

央行上海总部等五部门：

# 继续用好“第二支箭”支持民营房企发债融资

■本报记者 刘琪

11月23日,据中国人民银行上海总部网站发布消息,11月21日,人民银行上海总部、金融监管总局上海监管局、上海证监局、上海市地方金融监管局、上海市科委联合召开金融机构座谈会。其中,会议表示,继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资。

会议要求,进一步优化资金供给结构,盘活存量金融资源,加大对重大战略、重点领域和薄弱环节的金融支持,做好科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融和数字金融“五篇文章”,推动上海金融高质量发展,增强上海国际金融中心的竞争力和影响力。银行业金融机构要落实好跨周期和逆周期调节要求,合理把握上

海地区的信贷投放节奏。证券基金期货经营机构要结合上海实际,强化主动对接与服务支持,在扩大制度型开放等领域加强探索、先行先试。

会议强调,要深刻认识支持好科技创新对于中国经济高质量发展的重要意义。金融机构要按照科技金融工作交流推进会要求,落实上海科技金融服务能力提升专项行动各项

措施。围绕国家重大科技任务和科技型中小企业两个重点领域加大金融支持,进一步完善适应科技型产品特点的产品服务、风险管理和组织架构体系,优化内部资金转移定价、绩效考核、尽职免责等政策安排,助力科技型企业发展壮大。要以上海科创金融联盟成立为契机,全力促进资源要素融通,聚力打造合作开放的科

创金融生态体系,加快推进上海科创金融改革试验区各项举措,更好服务上海国际科创中心建设。

会议要求,金融机构要落实好房地产“金融16条”,坚持“两个毫不动摇”,一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。对正常经营的房地产企业不借贷、抽贷、断贷。继续用好“第二支箭”支持民营房地

产企业发债融资。支持房地产企业通过资本市场合理股权融资。配合地方政府因城施策做好房地产调控,更好支持刚性和改善性住房需求,加大力度支持保障性住房等“三大工程”建设,推动构建房地产发展新模式。金融机构要按照市场化、法治化原则,配合地方政府稳妥化解地方债务风险。

## “第二支箭”持续发力

### 龙湖集团、新希望地产等多家民企正推进发债融资

■本报记者 杨洁

民企债券融资支持工具(以下简称“第二支箭”)助力民营房企加快发债融资。

11月21日,“第二支箭”项下深圳市卓越商业管理有限公司(以下简称“卓越商管”)2023年度第三期中期票据成功发行。11月22日,美的置业集团有限公司(以下简称“美的置业”)2023年度第五期中期票据成功发行。

继中央金融工作会议后,中国人民银行、国家金融监督管理总局、中国证监会联合召开金融机构座谈会,强调各金融机构要一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,对正常经营的房地产企业不借贷、抽贷、断贷。继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资。

接受《证券日报》记者采访的业内人士表示,三部门召开的金融机构座谈会显示出对稳定房地产市场、保持经济稳定增长的决心,释放了积极明确信号。随着“第二支箭”持续发力,后续地产行业基本面将会有所改善。

#### 房企融资成本降低

在中国人民银行统一部署下,对民营房地产企业的发债融资支持加力推进,进一步有效落实中央金融工作会议指示精神,促进金融与房地产良性循环,满足民营房地产企业的合理融资需求。

卓越商管今年以来已获3次

“第二支箭”政策支持。目前,“第二支箭”累计为其提供增信25亿元,支持企业多次在银行间市场发债。

“第二支箭”已经3次为美的置业债券融资提供增信支持,带动多家金融机构以市场化方式共同为企业提供金融支持。美的置业在有意负债率平稳下降的同时,优化融资结构,缓解资金压力,逐步恢复市场化债券融资能力。

在拓宽企业融资渠道的同时,“第二支箭”以真金白银切实降低企业债券融资成本。例如,“第二支箭”凭证费率仅为79个基点,不到市场化凭证费率的一半,切实为实体经济让利,带动中票发行利率降低56个基点,为美的置业节省224万元财务费用,进一步降低美的置业的融资成本。

