

聚焦房地产新政

资本市场精准赋能

房地产行业融资格局迎来深刻变革

■本报记者 田 鹏

近日,中国证监会发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》(以下简称《意见》),围绕支持房地产开发企业(以下简称“房企”)合理融资、优化房地产证券发行人的监管工作和着力防范化解房地产领域涉资本市场风险等多个维度,打出资本市场支持房地产业高质量发展的政策“组合拳”。

《意见》坚持“稳中求进、以进促稳、先立后破”的原则,推动房企融资逻辑迭代升级,搭建起多层次资本市场服务房地产业新发展模式的制度框架,为行业平稳转型注入直接融资活水。

接受《证券日报》记者采访的专家认为,我国房地产融资模式将摆脱主体信用依赖,转向项目化、市场化、多元化,《意见》也是监管部门落实加快构建房地产发展新模式、推动房地产高质量发展决策部署的具体举措。

重塑信用生态

构建房地产发展新模式,是适应我国房地产市场供求关系发生重大变化新形势的“治本之策”,事关民生保障、风险防控、行业转型与宏观经济稳定,对推进中国式现代化具有全局性意义。

资本市场作为连接资金供给与不动产市场的重要枢纽,是推动我国房地产业新旧模式转换不可或缺的市场化力量。

中国房地产数据研究院院长陈晟对《证券日报》记者表示,依托股权、债券、REITs(不动产投资信托基金)、并购重组等多元工具,资本市场能够拓宽房企直接融资渠道,为保障性住房、租赁住房、城市更新以及高品质商品住宅建设输送长期资本;同时,资本市场发挥价格发现与资源配置功能,引导行业摆脱高杠杆、高周转的旧路径,倒逼房企向开发、运营、服务并重的方向转型,促进房地产业与金融形成良性循环,进一步稳固宏观经济大盘。

Wind数据显示,截至目前,年内

共有219只地产债在交易所(上交所、深交所和北交所)市场发行,累计发行规模达2045.04亿元,为房企流动性纾困、项目复工复产以及转型发展注入了资本市场活水。

《意见》最核心的变革,便是改革房地产开发融资方式,推动从依赖主体信用向基于项目情况转变,一视同仁满足不同所有制房地产开发企业合理融资需求。

在陈晟看来,对于市场而言,此举既能够为优质项目开辟独立的融资通道,保障项目建设交付,也将重塑行业信用生态,倒逼房企回归项目经营本源,淡化高杠杆扩张路径,推动行业风险加速出清,为房地产业向新模式转型筑牢制度根基。资本市场通过制度先行,为房地产“先立后破”提供关键的融资配套支撑。

拓宽融资通道

为适配房地产发展新模式下的多元化融资需求,《意见》打通股权、债券、资产盘活多条路径,形成增量融资、存量盘活双向发力的工具矩阵。

在股权融资层面,《意见》支持上市房地产开发企业通过向特定对象发行方式再融资,募集资金应当投向符合政策要求的市场化房地产项目;同时,发挥资本市场在企业并购重组中的主渠道作用,支持上市房地产开发企业综合运用股份、定向可转债、现金等工具收购涉房资产。

在债券与资产支持证券方面,房企新增公司债、存量债券续发通道被打开,如支持房地产开发企业依托经营稳健、现金收益良好的不动产项目发行商业地产抵押贷款支持证券、不动产资产支持证券。此外,存量盘活赛道上,不动产投资信托基金、不动产私募基金被列为盘活商业地产、保障性住房等存量资产的重要抓手。

谈及支持具备资质的私募机构发起设立专门投向不动产的专项基金产品,中指研究院表示,这一举措延续了2023年证监会启动不动产私募投资基金试点的政策



图片素材来源:视觉中国

脉络,与公募REITs形成互补,共同构成盘活存量、拓宽直接融资渠道的重要工具。

各类资本市场工具并非孤立运行。眺远影响力研究院院长高承远在接受《证券日报》记者采访时表示,各类工具的协同逻辑较为清晰:股权融资和再融资为房企补充资本金,优化资产负债表;债券产品为具体项目提供与建设周期匹配的债务资金;不动产投资信托基金和不动产私募基金则承接存量资产,从而实现“开发—运营—退出”的闭环。

筑牢风险防线

《意见》坚持支持力度与风险防控一体推进,以市场化法治化手段筑牢风险防线,实现行业转型标本兼治。

在监管环节,《意见》聚焦全过程长效监管。在准入监管方面,政策针对证券发行细化监管门槛,突出“基于项目”融资特点,部分要求对募投房地产项目的合规性、收益性、资金需求合理性逐一把关。在信息披露

