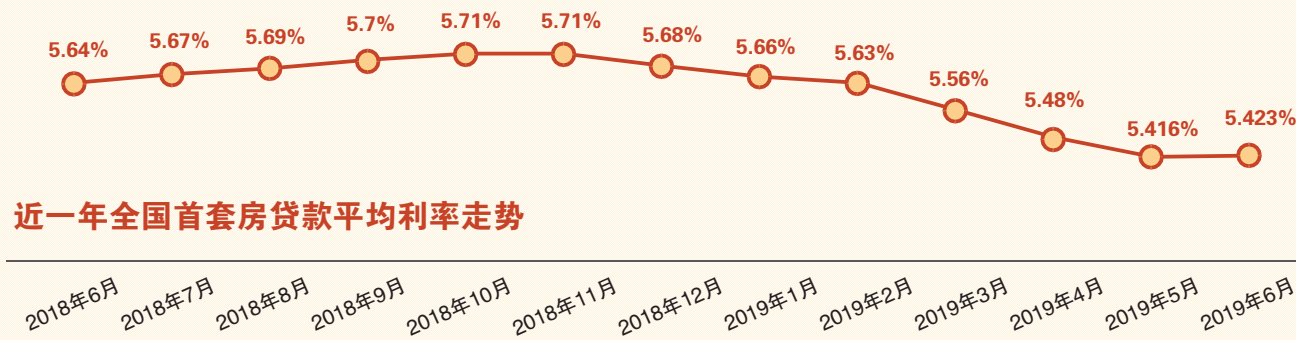




# 房地产融资再收紧



数据来源:融360大数据研究院

继5月17日银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》后,上周五,国家发改委又出台《国家发展改革委办公厅关于对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》(以下简称《通知》),这是今年房地产“小阳春”过后,政府出台的又一项为抑制楼市过热而收紧融资渠道的政策。

《通知》提出,为完善房地产企业发行外债备案登记管理,强化市场约束机制,防范房地产企业发行外债可能存在的风险,促进房地产市场平稳健康发展,对房地产企业发行外债申请备案登记提出四方面要求。

在此之前,国家曾通过调整信贷利率平抑房地产市场过热行情,而如今相继发布的约谈警示和《通知》则是在当前“房住不炒”的总体要求下,对于楼市融资渠道的进一步收紧。

## 外债收紧

《通知》明确提出,房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。

这项规定的确立是基于对房企贷款清偿周期将至的考量。根据3-5年的贷款清偿周期,2019-2021年将迎来国内外房企债券到期高峰。

据Wind数据预测,2019-2021年内房企海外美元债到期金额将逐年升高,合计达699.68亿美元。

此前为放松房企融资渠道,2015年9月,国家发改委曾发布《关于推进企业发行外债备案登记制管理改革的通知》,对企业境外发行债券实施备案登记制,取消企业发行外债的额度审批。

然而彼时正值国内房产交易政策宽松,不少房企选择国内发债,加之人民币贬值,房地产企业的海外美元债发债量尽管有政策加码却不见明显成效。

自2016年10月起,房企公司债发行监管趋紧,房企境内融资渠道也从各方面被全面收紧,融资需求

居高不下,内地房企的海外融资规模现井喷式增长。

Wind数据显示,2017年,内地房企海外美元债的发行数量为77只,发行总额也由2016年的93.69亿美元激增至415.83亿美元;截至2018年12月中旬,内地房企发行外债总额超419亿美元,创下历史新高。

截至今年上半年,内地房企在境外发行了92只美元债,发行额共计385.49亿美元,较去年273.09亿美元的发行量相比再创新高。

随后,国家发改委官网发文《关于对地方国有企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》,进一步强调地方国企境外发债的年限要求,需持续经营不少于三年;同时指出,地方政府融资职能的国企发债用途仅限归还未来一年内到期的中长期外债。

此次《通知》的发布是国家发改委在此前国企融资外债规定的基础上,对企业外债作为融资渠道有针对性的首次行业细化和进一步收紧。

## 多管齐下

早在《通知》出台前一周,银监会已对部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司开展了约谈警示,被指导公司包括中融信托、中航信托、江苏省国际信托、万向信托等10家信托公司,涉及规模高达3万亿元。