中国社会科学院金融研究所副所长张明认为,近期的中央金融工作会议以及三部门联合召开的金融机构座谈会,表明金融监管部门高度重视民营房企面临的流动性困境,并且已经切实采取举措来缓解优质头部民营房企的流动性问题。

“‘第二支箭’持续发力,释放了对民营房地产企业的支持信号。”中信证券首席经济学家明明表示。

#### 增信发债支持力度或加大

自去年11月份“第二支箭”扩容明确支持房企债券融资后,银行间市场在推动修复房企债券融资渠道、有效帮助优质民营房企缓解流动性压力、稳定房地产市场预期等



方面发挥了积极作用。

据有关人士介绍,“第二支箭”扩容以来,截至11月22日,已累计支持约20家民营企业发行超过360亿元债务融资工具,对于缓解民营企业融资压力、引导市场预期扭转、维护企业债券融资稳定发挥了重要作用。新城控股、金辉股份、龙湖集团、新希望地产、红豆集团等民营企业正在通过“第二支箭”推进发债融资。

明明认为,政府和金融机构继续加大对民营企业的支持力度,通过“第二支箭”等方式,为其提供更

多的融资渠道。同时,民营企业自身也应提高自身的信用等级,以便能够更好地利用“第二支箭”等融资工具。

在中指研究院企业研究总监刘水看来,“第二支箭”持续发力,未来增信发债支持力度有望持续加大。建议丰富增信主体机构多样性,扩大民营房企支持覆盖面。

近日,中债信用增进公司表示,下一阶段,将继续强化金融支持民营企业发债成果,推进“第二支箭”扩容、增量、提效。加大实施力度,使“第二支箭”政策实打实惠及民营

企业,为民营企业提供可靠、高效、便捷的金融服务,助力民营经济平稳健康发展。

随着政策持续释放利好,在明明看来,后续地产行业基本面将会有所改善。各项支持政策将有助于缓解房地产企业的融资压力,有利于其业务的稳定发展。同时,随着经济稳定增长,消费者购房信心预计也会有所修复。

刘水预计,明年上半年,随着宏观经济向好,房地产支持政策持续加力,行业预期逐步改善,房地产市场或会筑底回稳。

## 楼市优化瞄向“豪宅线” 京沪政策调整预期升温

■本报记者 杜雨萌 韩昱

深圳房地产市场在11月22日这一天接连迎来两个重磅利好政策。其一为自11月23日起,深圳二套房最低首付比例降至四成;其二为优化普通住房认定标准,取消“实际成交总价750万元以下(含750万元)”这一价格限制条件,通俗说就是“取消了豪宅线”。

两条政策甫一发出,即引起市场高度关注。这两项政策释放了哪些信号?将对购房群体产生怎样的实质性影响?其他一线城市是否有跟进的可能性?《证券日报》记者就相关问题采访了业内多位专家解读。

#### 置换改善需求将激活

从此次深圳发布的两项政策内容来看,均为此前业内呼声最高的政策优化方向。

据新华社消息,11月22日,中国人民银行深圳市分行发布通知,11月23日起调整二套房最低首付比例。二套房个人住房贷款最低首付比例由原来的普通住房

70%、非普通住房80%统一调整为40%。同日,深圳市住房和建设局发布的《深圳市住房和建设局关于调整享受优惠政策普通住房认定标准的通告》,将普通住房认定标准调整为“住宅小区建筑容积率1.0以上(含1.0),且单套住房套内建筑面积120平方米以下(含120平方米)或者单套住房建筑面积144平方米以下(含144平方米)”。即仅保留住宅小区建筑容积率和单套住房面积两个条件,而取消了此前“实际成交总价低于750(含本数)万元”这一价格限制条件。

