



房地产：稳信用再度加码 民企融资持续修复



事项：

1) 11月8日交易商协会官网发布消息称会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具，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。2) 中债信用增进公司 11 月 9 日发布《关于接收民营企业债券融资支持工具房企增信业务材料的通知》，意向民营房地产企业可提出增信需求。

3) 11 月 10 日，交易商协会受理龙湖集团 200 亿元储架式注册发行，中债增进公司同步受理企业增信业务意向。根据债务融资工具注册发行自律规则，能够向投资人规范进行信息披露的企业均可开展储架式注册发行。储架式注册发行是市场化、法治化、公开透明的发债管理模式，企业可在注册有效期内结合需求分次发行。

平安观点：

民企融资压力犹存，信用亟待修复。2021Q4 以来尽管政策端持续积极，但收入预期转弱影响需求端政策效果，而供给端政策更多聚焦项目层面，企业信用并未得到修复，房企违约仍时有发生。根据中指院的数据，2022 年上半年主流房企境内外发债融资分别为 2131 亿和 184.1 亿，同比分别降 12.9%和 90.1%。从央国企占比来讲，上半年境内外发债中央国企

占比达 89%、64%，较 2021 年上升 18 个和 50 个 pct，民企融资端压力犹存。根据 Wind 统计 2023 年预计境内债到期 3277 亿，2023Q1 将迎来新一轮到期高峰。在销售承压、融资受阻背景下，本次“第二支箭”出台有助于引导市场机构改善对民营企业的风险偏好和融资氛围，缓解民营企业信用收缩问题，促进民营企业融资恢复，防范潜在风险进一步暴露。

保主体稳信用再发力，更多支持仍值得期待。从具体内容来看，本次“第二支箭”明确支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资，持续稳定主体信用；除通过担保增信、创设信用风险缓释凭证外，首次提出通过直接购买债券等方式，更利于在二级市场稳定部分房企信用，防范恐慌情绪传导；从规模及资金来看，由人民银行再贷款提供资金支持，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，支持规模更有保障。从“满足房企合理融资需求”到中债增进支持民企发债，到本次“第二支箭”，稳信用政策持续加码，后续在信贷、股权等政策端的支持亦值得期待。

关于优质民企估值修复。从政策出台到龙湖 200 亿元储架式注册发行

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_48686