信托是房企融资的重要来源,据中国信托业协会发布的《2019年一季度末信托公司主要业务数据》,截至2019年一季度末,全国68家信托公司受托资产规模为2254万亿元。

根据普益标准数据表示,2019年上半年,投向房地产领域的信托产品共发行了2954款,占比39.43%,募集规模达到4531.94亿元。

在“房住不炒”的大方针下,为扭转房地产信托规模疯狂膨胀态势,5月17日,银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》,强调不得向“四证”不全、开发商或其控股股东资质不达标、资本金未足额到位的房地产开发项目直接提供融资。此后房地

产信托中4种变相为不满足“四三二”条件的房地产项目融资输血的做法,已被监管叫停。

此外,各地房贷利率也开始纷纷上调。

根据融360大数据研究院监测的数据显示,截至今年4月,全国首套房贷款平均利率为5.48%,实现了连续5个月的下降趋势;全国二套房贷款平均利率为5.81%,已连续下降半年。

但是,步入5月后,包括南京、蚌埠、南宁等城市房贷利率开始出现阶段性回升,多为二套房贷款利率上升,目前在深圳的部分银行已施行停贷举措。上述机构数据显示,6月首套房和二套房贷款平均利率已经小幅上涨。

从各地数据看,最近半个月来,全国城市的住房按揭贷款利率基本上也是处于上浮的状态。成都、福州、苏州、合肥、杭州等地的首套房、二套房按揭利率均有不同程度的上调,且部分银行出现额度紧张、放款周期变长的现象。

## “谨慎释放”

克而瑞地产研究数据显示,2019年上半年,房企的开发投资热情持续高涨。1-5月,全国房地产开发投资额为46075亿元,连续5个月保持两位数高速增长;5月单月开发投资额达11858亿元,环比大涨1387%。

土地拍卖成交额方面,2019年上半年,土地市场成交量缩价涨,溢价率也在优质地块集中出让的带动下环比上涨了5个百分点,市场较去年下半年明显回暖。其中,一二线城市供地力度明显较去年同期明显加强,成交量同比分别上涨了20%和9%。

此外,各地政府多措并举,在一季度“小阳春”过后政策加码地产降温。对此,中原地产首席分析师张大伟认为,针对当前政府频繁出台诸如“借新还旧”、规范房产信托、调控房贷甚至收紧公积金贷款政策的各项措施,与其说是全面收紧,更准确可以总结为“稳定而非打压”。

“当前政策主要以‘稳’字当头,不论是收紧房企外债还是此前的信托预警,其实只是针对此前企业井喷式融资的状态发布的正常调控手段,而不是‘一刀切’地全面收缩”,张大伟说,此前拿地王抬头,信托过热,新规出台只是让市场维持一定温度,避免过于混乱而已;对于当前的楼市要求是,增量不要超过上半年就好,所以,整个社会资金量尚且比较宽松”。

张大伟认为,调整购房贷款利率

和收缩公积金贷款都不是常规性动作,目前信贷利率总体呈现基本稳定态势;其实每年6月下旬和12月整月,因为涉及银行盘整,这段时间信贷利率小幅上涨是正常惯例”。

而公积金贷款政策调整从全国楼市来看,本身利用比例不高,所以公积金政策调整不会对全国楼市产生太大震荡;毕竟,当前国内楼市融资主要还是依托开发贷、国内信贷和销售额”。

回顾近期楼市,张大伟强调,不能过分强调短期国家发布的调控政策,调节楼市本身不存在硬性规律可循,楼市过热,政策就会倾向于“谨慎释放”而非全面收紧;比如目前,西安、苏州各地楼市又出现轻微松动,这是个不断平衡的过程而已”。

此外,北京市社科院市情调查研究中心副主任陆小成补充道,如今在“房住不炒”的政策导向下,除了通过上述手段调节楼市平衡发展外,还应在大型城市产业密集区附近加大公租房供给,完善教育、医疗、交通等配套设施,以避免职住分离等“大城市病”和过度炒房”。

