

来源：中国证券报

沪深交易所日前落地市场首批“央地合作”模式民营房企融资支持试点项目，并实现全额增信支持。首批项目共涉及新希望五新实业集团有限公司（简称“新希望”）、美的置业集团有限公司（简称“美的置业”）、碧桂园地产集团（简称“碧桂园”）三家民营房企，三家公司合计簿记发行34.3亿元公司债券。

沪深交易所表示，首批“央地合作”增信新模式的落地，是完善民营企业债券融资支持机制、切实解决民企融资难问题的又一次有益尝试，在增进民营房企投融对接，增强市场信心方面搭建了全新渠道与桥梁。

推动重建民营房企融资信心

12月9日，新希望和美的置业在上交所共簿记发行24.3亿元公司债券，碧桂园在深交所簿记发行10亿元公司债券。中国证券报记者获悉，中国证券金融股份有限公司（简称“中证金融”）、成都武侯中小企业融资担保有限责任公司等地方担保公司及证券公司联合为上述债券创设信用保护工具增信。

申港证券总裁周浩告诉记者：“这体现了监管机构对优质民营房企基本面和持续经营能力的认可，释放出房地产行业融资回暖、支持民营房企合理融资需求的积极信号。”

“央地合作”模式有利于推动重建民营房企的融资信心。新希望相关负责人表示，信用保护工具的发展，在疏通民企债券融资渠道，降低民企融资成本，在特殊时期引导投资者对民营企业的良性预期，逐步改善民营企业融资环境等方面，发挥更加积极的作用，传递更加积极的信号。

碧桂园相关负责人表示，“央地合作”增信模式在当前信用融资困难的情况下，为民营房企发行债券提供支持，增强市场信心，缓解企业流动性压力，进而为民营房企恢复公开市场信用融资起到积极的推动作用。

降低发行人综合融资成本

此前，证监会在推动完善民营企业债券融资支持机制的七项举措中就已明确鼓励市场机构、政策性机构通过创设信用保护工具为民营企业债券融资提供增信支持。

据中证金融介绍，本次中证金融联合市场机构为3家民营房企债券发行同步创

设信用保护工具，提供信用保护金额占保护总额的比例超过70%，突破了以往比例和规模限制。

天府信用增进公司相关负责人告诉记者：“信用保护工具相当于‘债券保险’，属于创新型增信产品，可以促进挂钩债券成功发行，与传统增信模式相比在灵活性和适用性上具有明显优势。”

同时，“央地合作”模式进一步降低了发行人的融资成本。“交易所市场的信用保护工具采用与债券本身相分离的结构设计，投资者付费的模式，将信用保护工具的定价权交由各个专业投资机构与发起机构之间进行博弈，对投资风险进行充分的市场定价，将证券市场的价格发现功能交给市场。同时部分信用保护工具品种可以上市交易，将债券投资方与信用保护工具投资者分离，最终实现降低发行人的综合融资成本。”国金证券相关负责人表示。

完善民营企业债券融资支持机制

支持民营房企融资，资本市场一直在行动。今年以来，沪深交易所持续完善民营企业债券融资支持机制，全力维护房地产市场平稳健康发展。

数据显示，2022年至今，上交所支持民企发行公司债券融资234亿元，房地产融资总额达到1975亿元；深交所累计发行民企公司债817亿元，同时支持优质房企申请增量发行额度近千亿元。

值得一提的是，沪深交易所持续推出服务实体经济的创新金融产品。例如，上交所推出科技创新债，推动产业链核心企业依托应收账款等发行资产证券化产品超过1000亿元；3单保障性租赁住房REITs发行上市，净回收资金共20亿元，撬动社会资金逾100亿元。深交所打造核心企业供应链金融ABS、知识产权证券化等创新产品。截至目前，深交所核心企业供应链应付账款ABS超7300亿元，累计支持10个城市发行知识产权证券化产品72只，融资177亿元，惠及1043家民营科技企业。

下一步，上交所表示，将坚持做好民营企业债券融资工作，妥善处置房地产债券市场风险，努力做到稳预期、稳主体、稳市场，全面落实债券市场支持房地产市场平稳健康发展。深交所表示，将凝聚多方力量落地更多创新产品和创新机制，赋能房地产行业平稳健康发展，不断完善民企债券融资支持机制，持续提升交易所市场服务实体经济效能。