监管方面,优化房地产开发企业信息披露内容,重点关注合并报表、收入等会计准则执行情况。在资金监管方面,严格募集资金持续监管和穿透式监管,防止挪用募集资金。在违规惩戒方面,严防严打发行人欺诈发行、信息披露造假、挪用募集资金等违法行为,加大对系统性、团伙性造假的惩戒力度。

在防范化解风险环节,《意见》锚定风险处置机制更加市场化、多元化目标,提出“加强房地产相关风险监测”“稳妥防范化解房地产相关风险”“强化预期引导和政策协同”等举措。

在高承远看来,“支持”与“防风险”不是对立关系,而是同一枚硬币的两面。这种“放管结合”的思路,本质上是用制度规范来保障政策红利的可持续释放,让支持真正落到符合政策要求的优质项目上。

构建房地产发展新模式是一项长期工程。短期看,资本市场工具能够缓解房企阶段性资金压力;长远来看,以项目信用为核心的融资新机制、完善的资产盘活渠道、

闭环的监管体系,将共同推动房地产业逐步告别高负债、高周转的旧发展路径,转向租购并举、存量运营、品质开发的新赛道。

谈及后续,陈晟表示,资本市场可从多维度发力支持房地产业发展模式构建,实现房地产与金融的良性循环。一是完善REITs税收配套与扩募机制,降低存量资产盘活的制度成本;二是引导保险资金、养老金等长期资金加大对不动产私募基金、REITs的参与力度,优化投资者结构、稳定市场预期;三是推进房地产领域ESG信息披露与绿色金融标准建设,推动“好房子”建设标准与资本市场评价标准互相对接。与此同时,资本市场应当坚持以人为本、以优质项目为核心,提供一揽子金融服务,助力房地产业发展模式落地生根;还要建立跨项目的统一评估框架和信息披露规范,提升项目信用评估的透明度、可比性与可追溯性,并将房地产金融风险防控的重心,从企业层面延伸下沉至项目层面,筑牢金融与房地产良性循环的根基。

重点优化两项贷款制度 满足房地产合理信贷需求

■本报记者 张芃遒

8月28日,中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》(以下简称《意见》)。

《意见》适应房地产市场供求关系变化,构建全面覆盖、有序衔接的房地产信贷产品和管理体系,促进金融与房地产良性循环。其中,为更好满足房地产合理信贷需求,《意见》重点对开发贷款和个人住房贷款两项核心制度进行了优化。

在受访专家看来,《意见》实现多项制度突破,为构建房地产发展新模式提供了重要支撑,并与个人住房贷款、商品住房开发贷款、商业地产贷款等具体领域的管理办法,共同构建起新模式下房地产信

贷的制度体系。

建立主办银行制

在房地产开发贷款方面,《意见》明确,房地产开发贷款实行主办银行制,单个房地产项目对应一家银行作为主办银行(单家贷款行或银团贷款牵头行),对项目资金进行封闭管理。项目公司应在主办银行开立资金账户。项目存续期间,除按规定要求监管的预售资金、定金等外,房地产开发贷款、项目自有资金、现房销售资金等与项目相关的全部资金均应纳入在主办银行开立的资金账户管理。

上海易居房地产研究院副院长严跃进对《证券日报》记者表示,主办银行制的核心在于强化银行对项目融资的全流程负责,落实审核职责,使资金监管更加到位。

此外,针对不同的销售周期,《意见》明确了不同的房地产开发贷款期限。具体而言,预售项目贷款期限原则上不超过3年,最长不超过5年;现房销售项目贷款期限原则上不超过5年,最长不超过7年。

中指研究院有关负责人认为,此前国家层面对于房地产开发贷款并无统一期限规定,实践中房地产开发贷款期限普遍以1年至3年为主。《意见》一方面拉长了房地产开发贷款可使用期限,使其与项目实际开发周期更匹配;另一方面,现房销售项目期限显著长于预售项目,体现了政策对现房销售项目的倾斜支持,有助于商品住房销售制度改革稳步推进。

延长个人住房贷款期限

在购房贷款方面,《意见》将个

人住房贷款期限由最长30年延长至最长40年,给予借贷双方更大灵活性,具体期限由购房人与商业银行协商确定。

严跃进分析称,虽然期限拉长后总利息会相应增加,但“以时间换空间”的逻辑,让购房者有短期还款能力和长期债务安排之间有了更从容的选择空间,这是政策灵活性的体现。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,住房作为大宗消费,与居民家庭资产负债表相关,政策需要通过动态调整,降低住房消费的成本。将个人住房贷款期限延长至40年,降低了月供成本,提振居民购房的意愿。

