么，2023年会成为房地产行业并购重组大年吗？

肖云祥对记者表示，预计2023年后市场竞争或逐渐加剧，特别是一些实力雄厚的房企，在融资方面将体现出更大的优势，行业洗牌的几率将大大增

加，这有助于加快行业风险出清的速度。

“在2022年末政策和资金加持下，2023年收并购必然会加速，通过收并购完成很好风险处置势在必行。”刘水表示，当前行业面临的风险资产类型多样，收并购只能从资产处置端进行化解，且需要收购方、出让方共同发力，但对于全行业来说，仍需从稳预期、稳信心做起，在市场平稳的基础上逐步化解行业风险。



记者观察

## 房地产并购重组需谨慎处理三大关键点

■王丽新

新年伊始，房企处置资产、启动并购重组计划不断出炉。据不完全统计，自2022年11月底“第三支箭”落地以来，涉房企业披露的收并购案总交易对价超过576亿元。

支持房企股权融资的“第三支箭”发出，正进一步有效化解房企风险，加快推动行业风险出清，对“稳预期、稳信心、稳投资”起到重要作用。但从实操层面来看，其中涉及并购重组的交易资金规模大、并购程序繁琐，方案是否成功也存在不确定性。在笔者看来，这期间，上市房企需谨慎处理三大关键点。

并购前期，需理性选择适合企业自身的并购标的。在当下的市场格局中，稳健型房企有资源优势、有扩表需求，可供其“挑选”的资产标的池子也很大。但不同企业业务布局、细分市场话语权、主力产品业态以及战略发展方向均各有特色，背后的大股东资源也不尽相同。并购重组是企业发展历程中的大事，需顺应市场需求，仔细甄别被并购标的资产质

量、经营状况、企业文化与管理等方面是否与自身匹配，不能盲目选择标的，要“补短板长处”，采用合理的估值方法进行评估，实现“1+1>2”效应。

并购中期，需做好尽调以及匹配最优的并购方式。不同于其他行业，房地产行业并购重组涉及的资产标的多数都是正在开发或销售的项目，周期较长，少则一两年多则十年八年才能清盘交付，这其中参与方较多，夹杂“明股实债”等现象，背后的债权债务关系复杂，需充分尽调，确保风险指数处在可控范围内且有收益空间，谨慎对待再出手。

此外，涉及并购重组的双方都应跟随政策节点，谨慎考量支付方式以及融资方式，无论是向特定投资者非公开发行股份募资，还是现金支付等，都需最大可能地寻找长期且成本较低的资金。毕竟，合理的并购方式能确保企业在并购过程中及时避免和合理应对风险，进而保证现金流安全。

并购后期，需注重业务协同及资源整合，达到提升效益的目的。当阅过前面的重重难关，并购项目进入落地阶段时，往往是

实现有质量的并购重组最重要的一环。若企业实施并购重组后能在业务、经营、财务以及人力等方面达到很好地融合，其成果将快速在财务报表及业务模式方面形成良性循环。反之，并购标的则会成为收购方业绩表现的“拖油瓶”。

更重要的是，要想实施好房地产行业并购重组，需强化对上市房企、涉房上市公司并购重组、再融资的监管力度。一方面，收购方收进来的须是优质资产，才能更好地发挥资本市场优化资源配置的作用；另一方面，上市房企、涉房上市公司的再融资，需市场主体有真正融资和业务需求才能启动，更要保证并购重组的配套融资真正用在方案提及的项目以及“保交付”的项目中，否则会与发出“第三支箭”的初衷背道而驰。

总体而言，在行业风险持续出清过程中，并购重组活动有望逐渐增加。企业整合资源后，经营状况有望改善，同时将淘汰落后企业，改善产业结构，优化行业资产负债率，推动房地产行业朝着更好的方向发展。

## 中国资产吸引力进一步增强 近5个交易日 北向资金净买入近280亿元

■本报记者 任世慧  
见习记者 刘慧

开年以来的5个交易日（1月3日至1月9日），A股市场呈现震荡上行走势，风险偏好逐步回暖，北向资金也持续涌入A股，期间合计净买入额近280亿元，为A股上涨提供支撑。截至1月9日收盘，近5个交易日上证指数累计上涨2.81%，实现五连阳；深证成指期间累计上涨3.94%；创业板指期间累计上涨3.99%。

兴业证券表示，从全球资产配置的角度看，2023年中国资产具备高性价比。北向资金净流入的背后，是海外资金年初配置带来的“开门红”效应。更重要的是，当前市场对经济、美联储加息等因素的担忧，都在明显缓解和改善。

