

广东建设产业保障房 为中小微企业“保驾护航”

本报记者 陈靖斌 广州报道

面对中小企业“用地难”“用地贵”的问题，广州近日提出了建设产业保障房的解决方案。

近日，广州市政府常务会议审议通过《广州市人民政府办公厅关于加强土地供应及供后监管的实施意见》(以下简称《意见》)和《广州市国有建设用地使用权出让金

计收规则》(以下简称《规则》)。修订后的《意见》和《规则》最大特点之一，就是鼓励建设“产业保障房”，优化产业用地配置、扶持实体经济发展。

实际上，产业保障房在广东多地已有探索经验。早在2007年开始，深圳就曾改造了大量原有的低效能、低容积率的工业用地，另外也推出了大量的新型产业用地

M0(新型产业用地)，强化了工业用地的保障。佛山也有类似实践。IPG中国首席经济学家柏文喜指出，广州建设产业保障房来保障中小微企业发展，供地政策细

化，对广州的发展有着重要意义。“这对广州的地方经济，产业发展而言，将带来产业孵化、科技创新的推动力，也为经济发展的可持续性

探索建设产业保障房

《意见》还明确鼓励建设产业保障房，支持中小微企业发展。

为优化产业用地配置、扶持实体经济发展，《意见》提出“净地”供应要求。按照规定，拟供应宗地必须是土地权利清晰、规划条件明确、安置补偿落实到位、没有法律经济纠纷、具备动工开发所必需的基本条件的“净地”。

同时《意见》还明确鼓励建设产业保障房，支持中小微企业发展。鼓励以划拨或协议出让方式向工业和信息化主管部门、开发区(产业园区)管委会或者具有产业保障房建设职能的机构供应工业用地，建设只租不售的标准厂房，引导中小微企业入驻，实行以房精准招商，解决中小微企业存在着企业发展不稳定、资金不足、发展空间需求有限等实际问题。

为促进项目落地，大力扶持邮政设施、营利性科研设计等产业发展，《意见》明确，旅游业用地、新型娱乐用地和营利性邮政设施、教育设施、体育设施、公共文化设施、医疗卫生设施、社会福利设施等社会事业用地和营利性科研设计用地，出让起始价可以按照相同地段办公用途市场评估地价的50%和项目规划用途市场评估地价综合拟定。

此次修订的《意见》还强化乡村建设用地政策，助力乡村振兴。

为落实国家乡村振兴重大部署，自2018年开始，广州市陆续印



深圳推出深圳市产业用地用房供需服务平台，在全国首次提出了“创新型产业用房”。

本报资料室/图

发了《关于落实乡村振兴战略实施点状供地的通知》等工作文件，对“点状供地”的有关内容进行了细化。此次修订，将“点状供地”模式以制度形式明确，解决乡村土地承载能力不足、项目难以落地的困境，进一步加强乡村产业用地保障。《意见》明确，现代种养业、农产品加工流通业、乡村休闲旅游业、乡土特色产业、乡村信息产业及乡村新型服务业等乡村产业项目及其配套的基础设施和公共服务设施建设，确需在城镇开发边界外使用零星、分散建设用地，且单个项目建设用地总面积不超过30亩的，可以实施点状供地。

此外，根据规定，“点状供地”

项目在供地前需取得用地规划条件，同时允许预留规划弹性空间，对一时难以明确具体用途的建设用地，可以暂不明确规划用地性质，待建设项目规划审批时再落实建设用地规模、明确规划用地性质。

柏文喜告诉记者，广州之所以探索建设产业保障房，扶持中小微企业，是由于中小微企业作为民营经济的重要组成部分，对广州的经济发展起到了相辅相成的作用。“值得关注的是，大多数小微企业投资能力差，经营不稳定，无力购置和自建厂房与办公、研发用房。而产业保障房将有利于扶持小微企业发展和实现精准招商，

引导小微企业入驻，同时中小微企业的活跃，也能成为广州科技创新的推动力。”

而产业保障房的建设与以往扶持中小微企业的政策也有所不同。“与以往对中小微企业的扶持政策相比，提出建设产业保障房的政策能够为小微企业发展提供基本硬件条件的同时，还可以结合当地的产业规划实现精准招商并提供配套支持政策，有利于构建和培育基于当地优势的产业集群，进一步形成和巩固当地的产业优势，这也值得其他地方的产业扶持政策在具体实施层面予以学习借鉴。”柏文喜指出。

渠道持续拓宽 房企融资规模攀升

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

近段时间以来，房地产公司融资“开足马力”。

4月20日，越秀地产(0123.

HK)在短暂停牌后发布公告称，拟按每持有100股现有股份可获发30股供股股份的基准，以9港元/股的认购价进行约9.29亿股股份的供股，以筹集约83.6亿港元(扣除开支后约83亿港元)。

无独有偶，4月21日，华侨城A(000069.SZ)向特定对象发行可转换公司债券，拟募资不超过88亿元用于公司9个房地产项目的

事项取得控股股东批复；4月14日，卓越置业集团有限公司(以下简称“卓越集团”)在其官方微信公众号披露称，全资子公司深圳市卓越商业管理有限公司报送的

50亿元中期票据注册发行申请获中国银行间市场交易商协会正式批复，期限为2年。

克而瑞提供的数据显示，今年3月，80家典型房企的融资总

量约608.93亿元，环比增长43.4%。其中，房企境内债权融资约525.91亿元，环比增长36.1%；资产证券化融资约35亿元，环比增长94%。

抓住窗口期

据不完全统计，自2022年11月房地产上市公司股权融资获得调整优化以来，已有超过30家上市房企筹划股权再融资。其中，万科企业(2202.HK)、碧桂园(2007.HK)目前已在港股完成配股融资。