对于深圳此次调整普通住房标准,中国银行研究院研究员叶丹在接受《证券日报》记者采访时表示,此举符合市场预期。下半年以来,一线城市房地产市场需求侧政策持续优化,总体按照落实“认房不用认贷”政策,降低首付比例或房贷利率等思路进行。而在四个一线城市中,此前广州已经下调二套房首付比例,如今深圳跟进执行且首付比例下调幅度较大,同时又调整普通住房标准,释放的信号意义很强,利好楼市预期稳定,无论对深圳自身市场还是其他城市而

言,都有积极影响。

中指研究院华南分院总经理胡红侠也对《证券日报》记者表示,深圳此次优化普通住房认定标准取消“总价750万元”的限制,可以直接减少购房者的各项税费,降低购房者压力。预计新政短期内将刺激深圳房地产市场成交量明显上升。

根据易居研究院测算,假定某深圳市民有唯一一套住房,其面积为120平方米,房价从800万元涨到了1000万元,且该房子已经持有5年时间。那么,该住宅被认定为普通住宅时,相比被认定为从前的非普通住宅,税费减少约46.2万元(房价5%)。

在叶丹看来,此次政策调整后,普通住宅认定不再看总价,利好部分总价超过750万元房子的交易,尤其是降低了刚需或者改善群体的交易税费成本。在二手房交易中,普通住宅税费为1%,非普通住宅为1.5%,也就是说,随着此次政策调整,未来满足条件的二手房交易可以直接减少0.5个百分点的税费。同时,二套房首付比例的降低,加上前期“认房不用认贷”等政策的落

地,多项重磅利好政策叠加,将有助于激活深圳房地产市场的置换改善需求,促进深圳房地产市场回暖。

在杨红侠看来,此次深圳降低二套房首付比例并调整普通住房认定标准,进一步向市场释放了积极信号,有利于稳定楼市预期,激发潜在的刚需及改善型需求释放,预计短期内深圳房地产市场成交量将明显上升。

#### 一线城市跟进可能性大

尽管9月份以来房地产支持政策在供需两端持续优化,但从国家统计局公布的数据来看,政策效果似乎正在边际减弱。

根据国家统计局日前发布的数据计算得知,从10月份的单月数据来看,虽然商品房销售额同比降幅连续3个月收窄,但商品房销售面积同比降幅却略有扩大。对此,叶丹认为,深圳此次连出两大新政,对于房地产市场将起到较大的带头作用。另外,从成交数据来看,当前不只是深圳的房地产市场成交低迷,上海、北京也面临

着类似的情况。这也说明,上一波“认房不用认贷”的政策效应已经基本释放,目前亟需新一轮的政策支持。预计未来在“因城施策”背景下,不排除北京、上海将视市场变化适时推出降低二套房首付等相关政策,以提升房地产市场活跃度。

易居研究院研究总监严跃进也表示,此次深圳的楼市支持政策具有风向标意义。从一线城市政策来看,落实“认房不用认贷”,降低首付和房贷利率,放松普通住宅认定标准是三项重要的工具。此前广州将二套房的首付比例降为四成,就说明二套房或改善性住房方面会有降低首付的政策操作。而此次深圳的两大新政,显然为后续北京、上海两个城市取消“豪宅线”创造了有利条件。

叶丹认为,后续除了进一步下调首套房、二套房的首付比例和贷款利率外,类似减免置换型住房换购税费,上调首套房和置换房的公积金贷款额度、延长公积金贷款年限等政策内容,同样可以期待。此外,一线城市和热点二线城市也有可能逐步从非核心城区开始尝试放松限购政策。

李宇嘉表示,新模式下,通过立法来明确新规则,明确各方责任和形成合力,降低补偿预期和成本,使得改造能大规模推进,有望彻底解决城中村问题。

“《广州市城中村改造条例》若真正落地,意味着全国超大特大城市城中村改造工作迈出了重要一步,广州这一举措或将起到一定的引导示范作用,未来其他一二线城市规范化城中村改造工作有望逐步启动。”诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪向《证券日报》记者表示,城中村改造是向房地产新模式转型的重要探索,预计超大特大城市城中村改造将是房地产市场发展的重要主线。