市场分析人士表示，外资加速回流A股，主要受到三方面因素提振。第一，中国经济韧性凸显。国家统计局数据显示，2022年11月份至11月份，全国规模以上工业企业实现营业收入123.96万亿元，同比增长6.7%；全国规模以上工业增加值同比增长3.8%。北京国民经济研究中心预计，2023年全国规模以上工业增加值同比增速或稳中有升，全年同比增速或在6.5%左右。

第二，人民币汇率近期温和回升，中国资产吸引力进一步增强。2023年开年以来的5个交易日，人民币对美元汇率中间价保持“五连涨”。数据显示，1月9日，人民币对美元汇率中间价上调647个基点报6.8265，同时，在岸人民币、离岸人民币对美元汇率盘中双双升破“6.8”。

第三，从投资价值看，A股估值仍处于全球低位。数据显示，截至1月9日收盘，A股最新动态市盈率为16.70倍，上证指数、沪深300指数最新动态市盈率分别为12.63倍和11.63倍，均低于同期境外主要指数估值水平。

非排网旗下融智投资基金经理夏风光对记者表示，当前A股的总体估值处于低位，北向资金持续流入表明外资积极看好中国资产。

中信证券预计，随着2023年人民币缓慢升值，中国资产对外资的吸引力增强，外资净流入规模有望恢复至千亿元级别以上。

川财证券首席经济学家、研究所所长陈雳对《证券日报》记者表示，伴随着经济基本面的修复和稳增长政策效应的逐步显现，A股市场风险偏好和配置价值逐渐回升，这也是外资布局的良好时机。

## 7部新片角逐春节档 客流回升票房有望加速回暖

■本报记者 曹卫新

距离2023年春节档正式启动还有不到两周时间，电影市场开始有了热闹的迹象。

灯塔专业版数据显示，近一周，《深海》《交换人生》《中国乒乓之绝地反击》等多部影片“官宣”定档2023年大年初一。截至2023年1月9日，春节档新片增至7部，涵盖科幻、喜剧、动画、体育主旋律等多个题材。

“今年春节档电影的内容还是比较丰富的。随着影厅‘烟火气’逐渐回归，2023年春节档完全有可能创出佳绩。”艾媒咨询CEO张毅在接受《证券日报》记者采访时表示。

据灯塔专业版影院营业地图显示，2023年1月8日，全国营业影院有10654家，全国影院营业率为84.6%。目前各地影院正在热映的电影有《阿凡达：水之道》《绝望主夫》《遇见你》等。

“从元旦假期开始，前来观影的顾客就多了起来，最近一个周末也比较忙。春节档我们将重点排新片，预计这周春节档影片就会开始预售。”南京幸福蓝海天幕影城热河路店相关工作人员告诉记者。

国信证券研报显示，从票房数据来看，随着影院开业率的提升以及新片上映，2022年12月中旬以来，国内票房规模持续回暖。

据灯塔专业版统计，截至2023年1月9日18时，1月份票房已达6.67亿元，观影人次超1500万人次。其中，1月1日、1月2日票房均超过1亿元。刚刚过去的一个周末，全国影院拿下1.6亿元票房。

对于即将到来的春节档，中金公司发布研报称，此次春节档内容供给丰富，较多影片具备票房潜力。亦存在对观影需求的影响，影片上映后口碑表现亦存在不确定性，观影人次存在较大弹性。

幸福蓝海相关负责人在接受记者采访时表示，“我们认为电影行业的春天来了。今年春节档有多部不同类型的影片上映，这充分说明了电影制作发行行业对中国电影市场的坚定信心。公司旗下影院正积极提升服务水平，更新设施设备，以充分的准备迎接2023年春节档。”

记者梳理发现，阿里影业、万达电影、中国电影等上市公司参与了春节档的多部影片。例如，《流浪地球2》由中国电影、郭帆（北京）影业、登峰国际等公司主要出品，阿里影业、华谊兄弟、上海电影等联合出品。

“各方对春节档寄予较高期待。目前观众的消费热情较为高涨，相信2023年中国电影业将迎来爆发。”张毅表示。

中原证券预计，在2022年行业较低的基数上，2023年国内电影市场有望迎来较好的增长。假设2023年国内电影市场票房恢复率能够达到2019年的80%至90%，则对应票房能够达到约513亿元至577亿元，相比2022年增长幅度在70%以上。