

中债增进助力民营房企渡过阶段性难关 十余家增信发债正在推进 金额约200亿元

■本报记者 杨 洁

人民银行行长易纲11月2日在香港金融管理局“国际金融领袖投资峰会”上接受采访时表示,人民银行积极支持房地产行业健康发展。随着中国城镇化进程不断推进,相信房地产市场能保持平稳健康发展。

此前一天,还有一个好消息传来,即交易商协会、中国房地产业协会联合中债增进公司,召集21家民营房企召开座谈会。与会企业表示,座谈会明确中债增进公司将继续加大对民营房企发债的支持力度,目前正在推进十余家房企的增信发债,涉及金额约200亿元。

据参会方介绍,此次座谈会透露,龙湖、美的、新城、碧桂园、旭辉集团、卓越集团等企业正推进第二轮增信发行项目,金辉、新希望、雅居乐等民营房企发债在积极准备中。

对于民营房企来说,通过增信支持发债,可以获得一定规模低成本资金,更重要的是能够提升企业的市场形象,恢复市场对企业的信心。有参会企业表示,“前期公司已与中债增进公司进行接洽并完成了尽调工作,但也担心项目能否真正落地。座谈会的召开,明确了将继续推进开展增信发债工作,目前公司中期票据项目已经完成注册,待中债增进公司完成相关流程

后将于近期公告发行。”

对债券主承销商来说,承销民营企业债券最大的担忧是“卖不动”,没有投资人认购。前期,通过中债增进公司增信支持发行的民营房企债券,市场认可度高,整体发行规模大、利率低、认购倍数高,因此,参会企业普遍希望能够参与到增信发债工作中。

“中债增进公司通过全额担保支持民营房企发债,既解决了民营房企债券销售难题,还缓解了承销商对企业违约后风险处置的担忧。此次民营房企座谈会明确了继续开展增信发债工作的信号,我们也将继续遴选合适的民营房企,积极与中债增进公司对

接,协助民营房企开展相关工作。”一位银行债券承销人士告诉记者。

近期一些民营房企债券二级市场出现波动,引发市场关注。此次民营房企座谈会及时召开,体现了各方对优质民营房企融资通道恢复畅通、稳定房地产债券市场的支持和重视,有助于稳定投资人信心。

有投资人表示,8月份以来对民营房地产债券更加乐观,主要是看好政策的持续修复。目前政策从需求和融资两端同时发力,及时对民营房企“输血”,可以起到稳住处于风险边缘的民营房企的作用。通过中债增进公司的增

信“加持”,可以帮助市场辨别企业的优劣,提振对增信民营房企的信心。

“目前房地产行业的困境问题不是‘资不抵债’,而是‘流动性’问题,需要及时、果断采取措施,提供必要的流动性支持,更需要的是凝聚市场合力,逐步恢复对民营房企的信心,共同帮助民营房企渡过阶段性难关。”一位资深房地产行业研究人员告诉记者,“目前的增信支持发债工作,正是凝聚了监管机构、行业协会、中债增进公司、投资人、主承销商、发行人等市场参与各方的努力,为畅通民营房企债券融资通道、恢复民营房企信心作出的有益示范。”

地产投资变奏曲:

百强房企前10个月拿地总额降至11229亿元 地铁公司成土拍市场常客

■本报记者 王丽新

从“金九银十”销售数据来看,当下房地产市场仍有待回暖,相应地,土地市场也处于低温状态。当下,地产商投资意愿、聚焦城市以及拿地支出计划早已改变了节奏,场上的玩家亦随之悄然生变,这从跻身今年前10个月拿地榜TOP100的房企变换中已可窥见一二。

11月2日,万科发布简报称,自9月份销售简报披露以来,公司新增开发项目5个,需支付权益地价款77.89亿元。此前一天,据中指研究院监测数据显示,今年1月份至10月份,百强房企拿地总额11229亿元,同比下降50.2%,降幅连续5个月维持收窄态势。

“土地市场整体上处于低迷状态,并没有出现明显回暖。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉向《证券日报》记者表示,房企资金链整体偏紧,债务违约事件时有发生,金融机构对部分房企融资支持减弱,开发商多倚重销售回款补充现金流,这些资金多用于还债或者日常经营。如此格局下,有短期流动性困难,以及近期将面临到期债务偿还压力的房企,首要策略就是缩减投资,甚至暂停拿地。