同时,陆小成建议,应发展更多新技术、新能源、绿色低碳产业,使经济发展不过度依赖土地财政或传统高污染企业,这才是经济高质量发展健康的根本出路”。

北京商报记者 陶凤 实习记者 刘瀚琳 图片来源:CFP

壮丽70年 奋斗新时代 | 京华大地调研行

## 西城转型:动批升级金融科技示范区

北京商报讯(记者 孟凡霞 肖涌刚)位于阜成门的原万通小商品批发市场,现在有了一个新身份——万通金融中心。改造后的大厦于近日揭幕。7月12日,西城区首次对外公布了原“动批”区域未来规划的立体模型。12座市场大楼各有新功能,今后将成为国家级金融科技示范区核心区的组成部分。

形成于上世纪80年代中期的动物园服装批发市场,十多个市场、上万个商户,超过4万从业人员,每天十余万的购物者。动批疏解,不仅仅是一个业态的疏解,而是一个产业链的转移,从2015年1月11日天皓成服装市场闭市,到2017年11月30日东鼎服装批发市场闭市,历时两年多的动批疏解腾退工作宣告完成。

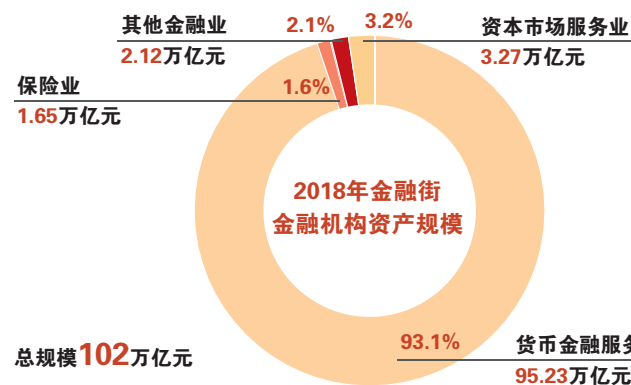
腾笼换鸟后,原动批市场疏解腾退的楼宇空间,都有了各自的新定位,转型升级都在紧锣密鼓地推进。原万通市场目前已成功转型为万通金融中心。奇安信总部大厦(原万容天地市场改造项目);文兴街一号院一号楼(原天和和白马市场改造项目);四达大厦(原金开利德等市场改造项目);北京金融科技中心(原世纪天乐市场改造项目);冰岛岛体育中心(原聚龙市场改造项目),也将以崭新的面貌展现出来。

西城区北展指挥部负责人李云伟介绍,2021年,动批区域各楼宇将完成升级改造工作。未来西直门外地区,将会被打造成开放、融合、充满活力和归属感的新型城市核心区,成为具有国际影响力的融合创新示范区。

作为衔接中关村和金融街的西外区域,具备融合科技与金融的潜力,它还位于中关村科技园的重要组团之间,具备科技创新的产业基础。北京高校带在此交汇,又使西外区域具备产业融合创新的智力资源。同时,西外区域公共文化设施丰富,设计产业集聚,长河文化带贯穿其中。

对于上述资源,西城区政府相关负责人介绍说,将通过智慧技术运用,实现区域资源共享、融合创新以及文化辨识度。西外区域往东,在一片2.59平方公里的面积上,便是聚集了中国人民银行、中国银保监会、中国证监会等中国最高金融决策和监管机构,四大国有商业银行、三大政策性商业银行、四大资产管理公司总部、60%的保险集团总部等金融机构,中债登、中国结算、网联清算等金融基础设施的北京金融街。

在7月12日的媒体见面会上,北京金融街服务局副局长卢五星透露,未来将加大培育财富管理等领域战略性新兴产业,将庄胜打造为以财富管理为导向的金融产业新兴聚集区。



2018年数据显示,金融街区域共有从业人员23.3万人,金融机构资产规模102万亿元,占全国规模的40%,其中,货币金融服务业为95.23万亿元,与我国金融业结构相吻合,另外,资本市场服务业3.27万亿元,保险业1.65万亿元,其他金融业2.12万亿元。

在新机构引进方面,卢五星透露,2018年以来北京金融街共引进金融机构90家,注册资本金2221.79亿元。其中,2018年共引进54家金融机构,2019年9月至今共引进36家。值得一提的是,不久前正式开业的工商银行理财子公司、中国银行理财子公司已落户金融街,国内首家持股比例突破50%的外资证券公司瑞银证券也坐落在金融街。