《意见》还提出,所购新建住房实行现房销售的,个人住房贷款应在现房销售案后发放;实行预售的,应严格在项目竣工备案后发放。

同时,《意见》明确,个人住房

贷款应通过受托支付方式发放。

上述中指研究院负责人称,《意见》按房屋交易形态细化了个人住房贷款发放时点,并全面引入受托支付,这一政策设计将个人住房贷款发放与项目交付进度深度绑定,核心指向“能拿房、再还贷”,购房人在住房具备交付条件后才开始负担贷款本息,是维护购房者合法权益的重要制度安排。同时通过受托支付把贷款资金、预售资金纳入封闭监管,从源头上防范资金被挪用、项目烂尾风险。

“整体来看,《意见》把金融资源更精准地配置到‘保交付、促转型、提品质’的方向上,呼应了当前房地产行业进入存量时代、从规模扩张转向提质增效的阶段特征。”上述中指研究院负责人称,《意见》进一步维护购房人合法权益,促进金融与房地产良性循环,助力房地产业发展新模式构建。

本轮楼市新政并非短期刺激

■ 刘 琪

8月28日,房地产领域迎来一揽子重磅政策。住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局三部门联合完善商品住房销售制度;中国人民银行与金融监管总局联手改革完善房地产信贷管理;证监会出台资本市场支持房地产发展新模式的重磅文件;金融监管总局同步发布商品住房开发贷款、个人住房贷款等五份管理办法。

多部委在同日发布力度、协同发力,政策密度与改革深度在近年房地产调控中均属罕见。

销售端最引人瞩目的变化,是商品住房销售制度的深层调整。《关于完善商品住房销售制度的通

知》明确,新出让土地的商品住房项目和已出让土地未取得建设工程规划许可的商品住房项目,优先选择现房销售;商品住房项目实行预售的,单体建筑应完成主体结构封顶;购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入资金监管账户。商品住房项目竣工验收、水电气热等配套设施具备交付条件后,解除资金监管。

这意味着,“所见即所得”的现房销售将从试点探索走向制度性推广,预售门槛同步大幅提升。这一安排直指行业长期存在的交付风险,从根本上筑牢购房者权益保护的防线。

信贷政策的同步跟进,为销售制度改革提供了金融配套。《个人住房贷款管理办法(试行)》将个人

住房贷款借款人收入偿债比例中的所有债务支出与收入比例上限由55%提升至60%、贷款期限上限由30年延长至40年,贷款能力提升叠加月供压力下降,居民合理住房需求有望得到更好释放。

更关键的是,《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》对贷款发放时点作出刚性约束:所购新建住房实行现房销售的,个人住房贷款应在销售备案后发放;实行预售的,应严格在项目竣工备案后发放,这就能够确保购房人“能拿房、再还贷”。与此同时,一个项目确定一家主办银行,项目资金封闭管理;预售与现房项目实行差异化贷款期限,预售项目贷款期限最长不超过5年,现房销售项目最长不

超过7年。这套安排既防范住房逾期交付可能引发的金融风险,也推动金融结构从“看主体信用”转向“看项目质量”,让金融资源更精准地流向优质项目和合理需求。

资本市场端的政策供给同样不可或缺。证监会发布的《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》明确支持上市房地产开发企业再融资、并购重组,支持房地产开发企业发行公司债券和资产支持证券(ABS),推动不动产投资信托基金(REITs)高质量发展,并强调推动实现房地产开发企业融资以依赖主体信用向基于项目情况转变。

上述一系列举措,意在打通股权、债权、资产证券化等多元化融资渠道,为房地产行业转型提供长

期资本支撑,有助于引导行业走出“借新还旧”的困境,迈向以资产运营能力为核心的可持续发展路径。

整套楼市政策组合拳,充分体现出顶层设计的前瞻性与系统性——销售制度、信贷管理、融资机制、资金监管等多维度同步发力,覆盖了从土地获取、开发建设、市场销售到交付入住的全链条,形成了相互衔接、闭环管理的制度体系。它不是简单的短期刺激,而是立足长远的发展模式变革,既守护人民群众“住有所居”的切身利益,又为行业健康发展筑牢制度根基。随着各项政策逐步落地生效,房地产市场必将在发展中规范、在规范中发展,加快迈向高质量发展的新阶段,为巩固我国经济回升向好态势提供坚实支撑。

锂电上市公司中报业绩分化

■本报记者 舒娅璠

截至8月30日记者发稿,A股锂电池上市公司均已披露2026年半年报。在上半年锂价回暖的背景下,锂电池板块业绩整体呈现向好态势,其中,锂矿、锂盐公司的盈利修复态势显著,锂电池公司的业绩则有所分化。

多位业内人士认为,短期锂价仍受供需平衡格局影响,长期来看,锂电行业竞争逻辑已经生变,单纯扩产能比拼的时代已然落幕,技术、供应链、全球化布局将成为企业竞争突围的核心抓手。