10强房企 新增货值占总货值50%

今年10月份,7个城市扎堆进行集中供地,多城宅地以底价成交为主,房企拿地策略进一步分化。据第三方机构克而瑞监测数据显示,超过九成50强房企10月份无投资,2022年至今投资暂停企业超过30家。三季度以来,拿地相对强势的招商蛇口、华润置地、建发房产等房企,10月份也放缓了投资脚步,仅有保利发展、龙湖集团等规模房企加大投资力度,如龙湖集团单月新增拿地金额近90亿元,创年内新高。

另一组数据显示,截至10月

末,TOP10房企新增货值占百强房企新增总货值的比例已经达到50%。同时,跻身今年前10个月销售榜TOP10房企中,有6家同样位列新增货值榜TOP10内,重合度较高,说明当前销售仍正常维持的规模房企是拿地大户。

此外,从新增货值TOP10房企来看,华润置地、保利发展、中海地产、滨江集团、招商蛇口、万科以及绿城中国新增货值均超过了千亿元。总体来看,新增货值长期集中于销售TOP20的房企中,剩余的80家房企新增货值仅占25%。

在李宇嘉看来,当前具备拿地能力的房企主要有以下几类:一是央企国企等稳健型房企;二是部分有央企国企参股的混改房企;三是地方国资平台企业;四是部分优质民营房企。

“当前具备拿地意愿和拿地能力的企业主要以央企国企、区域深耕企业以及部分地方性中小房企为主。”中指研究院企业事业部研究负责人刘水向《证券日报》记者表示,央企国企具备融资优势,抓紧土地市场底部适度补充资源有助于在市场回暖后抢占先机;区域深耕企业在优势城市精准拿地,扩大区域市场竞争力;部分地方性中小房企紧抓拿地窗口期,储备土地资源。

“这些逆市拿地房企有一定共性特征,即多是偏稳健型房企。”李宇嘉表示,从财务表现来看,一是杠杆率较低,现金流相对充裕;二是金融机构和资本市场对其信用状况和偿债能力较为认可,有融资现金流进账;三是在多家“千亿房企”债务违约的市场格局中,稳健型房企对购房者来说,保交付信用度更高,因此在销售市场有话语权,销售现金流回流规模更大速度更快。

地铁公司大手笔拿地 成土拍市场“生力军”

在今天的土拍市场上,地铁公司开始崭露头角,这是一个值得关

据中指研究院监测数据显示,今年1月份至10月份

百强房企拿地总额11229亿元
同比下降50.2%
降幅连续5个月维持收窄态势



王琳/制图

注的新现象。

9月28日,沈阳进行第二次集中供地,此次成交的10宗地块中,8宗均由沈阳地铁经营有限公司所属全资子公司获得,成交额约为43亿元,占总成交额比例接近九成。

另据中指研究院监测,2022年1月份至10月份,广州地铁集团、厦门轨道交通、深圳地铁集团、苏州轨交集团、杭铁集团、沈阳地铁集团、合肥轨道交通集团位列拿地金额前100企业,合计拿地金额约572亿元。其中,广州地铁集团、厦门轨道交通拿地金额均超百亿元,深圳地铁集团、苏州轨交集团、杭铁集团均超50亿元。

“这些城市多数属于经济发达、人口密集区域,对城市内部交通需求较高,轨道交通处在快速发展期,地铁公司开发建设的任务量较大。”刘水表示,同时,地铁开发建设资金需求量大,普惠性公共交通使得公司依赖政府补贴,其拿地主要目标是通过地产开发利润反哺地铁建设运营。当然,地铁公司

具备一定的资金优势,且在TOD(站城一体化开发)模式开发方面拥有丰富的经验。

“具备独立开发能力的地铁公司可能会选择独立完成项目开发;而部分地铁公司开发能力较弱,可能会选择与房企进行合作。如万科收购上海申通地铁资产经营管理有限公司项目公司上海广欣投资50%股权,开发了上海万科·天空之城项目。”刘水称,总体而言,当前,地铁公司的开发模式仍是重资产开发,其商业模式本质未发生显著改变。

“除了常规的商业模式外,地铁站建设对于地段的升值有直接影响。”东高科技高级投资顾问毕然向《证券日报》记者表示,地铁公司对于地铁站的建设进度有天然的优势,在招投标过程中对于工期的准确性要强于其他房企,有利于后期的招商引资。加上后期的运营优势,地铁公司愿意在当前时点进行布局。