为积极推动符合首都城市战略定位的现代金融业发展,进一步优化金融产业布局,助力首都经济高质量发展,服务金融街国家金融管理中心建设,2018年9月北京市西城区人民政府与北京金融街服务局共同出台了《西城区关于加快现代金融产业发展的若干意见》(以下简称“金服十条”)。政策惠及范围包括持牌金融机构、金融基础设施、平台公司制基金公司、银行卡清算机构、国际金融组织、全国性金融行业协会、大型企业资本控股公司、重点要素市场等,通过一次性补助、购租房补贴给与优惠政策。

在谈到未来金融街发展规划时,卢五星透露,将加大培育财富管理等领域战略性新兴产业,将庄胜打造为以财富管理为导向的金融产业新兴聚集区;“庄胜广场地处金融街商务区,和西单商圈、丽泽金融商务区,总面积约37万平方米,拥有便捷的地理位置、成熟齐全的商务生活配套。其地处首都核心区域,根据“金服十条”规定,新入驻企业将享受西城优惠政策。”

## X 西街观察 Xijie observation

### 千万人口和万亿GDP之争

陶凤

宁波和郑州2018年度GDP首次突破万亿元,至此,中国跻身“万亿俱乐部”的城市已有16个。高铁把经济发展送上快车道,郑州成为中部城市逆袭的代表,而一直没有太落后的宁波,守住优势也“翻牌”了新产业,踏入万亿俱乐部顺理成章。

名单之外的城市也跃跃欲试。GDP超过8000亿元的福州、佛山、济南、西安、东莞、合肥、南通等城市,距离万亿俱乐部一步之遥,而对于成为下一个万亿城市,它们早就为自己立下了发展的小目标。

这些年,城市之间的竞争日趋激烈,不仅表现在各大城市对晋级GDP万亿俱乐部摩拳擦掌,也表现在城市常住人口突破千万的指日可待。杭州在民间被“官宣”人口破千万之后,很快又被媒体以“非官方发布”为由否定。

“万亿”和“千万”表面只是枯燥的数据,实际却是界定一个城市发展阶段的重要节点。在突破人口1000万这个关口之后,城市的集聚效应不但不会减弱,反而将变得更为明显,未来的人口增量或许会更多。竞赛万亿GDP,标志着一个城市晋阶新的发展阶段,城市自身也会有意识地选择自己的竞争对手和参照系,彼此看齐互相追赶。

推动中国经济发展的模式中,除了经常走进公众视野的企业竞争外,省与省之间的竞争、城市之间竞争在不同的时期都有迹可循。以城市竞争为鲜明的样本,不仅能见证城市发展的高潮与低谷,洞悉政策调控资源分

配的内在逻辑,也就能自然探测中国经济极具时代特色的重心转移和发展轨迹。

改革开放之初,对外开放开始成为影响城市经济格局的重要因素,率先打开国门的城市便很快在竞争中脱颖而出。广州和深圳,瞬间让南方城市成为“魔力”的代言。

后来,“入世”红利来袭,沿海地区以贸易见长的工业城市也迎来了黄金年代。随着中国成为“世界工厂”,东部沿海地区以外贸见长的城市,竞争激烈地位迅速蹿升,佛山、东莞是广深之外的明星。

市场经济完成资源分配,对外开放充分释放了发展空间,也就打破了城市天赋异禀的资源束缚,不同城市的改革力度和经济活力,对经济位次变化的影响增大。长三角、珠三角城市群也顺势成为我国经济最为发达的世界级城市群。而北方城市,由于产业短板、民营经济活力不足、气候等因素渐渐落后,一直没能再追上来。

当制造业中国开始向服务业中国转身,外贸城市式微,消费城市便在竞争中崛起。人口决定消费,而消费则深刻地影响了城市经济的活跃程度。一个城市的人口集聚和消费能力,以及其背后的第三产业发展水平,对城市地位产生了越来越大的影响。本地生活愈发便利、移动支付无孔不入,技术优化了消费体验,也改变了新一轮城市竞争格局。

已完成万亿GDP晋级的杭州,即便还没有“官宣”,因为阿里、吉利等一系列企业生成的城市创造力,千万人口已在不言。