# 政策力度持续加大 房企融资获进展

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

近段时间以来,房企通过资本 市场融资陆续获得新进展。

11月28日晚间,万科(000002. SZ)公告称,拟开展商业房地产抵 押贷款支持券(CMBS)业务,向6 家子公司提供14.35亿元的借款, 已于11月27日获得深交所关于 该事项的无异议函。此举是为满 足公司业务发展需要、利用存量

资产拓宽融资渠道。此前,万科 旗下中金印力消费REIT(不动产 投资信托基金)获批注册,成为国 内首批3只消费基础设施REITs 产品之一。

值得注意的是,金融监管机构 近期密集召开重要会议,提出"要 一视同仁满足不同所有制房地产 企业合理融资需求。"其中,11月 27日,中国人民银行等八部门联 合印发的《关于强化金融支持举

措 助力民营经济发展壮大的通 知》专门提及"民营房地产企业", 其受重视程度进一步提升。

而就在不久前,民营房企美的 置业(3990.HK)成功发行2023年 度第五期中期票据,发行规模为 10亿元;卓越集团成功发行5亿元 中期票据,由中债信用增进投资股 份有限公司(以下简称"中债信 用")提供全额无条件不可撤销的 连带责任保证担保。

《中国经营报》记者从卓越集 团相关负责人处获悉,公司高管近 期参与了交通银行举行的房企座 谈会。

此外,据建设银行披露,其 召开的支持房地产企业合理融 资需求银企座谈会上,银企双方 深入探讨了房地产市场形势、业 务发展机会和未来发展方向,出 席会议的包括美的置业、万科等 6家房企代表。

## 民营房企获进一步重视

#### 继续用好"第二支箭"支持民营房地产企业发债融资。

日前,中国人民银行、金融监 管总局、中国证监会联合召开金融 机构座谈会,研究近期房地产金 融、信贷投放、融资平台债务风险 化解等重点工作,其中指出:"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 产企业不惜贷、抽贷、断贷。继续 用好'第二支箭'(民营企业债券融 资支持工具)支持民营房地产企业 发债融资。"

11月24日,美的置业公告 2023年度第五期中期票据的发行 情况。公告显示,本期票据分为 两个品种同步发行,品种一"23美 的置业MTN005A",发行总额2 亿元,期限2年,票面利率4.6%; 品种二"23美的置业MTN005B",

发行总额8亿元,期限2年,票面 利率 5.16%, 兑付日均为 2025 年 11月23日。

从发债模式来看,上述中期票 据由中债信用、华夏银行、交通银 行联合创设信用风险缓释工具 (CRMW),搭配部分信用品种,引 导机构积极参与投资。募集资金 用途为补充流动资金以及用于项 目开发建设。

据悉,这已经是"第二支箭"第 三次为美的置业融资提供增信支 持。4月,作为"第二支箭"支持的 首批房企,美的置业成功发行12 亿元中期票据,是首家获得中债信 用、交通银行和中信证券等3家机 构创设CRMW的民营房企;8月, 美的置业再次成功发行9.2亿元中

期票据。

半年报显示,截至6月30日, 美的置业净负债率为39.8%,剔除 受限制现金的现金短债比稳定在 1.49,扣除预收款后的资产负债率 为67.9%;持有现金总量238亿元, 银行授信额度1517亿元,加权平 均融资成本为4.68%。

同样作为民营房企,卓越集团 近期融资端口也有新动态。据卓 越集团披露,11月21日,卓越集团 旗下深圳市卓越商业管理有限公 司(以下简称"卓越商管")簿记发 行5亿元中期票据,债券期限3年, 利率 4.5%。至此,卓越集团自 2022年以来已累计发行四期共25 亿元中期票据。

据卓越集团披露,自去年以

来,公司相继与工商银行、建设 银行、民生银行、邮政储蓄银行 达成全面战略合作,累计获400 亿元综合授信额度,为可持续发 展储备充分信用和资金支持。 同时,公司已完成兑付2023年度 所有到期美元债,未来两年在公 开市场上无到期债务,有力地 降低了财务风险值,减轻了短 期经营负担。