事实上,地铁公司布局房地产

业务,并非新鲜事,但成为土拍市场的常客却不太寻常,其背后与当下土地价格低不无关系。

“以往公司也关注土拍,但通常因为地价太高而没有下场拿地,总是怕开发周期长,期间会受楼市周期性波动影响投资回报率,但今年公司对拿地兴趣比较浓。”某地铁公司相关人士向《证券日报》记者透露,目前正关注一些地铁线路规划较多的城市,比如成都,公司希望以TOD模式参与开发,不排除会参与土拍。

那么,地铁公司成为土地市场“生力军”之一背后是何逻辑?李宇嘉表示,一方面,区域综合开发逐渐成为土地出让的重点;另一方面,热点城市地铁进入大规模开发阶段,地铁修建和运营需要沉淀大量资金,房地产业务可给地铁建设及运营输血,成为支撑地铁开发的主要资金来源。再者,地铁公司的实力相对雄厚,低价拿下地铁周边地块,待地铁开通后再卖房子,溢价率会比较高。

外资企业加快在华投资步伐 年内获批QFII机构已有55家

■本报记者 包兴安

今年以来,外资企业进一步加快在华投资步伐,投资热情高涨。

11月1日,中国国际进口博览局副局长孙成海在进博会新闻发布会上表示,第五届进博会将有284家世界500强和行业龙头企业参展,数量超过上届,回头率近90%。同日,国家发展改革委与美在华跨国企业高层举行圆桌会。会议表示,希望与会企业继续保持对华投资的热情,积极融入中国新发展格局,深度参与中国高质量发展进程,为确保全球产业链供应链安全稳定、促进全球经济复苏作出贡献。

吸引外资规模持续增长

“目前,中国高技术产业尤其是高技术制造业和高技术服务业正处于蓬勃发展期,市场空间大,政策扶持力度大,盈利能力强,成为外资来华投资的主要领域。”北京师范大学政府管理研究院副院长、产业经济研究中心主任宋向清对《证券日报》记者表示,外资企业投资中国高技术产业,有助于强化我国高技术产业链供应链韧性,推动我国数字经济高质量发展。

商务部最新发布的数据显示,今年前三季度,全国实际使用外资金额10037.6亿元,按可比口径同比增长15.6%。从行业看,服务业实际使用外资金额7414.3亿元,同比增长6.7%;高技术产业实际使用外资同比增长32.3%,其中高技术制造业同比增长48.6%,高技术服务业同比增长27.9%。

10月27日,中国贸易促进委员会新闻发言人孙晓表示,三季度,中国市场对外资依然保持较强吸引力,国内社会环境稳定、经济潜力巨大、市场空间广阔、产业配套完整、政策优惠持续,全球诸多主要投资机构纷纷对中国投下“信任票”,近八成外资企业维持了现有生产业务规模,吸引外资规模持续增长。

为稳定外商投资规模,提高利用外资质量,近日,我国接连发布《关于以制造业为重点促进外资扩增量稳存量提质量的若干政策措施》《鼓励外商投资产业目录(2022年版)》稳外资政策,将高端装备、基础元器件、关键零部件等制造业领域作为吸引外资的重点。

“制造业是重构全球新型产业链供应链的先导产业。”宋向清表示,我国将制造业作为吸引外资的重点有助于夯实中国制造业基础,强化从中国制造到中国创造的技术引领,进一步彰显中国标准的全球产业价值,让中国制造业在新经济发展和强化效能,增强动能,增进产能,形成稳固高效的新型产业链供应链,确保制造业能够长期持续高质量增长。

据宋向清介绍,外商企业在华投资有两大倾向:一是投资符合国家产业政策导向的大项目;二是投资成长性较大的高技术产业项目。对此,他建议我国应将吸引外资的着力点放在大项目和高技术制造业和服务业领域,继续实施对外资企业的国民待遇,强化在税收信贷等领域对外资的优惠政策,打造世界一流的营商环境,推进外资在国内产业结构优化和核心技术产业制造领域发挥引领作用,促进高技术企业外资占比快速提升以及跨国公司总部和研发中心密集落地中国。

外资机构持续落地中国

从金融领域看,外资机构持续落地中国。记者根据证监会官网信息统计,今年10月份以来,思睿资产管理(香港)有限公司、圣彼得堡银行、约翰街资本有限公司等14家外资机构提交了合格境外投资者(QFII)申请。其中,6家最新审批状态显示为“受理通知”,8家为“一次书面反馈”。

证监会最新合格境外投资者名录显示,截至今年9月份,累计获批的QFII机构总数已达723家,其中今年以来获批的QFII机构数量已有55家。

川财证券首席经济学家陈雳对《证券日报》记者表示,外资机构进入我国金融市场,一方面是看好我国的经济发展前景,认为我国存在较多投资机遇,能够带来投资收益;另一方面我国金融市场日渐成熟,运行高效稳定,吸引了众多外资机构前来投资。