公告显示，与多数房企选择配股融资不同，越秀地产此次选择的是供股融资，即上市公司发行新增股票，由现有股东认购，股东可按其持股比例认购新股。而配股融资是指发行新股售予特定投资者，通常将摊薄无法参与配股的股东原有权益。

记者注意到，就在越秀地产于4月20日宣布停牌前夕，公司股价持续走高，并在4月18日盘中达到13.42港元/股。而在公告中，越秀地产选择折价供股，9港元/股的定价较4月19日收盘价12.56港元/股折让约28.3%；较截至4月19日止过往连续5个交易日的每股收市价格约13.02港元折让约30.9%。

与之相比，万科企业在今年3月港股配售的定价相较于最后交易日期收市价折让约6.12%，碧桂园在去年12月港股配售的定价相较于最后交易日期收市价折让约14.83%。据此，越秀地产此次供股折让幅度相对同行企业较大。

无独有偶，为抓住融资窗口

期，华侨城A发布向特定对象发行可转债预案，发行总额不超过88亿元。上述可转债发行对象包括公司控股股东、实际控制人华侨城集团有限公司(以下简称“华侨城集团”)在内的不超过35名(含35名)符合中国证监会及深交所规定条件的特定对象。募投项目符合“保交楼、保民生”相关政策要求，募投资金均投向房地产项目的住宅部分，均已取得首批预售许可证并进行预售。

4月21日，华侨城A向特定对象发行可转债预案取得华侨城集团批复，尚需公司股东大会审议通过、深交所审核通过以及中国证券监督管理委员会同意后方可注册实施。

不同于央企、国企，卓越集团受益于优质民企支持计划，今年以来已有两笔中期票据融资获受理，其中一笔4亿元中期票据已于今年2月发行。

2022年11月8日，中国银行间交易商协会表示，为落实稳经济一揽子政策措施，支持民营企业健康发展，将在人民银行的支持和指导下，继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具(即业内所称的“第二支箭”)，支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资；2022年11月21日，证监会主席易会满在金融街论坛上提出，“实施

改善优质房企资产负债表计划，继续支持房地产企业合理债券融资需求。”

4月14日，卓越集团披露称，除积极推进储架式发行申报，其



卓越集团位于深圳前海的商业资产项目——卓越前海壹号。

本报资料室/图

已与工商银行、建设银行4家银行达成全面战略合作，累计获400亿元综合授信额度；发行2期共10亿中期票据，并完成兑付本年度所有到期美元债。

推动业务发展

房企抓住窗口期纷纷开展融资背后，其在土地市场、项目开发等方面也动作频频。

公告显示，越秀地产拟将此次供股融资所得款项净额用于大湾

区、华东地区核心城市及其他重点省会城市的进一步投资，并用作营运资金。走出广州欲望强烈的越秀地产，一路北上。

就在越秀地产发布上述供股融

资公告期间，上海土地拍卖正在进行(4月18日~4月21日连续4天)，共推出19宗土地，越秀地产也是众多参与竞拍的房企之一。最终，越秀地产以约7.24亿元斩获上海静安区中兴社区地块，成交楼面价约67936元/平方米，溢价率为7.54%。

值得注意的是，年报显示，越秀地产在2022年新增37个项目，总建筑面积达696万平方米，拿地支出约415.8亿元。新增土地储备中，广州之外的城市土地储备建筑面积占比达67.34%，涉及深圳、佛山、中山、上海、杭州、南京等城市。

加大拿地力度背后，截至2022年末，越秀地产现金及现金等价物及监控户存款总额约351.2亿元，较2021年年末的405亿元减少53.8亿元，同比减少13.3%。其中，现金及现金等价物为218.5亿元，较2021年年末的327.7亿元减少超过百亿元。

不同于越秀地产对规模怀抱扩张的渴望，华侨城A向特定对象发行可转债，扣除发行费用后的净额将全部用于东莞天鹅堡花园、宁波阳光海湾(45号地块及YGB-02-02地块)、无锡运河湾、武汉红坊7街等9个房地产项目以及补充流动资金，项目总投资超过560亿元。

年报显示，2022年，华侨城A营业收入约767.67亿元，同比减少25.17%；归属于上市公司股东的净利润约-109.05亿元，同比减少387.05%；归属于上市公司股东的扣非净利润约-116.44亿元，同比减少606.94%。其中，房地产业务签约销售金额553亿元，同比减少33%；签约销售面积267万平方米。

华侨城表示，2023年将强化营销、加快去化、补充优质增量，不断优化资源结构。今年前3个月，公司累计合同销售面积51.3万平方米，同比增长14%；合同销售金额85.5亿元，同比增长5%。

民企方面，乘政策支持优质民企发展之风，卓越集团借助其商业管理平台多次获得融资。公司官网显示，卓越集团商业投资性房地产主要为商铺和写字楼，核心资产包括深圳卓越梅林中心广场、卓越后海金融中心、前海卓越金融中心等。根据卓越商企服务(6989.HK)披露，截至2022年末，卓越集团总资产约3200亿元，累计开发面积约4500万平方米，累计开发项目超过200个，其中一线核心地段的自持面积约120万平方米，城市更新项目超过100个。

卓越集团表示，“融资端口的一系列亮眼表现，助力公司在未来长时期内优化债务结构、降低经营成本，稳固可持续健康发展根基。”