Wind数据显示,作为卓越集 团旗下商业地产平台及其境内融 资角色,卓越商管前三季度营收约 118.64亿元,其中房地产销售业务 营收约 101.82 亿元,占比为 85.82%,毛利率17.66%;租赁服务 收入约13.14亿元,占比为11.1%, 毛利率为80.94%。

#### 房地产融资开闸

#### 11月26日,中国证监会官网披露,1只保障性租赁住房REIT及首批3只消费基础设施REITs获得准予注册的批复。

除了"一视同仁满足不同所有 制房地产企业合理融资需求",眼 下的房地产市场还亟须构建新的 发展模式。就在近期,监管部门持 续加大构建房地产发展新模式的 融资支持力度,包括加大支持保障 性住房建设等"三大工程"股债融 资、出台资本市场支持保障性住房 建设实施方案、推动消费基础设施 REITs发展等。

11月26日,中国证监会官网 披露,1只保障性租赁住房REIT 及首批3只消费基础设施REITs 获得准予注册的批复。

公告显示,此次获批的国泰君

安城投宽庭保障性租赁住房REIT 是长三角区域企业首单保障性租 赁住房REITs项目,拟发行资产为 上海城投集团持有的保障性租赁 住房(江湾社区、光华社区),合计 供应近3000套房屋,项目募集份额 总额为10亿份,合同期限为65年。

另外,获批注册的中金印力消 费REIT、华夏华润商业REIT、华 夏金茂购物中心REIT的底层基 础设施分别为杭州西溪印象城、青 岛万象城、长沙金茂览秀城,发起 人分别为印力集团(万科旗下购物 中心开发与运营能力平台)、华润 置地、中国金茂,准予基金的募集

份额总额分别为10亿份、10亿份 及4亿份。

万科在公告中表示,中金印力 消费REIT如成功发行,将助力万 科的商业业务构建完整的"投、融、 管、退"商业模式闭环,实现资产和 资金更高效地运转,在更低的财务 负担下实现业务的持续健康发 展。华润置地方面认为,华夏华润 商业REIT正式获批并在深交所 注册生效,"是盘活存量资产、扩大 有效投资的重要实践"。中国金茂 方面表示,首批消费基础设施公募 REITs的获准注册,有利于提振消 费,促进实体经济发展。

事实上,随着房地产行业的调 整和转型,商业地产因能提供稳定 的现金流,以及长期收益可观而越 发受到市场青睐。不过,由于商业 地产与资本市场之间的通道并不 通畅,导致部分商业地产资源成为 "沉睡资产",REITs的引入或将带 来这部分资产的盘活。

第一太平戴维斯深圳董事总 经理吴睿表示,REITs作为房地产 产业转型、助力实体经济高质量发 展的助推器,一直以来备受市场关 注。"消费类基础设施资产的扩容 为市场带来难得的历史机遇,万亿 消费基础设施REITs市场可期。"



深圳一项目正在抓紧建设

本报资料室/图

#### 房企自身造血功能是关键

目前,楼市复苏动能不足,企业仍需加强供应和营销力度以提振 成交去化。

根据克而瑞提供的数据,10 月,80家典型房企的融资总量为 213.6亿元,环比下降41.5%,同比 下降51.9%。从全年累计数据看, 1一10月,80家典型房企累计融资 总量为5127.58亿元,同比下降 23.48%。

针对行业风险化解及房企融 资需求,近期多家银行陆续举行 银企座谈会。

据建设银行11月27日披露, 龙湖集团、万科、新城控股、滨江 集团、美的置业、大华集团6家房 企代表在座谈会上分享了市场形 势、困难挑战以及企业的应对策 略。与会企业表示,国家近期出 台了一系列支持政策,银行等金 融机构积极响应、快速行动,逆周 期调节正在发挥作用,融资环境 逐步改善;房地产市场仍有结构 性机会,对未来仍有坚定信心。 目前面临阶段性困难、流动性紧 张,市场预期有待进一步稳定,下 一步关键在于提升精细化管理水 平和产品力。对此,建设银行表 示,将认真吸收研究与会房企提

出的建议和诉求,持续优化产品 服务。

惠誉评级表示,此次相关融 资支持政策的实际落地效果将取 决于银行的执行力度,但其认为 银行实际提供的支持力度存在不 确定性。克而瑞研究中心表示: "通过国有银行增加对房企贷款, 未解决当前销售端疲软的问题, 获得贷款的房企虽能'喘口气', 但债务风险仍未完全化解,仍需 积极去化偿还贷款。"