在巨丰投顾高级投资顾问陈昱成看来,中国不断扩大对外开放,对外资而言,随着中国经济强劲复苏、消费市场稳定增长,外资持续看好中国长期增长潜力,继续保持对中国市场的信心。

谈及未来如何更好吸引外资,陈雳表示,应持续优化外资市场环境。首先,加大对外开放力度,在维持市场稳定的前提下,放宽外资准入要求,方便外资进入中国资本市场;对国内机构引进外资提供更多政策激励,鼓励外资进入。其次,完善金融市场相关制度,通过建立制度更加完善的金融市场,吸引更多的海外资金进入我国,加大其在华投资力度。最后,通过扩大外资投资我国股票标的的范围,增加外资投资产品的种类等多种方式,丰富外资投资途径,吸引外资来华投资。

陈昱成认为,要在政策落实、优化环境、要素保障上持续发力,确保外资企业更好融入国内,分享中国开放发展的红利。

“要继续鼓励外资在服务业、数字经济、新能源领域的投资加码增量,增资增效。”宋向清表示,建议鼓励外商外企将优质资源和管理团队逐渐转移到中国,以良好的营商环境和配套的政策扶持激励外商进一步投资中国的热情,尽可能地消除外商投资企业在华面临的困难,增加其业务拓展空间。

全球黄金需求升至疫情前水平 四季度需关注季节性因素影响

■本报记者 杜雨萌

尽管三季度黄金投资需求明显收缩,但在消费需求以及央行购金的推动下,全球黄金需求仍强势回升至疫情前水平。世界黄金协会发布的《全球黄金需求趋势报告》显示,2022年三季度全球黄金需求(不含场外交易)同比大增28%至1181吨。

“通胀和避险是支持黄金需求的关键因素,基于对冲通胀和避险的需求,黄金实物需求上升。”金砖汇通首席策略分析师赵相宾对《证券日报》记者表示。

据《全球黄金需求趋势报告》

统计,为应对高企的通胀和地缘政治风险,个人投资者对黄金的保值属性愈发关注。投资者购买金条和金币来对冲通胀,也将黄金零售投资总需求同比拉高36%。三季度金饰消费持续反弹,现已恢复至疫情前水平达523吨,较2021年三季度增长10%。在黄金消费需求趋于稳定的同时,央行购金量也有明显增加,预计三季度各国央行的购金量会逼近400吨的新纪录。

相较于表现亮眼的黄金实物需求,三季度黄金投资需求明显收缩。《全球黄金需求趋势报告》显示,三季度黄金投资规模同比减少

47%,这主要源于ETF投资者为应对激进加息和美元走强的双重挑战,减少了投资规模,致使本季度黄金ETF大幅流出227吨。

赵相宾表示,三季度受美联储强劲加息和海外通胀持续高企影响,黄金投资需求出现收缩,表现为国际金价的低迷,这正好对应了该周期内美元现货资产的大幅上升。

具体来看,7月1日至9月30日期间,国际金价累计跌幅约7.73%。同期,美元指数则由104.685涨至112.173,涨幅约7.15%;美债10年收益率也由2.98%涨至3.83%。

“三季度,美联储分别于7月

份、9月份各加息75个基点。可以看到,相较于地缘局势这一因素,三季度黄金投资需求收缩与国际金价的走低,更多的还要归结于美联储加速收紧货币政策所导致。究其原因,长期化的地缘局势紧张并不会构成国际金价上涨的支持。”赵相宾说。

谈及黄金实物需求和投资需求出现的背离,方正中期期货宏观及贵金属资深分析师史家亮在接受《证券日报》记者采访时表示,这符合市场规律,即三季度国际金价的整体走弱,利好锚定国际金价的实物黄金需求,进而使得黄金投资需求受到一定抑制。整体上看,四

季度美联储加息节奏依然是影响国际金价走势的核心原因。需要注意的是,在贵金属近十年的季节性表现来看,四季度也要关注季节性表现对包括黄金在内的贵金属走势的影响。

领秀财经首席分析师刘思源在接受《证券日报》记者采访时表示,随着年内美联储加息幅度已超300基点,后续美联储在12月份放缓加息步伐的预期愈加大。因此,对于四季度来说,这种预期上的转变或对国际金价走势构成一定的支撑。总的来说,预计四季度国际金价将在1600美元/盎司至1700美元/盎司附近波动。