



房地产开发行业点评：交易商协会“第二支箭”扩容 民企债券融资支持力度再加大



事件：2022 年 11 月 8 日，交易商协表示会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”），支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。“第二支箭”由人民银行再贷款提供资金支持，委托专业机构按照市场化、法治化原则，通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购买债券等方式，支持民营企业发债融资。预计可支持约 2500 亿元民营企业债券融资，后续可视情况进一步扩容。

民企再获交易商协会支持，债券融资支持范围和规模扩大。2022 年监管层多次支持民企融资，5 月监管部门选定了部分房企列入发债示范企业名单，并且为了解决投资人的信心问题，推出了信用风险缓释工具，民企债券融资突破。8 月监管部门对房地产企业发债增信力度加大，示范民营房企发债由中债增提供信用风险缓释进一步升级至提供全额担保。民企融资规模得到一定恢复，8 月以来中债增共推进十余单房企增信项目，支持多家民营房企发债融资 83.7 亿元。虽然中债增担保发债额度有限且门槛较高，难以真正扭转房企流动性困境，但是政策信号意义强劲。11 月 1 日，交易商协会、房地产业协会联合中债增召集 21 家民营房企召开融资座谈会，中债增扶持范围进一步扩大至中小房企。11 月 8 日交易商协会提到继续推进并扩大“第二支箭”，其中涉及三种支持方式，较之前的“担保增信”和“创设信用风险缓释凭证”增加了“直接购买债券”，我们认为这三种方式未来都值得期待。此外本次提到“预计可支持约 2500 亿元民营企业债券融资，后续可视情况进一步扩容”，支持规模有望增加。

房企融资难问题突出，此次支持升级将为优质民企创造更好的融资环境。

当前民企融资难的问题依然突出，根据中指数据库统计，2022 年 1-10 月房地产行业信用债发行总额为 4028 亿元，同比减少 16.7%，其中国央企、混合所有制企业和民企分别发行 3509、276 和 243 亿元，同比分别减少 0.9%、27.2%和 73.4%，民营房企融资量大幅减少，发债主体主要集中在国央企和少数资质较好的民企。同时当前房企面临着较大的偿债压力，根据中指统计，截止 2022 年 10 月底，房企待偿债务余额共计 26765 亿元，年内到期的债务 1079 亿元，其中信用债余额 714 亿元，海外债余额 365 亿元。压力之下民企纷纷宣告违约、展期，根据克而瑞统计，去年至今已有 45 家房企出险。我们认为若此次交易商协会的“第二支箭”真正落地，当前基本面稳健的优质民企和混合所有制企业有望重新发债获得流动性的支持，缓解现金流的压力，避免行业风险进一步蔓延。

投资建议：我们认为当前地产基本面困境需要更多组合型政策推动才能帮助化解，包括供给端、融资端、需求端和竣工端等各个方面。整体策

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_48583