锂价上行成为关键因素

上半年,锂矿、锂盐企业的业绩集体向好。两大行业龙头天齐锂业股份有限公司(以下简称“天齐锂业”)、江西赣锋锂业集团股份有限公司(以下简称“赣锋锂业”)分别实现归属于上市公司股东的净利润42.42亿元、42.57亿元。从净利润增幅来看,天齐锂业、融捷股份有限公司(以下简称“融捷股份”)和永兴特种材料科技股份有限公司上半年归属于上市公司股东的净利润同比分别增长4925.46%、1076.14%和139.24%,赣锋锂业、盛新锂能集团股份有限公司(以下简称“盛新锂能”)同比扭亏为盈。

根据上海有色网(SMM)数据,上半年,电池级碳酸锂平均价格为16.34万元/吨,较上年同期的7.04万元/吨上涨132.14%。

锂价回暖给此前业绩承压的锂行业上市公司带来了积极影响,赣锋锂业公告称,锂盐价格波动幅度较大,较上年同期显著上涨等因素推动其经营业绩提升;融捷股份的半年报亦显示,上半年,公司锂产品价格同比大幅度上升,是其主要业绩驱动因素之一。

在产品价格向好的同时,行业公司也正在积极推动资源和产能的扩张。目前,盛新锂能已建成锂盐产能13.7万吨/年和金属锂产能500吨/年,产能规模位居全球前列,今年上半年,该公司印尼锂盐工厂产能大幅释放,同时,积极推动旗下木绒锂矿的开发建设工作。天齐锂业的半年报则显示,该公司重庆基地年产1000吨金属锂及配套原料项目已于今年5月竣工,同时,该公司正在加紧推进有关四川雅江措拉锂辉石矿的各项开发准备工作,上述项目未来建成后将成为天齐锂业国内锂精矿供给来源。

从短期来看,锂行业的供需关系及锂价的波动,仍是影响锂矿、锂盐企业盈利水平的重要因素。眺远影响力研究院院长高承远在接受《证券日报》记者采访时表示:“下半年,锂行业供需将延续紧平衡态势。行业供给侧产能扩张的惯性仍在,但需求侧同步强劲,储能、固态电池产业化预期等因素有望对需求端带来有力支撑。从长周期来看,锂将从能源金属向大宗商品的属性回归,锂价波动率将会降低,需求天花板仍远未触及。”

部分锂电池公司业绩下滑

与锂矿、锂盐公司今年上半年集体迎来盈利修复有所不同,A股锂电池公司的业绩有所分化。

上半年,超过半数的锂电池上市公司的营业收入与净利润实现同比正增长,其中,宁德时代新能源科技股份有限公司(以下简称“宁德时代”)上半年分别实现营业收入、归属于上市公司股东的净利润2769.17亿元、432.84亿元,同比分别增长54.8%、41.98%。惠州亿纬锂能股份有限公司(以下简称“亿纬锂能”)、深圳市德赛电池科技股份有限公司、国轩高科股份有限公司上半年归属于上市公司股东的净利润同比增长幅度均超100%。与此同时,10家锂电池公司归属于上市公司股东的净利润同比出现下滑。

在全球能源转型持续推进的背景下,具备技术优势、市场优势和供应链优势的锂电池公司盈利能力正在进一步凸显。

作为锂电池领域龙头公司,宁德时代上半年的业务规模增长带动收入增加,半年报显示,其动力业务在国内市场份额提升,产品技术持续引领,储能业务持续推进和交付创新产品。亿纬锂能相关负责人在与投资者互动时介绍,公司持续完善上游供应链布局,同时实施原材料、汇率套期保值策略,以对冲核心材料价格与汇率波动,为主营业务利润稳健释放提供有力支撑,同时,公司多个产品迎来新突破和新进展。

而从上半年净利润同比出现下滑的锂电池企业来看,业务结构调整、客户采购和提货节奏变化、原材料价格上涨等因素,对这些公司主营业务的发展带来了一定的影响。

展望未来,储能市场的发展潜力、固态电池产业化预期或将成为锂电企业盈利进一步提升的驱动力。

“锂电企业未来的竞争将告别单纯产能竞赛,转向综合实力的比拼。”深圳市排排网基金销售有限责任公司研究员张鹏远向《证券日报》记者表示,“技术产品差异化程度、全球化经营能力、全链条成本与供应链韧性,将成为锂电企业拉开差距的主要竞争因素。锂电企业需要进一步推进固态、半固态电池等技术的落地,优化产品性能,构筑产品溢价;要推进海外的本地化建厂,并适配碳足迹、贸易合规要求,打通海外储能、动力电池订单市场,完善本地交付与认证体系;通过工艺革新、一体化制造降本,稳定上游资源配置,平抑原料价格周期波动。此外,也需要拓展多元应用场景,在车用赛道之外积极耕耘储能、算力电源等市场,才能更好打开新的增量空间。”