对于房企而言,债权股权融 资只是外部输血,解决资金链问 题的关键还在于其自身造血功 能——销售端企稳回升。克而瑞 统计数据显示,1-10月,百强房 企实现销售操盘金额 45634.6 亿 元,同比下降12.8%,年内累计业 绩降幅继续扩大。目前,楼市复 苏动能不足,企业仍需加强供应 和营销力度以提振成交去化。一 家近期获得融资的房企相关人士 对记者表示,当下销售仍是"头等 大事",其认为:"只有市场好才能 纾困。"

## 广州拟出台全国首个城中村改造条例 改造规划已有成功样本

## 本报记者 陈靖斌 广州报道

广州针对城中村改造立 法工作近日有了新的进展。

11月22日,广东省广州 市人大常委会发布《广州市 城中村改造条例(草案修改 稿·征求意见稿)》(以下简 称"意见稿"),向社会各界 公开征求意见,拟于12月下 旬进行第三次审议并交付 表决。据了解,这是广州市 首次针对城中村改造进行 的立法工作,也是全国首个 将出台的专门针对城中村 改造的地方性法规条例。

对于立法目标,意见稿 提出,立法为了满足公共利 益需要,推进和规范城中村 改造,优化城市空间布局, 改善人居环境,促进产业转 型升级,提升城市品质和城 市发展质量。

中国城市发展研究院・ 农文旅产业振兴研究院常 务副院长袁帅告诉《中国经 营报》记者,广州出台全国 首个城中村改造条例具有 重要的示范意义。"这有利 于规范城中村改造工作,保 障各方权益,也为全国其他 城市的城中村改造提供了 借鉴。该条例的制定和实 施,将有助于规范和推动 城中村改造工作,改善城 市环境,提升居民生活质 量,同时也有助于提高城 市规划和管理水平。"

## 立法规范城中村改造

记者了解到,对于改造方式, 意见稿明确,广州市住房城乡建 设行政主管部门应当会同市规 划和自然资源部门制定城中村 改造拆除新建、整治提升、拆整结 合工作导则,分别确定适用条件 和改造内容清单并报市人民政 府审定。

其中,拆除新建指除法律、法 规明确需要保留的以外,拆除全部 或者大部分城中村原有建筑物、构 筑物及其他地上附着物,并按照城 市标准规划、重新建设和管理的全 面改造。

整治提升则指的是对不具备

拆除新建条件的城中村,在维持 现状建设格局基本不变的前提 下,按照文明城市标准进行建筑 局部拆建、改变功能、整饰修缮、 完善公共设施和消防设施等微改 造;拆整结合则是以拆除新建和 整治提升相结合的混合改造。

在产业转型升级方面,意见 稿明确市人民政府应当对城中 村产业情况开展调查,统筹考虑 产业规划和产业发展需求,先行 安排产业转移承接园区,有序疏 解城中村集聚产业,坚持异地迁 移与就地改造相结合,按照合理 布局、区域平衡的原则,保障产业

用地需求或者配置一定比例的产 业用房。而各区人民政府可以根 据项目用地规模、亩均产值、单 位能耗、排污强度、劳动生产率 等指标对用地效率进行分等定 级,提供一定规模比例的低成本 创业空间,保障小微企业和个体 户的创业需求,并在用能、用电、 用水、排污权等方面实行差别化 配置。

值得一提的是,意见稿还明确 城中村改造应当先行安排安置房 项目供地和建设,加强安置房规划 设计和建设管理,确保安置房在合 理工期内建成,安置房品质不得低 干商品住房水平。

此外,本次意见稿还对保障房 建设提出明确要求。城中村改造 地块除安置房外的住宅用地及其 建筑规模应当按照一定比例配置 保障性住房,可以综合交通、公共 服务配套设施、产业布局等因素按 区域统筹。城中村改造控制性详 细规划明确的建设量较自身改造 建设量有节余的,优先配置保障性

个人可以将自有产权的房屋 委托专业住房租赁机构作为保 障性租赁住房进行整体运营。 城中村改造建设和筹集的保障性 住房,按规定享受产业发展、土 地供应、金融和税费减免等优惠 政策。