“目前全国超大城市有8个,全国特大城市有11个,这些城市城区常住人口在500万以上,是国家发展的重要带动力量和增长极。”诸葛数据研究中心高级分析师陈霄向《证券日报》记者表示,与此同时,这些城市也存在居住成本高、供需不匹配等挑战,这些城市的城中村改造对于房地产市场而言具有重要意义,在改善住房条件的同时,也能带来房地产市场的扩容。

同时,陈霄表示,本轮城中村改造着重提出与保障性住房建设相结合,按一定比例建设保障性住房,实现规模化的统一改造统一租赁,为解决外来人口、新市民等的居住问题创造了条件,助力解决超大特大城市“住房难”问题。

此外,深圳华强分拆电子网,以及用友网络分拆用友金融均提交注册,22单子公司上市申请正在审核中。

#### 分拆多个子公司上市 需综合考量对母公司影响

大型集团企业旗下可能培育了多个成熟业务,因此,部分公司推动下多家子公司上市。在前述151单分拆计划中,9家公司曾发起过2单分拆计划,其中7家公司拟推2家子公司上市,2家公司先

后尝试推动子公司在不同交易所上市。

另外,中集集团、用友网络、大族激光、潍柴动力等4家公司均发起了3单分拆计划,分别拟分拆3家子公司上市。

“分拆多家子公司上市是一项战略性的决策,其潜在益处在于释放每个业务单元的独立价值。”杨超表示,这种举措有助于市场更准确地评估和定价各个子公司,激发潜在的市场价值。

但是,分拆多个子公司上市,也对母公司提出更高要求。杨超表示,分拆多个子公司独立上市可能增加管理的复杂性,导致资源分散和协调困难。原

本存在的业务协同效应可能在分拆后减弱,影响整体业绩。因此,需要仔细评估分拆上市的战略动机,确保其对公司价值和长期发展具有积极影响。

“分拆多家子公司上市会带来运作和管理上的复杂性,可能需要更多资源和精力来管理多个独立的上市实体。”周力表示,如果市场对多家子公司的盈利能力和增长潜力存在疑虑,可能对公司整体估值产生影响。

除了自身培育的子公司外,也有上市公司收购资产培育后上市。某券商人士对《证券日报》记者表示,分

拆上市赋予了上市公司超级产业投资基金的功能,相当于CVC(Corporate Venture Capital,企业风险投资),可以通过收购孵化非上市公司,培育到符合上市条件以后,再分拆上市,这对科技型非上市公司具有重要意义。

江苏斯威新材料股份有限公司(以下简称“江苏斯威”)则是通过易主,两次谋求上市。2020年,东方日升曾计划推动子公司江苏斯威到深交所创业板上市,但最终因母公司业绩下降,不符合分拆上市条件而终止。2021年,东方日升将江苏斯威转让给深圳

燃气;2022年8月份,深圳燃气再次启动江苏斯威分拆至深交所创业板上市工作,目前正在推进中。

“公司将收购的子公司分拆上市,可以获得资产增值收益,且子公司分拆后可以单独融资,拓宽融资渠道。”周力表示。

在多单“A拆A”成功落地的同时,亦有31单分拆计划已经终止。综合来看,分拆终止原因各异。

周力表示,终止分拆的原因主要包

括不满足分拆上市财务指标,控股股东和实际控制人发生重大变化,基于市场状况以及自身经营情况考虑,母公司控制权转让,子公司净利润占比过高,在期限内未达到行政处罚等。其中,市场环境变化导致的业绩不达标是终止分拆的一大主因。

杨超表示,一些企业在计划执行过程中可能会面临突发的市场波动或行业变化,使得原先设定的分拆战略不再切实可行。