值得注意的是,意见稿还强调 公众参与以及改造意愿征询。

其中,在公众参与层面,市、区 人民政府应当建立城中村改造公 众参与机制,畅通利害关系人以及 公众的意见表达渠道。改造意愿 征询方面,纳入城中村改造计划的 项目,由区人民政府组织开展改造 意愿征询,经改造项目所在村农村 集体经济组织三分之二以上成员 和三分之二以上村民同意的,方可 启动改造。

## 进入法治化、专业化轨道

据悉,在广州多年的城中村 改造实践中,已形成了多个成功 改造并实现产业转型升级的案例

沙步项目位于广州市黄埔区 东部、广州"东进"战略发展轴,改 造前户籍人口近万人,总占地面积 约1.58平方公里,总体量约400万 平方米。该项目2019年开始改造, 是广州黄埔区在建的大型城市更 新项目之一,是黄埔东路沿线旧改 速度最快的项目,也是万科集团最 大的"城市更新+综合住区+综合 商办"类项目。

而在产业转型升级方面,项目 内规划总建面约100万平方米商业 综合体,全面升级当地村集体产 业,打造足以支撑10多万就业及居 住人口的服务配套,12月初,该项

目将开放以社区精神领地和烟火 生活聚场为定位的小镇中心,陆续 引入麦当劳、华润万家等品牌人 驻,社区居民很快即可享受日常美 好与便利。据悉,该项目将于12月 每个周末举办"绿榕音乐节",古村 持续激发新活力。

而位于广州番禺的海伦堡创 意园,作为海伦堡城市更新项目 的经典实践案例,属于综合整治 和拆除重建相结合的城市更新 项目。

相关负责人介绍,海伦堡在不 改变传统格局和街道肌理的前提 下,对园区的功能和业态进行腾龙 换鸟,改变了区域产业低端和土地 利用低效的现状,实现了由单一旧 工业区向复合式产业业态的华丽 转变,是广州番禺产业转移首个百 亿级项目。

经过前期产业研判及与街道、 区政府的多轮沟通,确立了创意设 计产业与大信息产业两大产业体 系。在产业招商方面,构建产业图 谱,引入与产业定位相匹配的龙头 企业。资料显示,该园区人驻率达 95%以上,累计进驻企业逾300家, 包含百度、阿里巴巴、浙江正泰、德 国德克、三雄极光、九牧商用等数 十家上市名企。

作为广州市规划和自然资源 局甄选出的"广州城市更新经典案 例"——广州市天河区第二棉纺厂 地块更新改造项目,由广州无线电 集团、广州轻工集团两大市属国企 对二棉厂地块进行合作开发,重点 布局人工智能核心产业和科技金 融配套产业,打造具有国际竞争力 的人工智能产业集聚区。

据了解,该项目更新改造完成 后,将实现西侧现代产业组团和东 侧历史建筑群高度融合发展,以功 能创新和历史文化资源利用激活 片区发展活力,打造成天河区创意 更新改造名片。项目建成后5年 内,预计项目及园区入驻企业合计 将实现总产值约1160亿元,税收贡 献约128亿元,吸引就业人口约3 万人。

中国房地产数据研究院院长 陈晟告诉记者,广州公布首个针对 城中村相关的条例有着积极意 义。"广州的城中村改造率先在条 例上进行拔高,大家在执行过程中 相应遵循,然后再根据反馈在立法 上进行优化和调整。这也为特大 型城市的城中村和存量房改造提

供了很好的法律依据和样本。对 北京、上海等特大型城市的城中村 改造,都将起到积极的示范作用, 这也预示着城中村改造进入到法 治化、专业化的轨道。"

中国信息协会常务理事、国 研新经济研究院创始院长朱克力 也指出,本次公示的意见稿对广 州城中村改造将产生多方面影 响。"一方面为广州的城中村改 造提供了明确的法律框架和指 导原则,使改造工作有法可依、有 章可循。另一方面明确了改造的 目标和流程,有助于确保改造工 作的顺利进行。同时规定了政 府在城中村改造中的职责和征地 补偿等内容,有利于保障村民的 合法权益,减少改造过程中的矛 盾和纠纷。"