

(来源：视觉中国)

进入2023年，“稳”字依然是房地产市场的核心关键词。3月5日提请审议的政府工作报告中强调，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。

实际上，自2022年四季度以来，房地产融资环境就在逐步好转。彼时，围绕着“保交楼”、防范化解风险以及支持刚性和改善性住房需求等目标，房地产政策密集出台，尤其是信贷、发债、股权、内保外贷四箭齐发，给了市场回暖信号。有专家表示，随着支持房企融资系列举措逐步落地显效，可有效促进房地产市场加快信心修复和循环恢复。

当然，融资环境的好转并非全行业回暖，最受益的自然那些向来以“稳”为主的优质民营房企，新希望五新实业集团有限公司（以下简称“新希望地产”）即是其中的代表。继去年12月成功发行公司债，获得多家银行综合授信后，今年初又成功发行10亿元中期票据。

回溯来看，无论是获得综合授信还是成功发行债券、中期票据，均充分展示了市场和机构对新希望地产的认可。而在国家政策及金融机构的护航和支持下，以新希望地产为代表的民营房企将更加稳健发展，促进房地产市场良性循环和健康发展。

成功发行10亿元中期票据

自2016年房地产行业开启新一轮调控以来，房企融资渠道不断收紧，民营房企新增融资规模同比增速逐步回落。据克而瑞监测统计，2017年民营房企新增融资增速从51%下滑至19%，2018年更是首次出现同比下降6%；2019年、2020年增速回升至15%左右，但2021年民营房企融资总量又同比下滑45%，房企信用危机开始爆发。进入2022年，叠加疫情等不利影响，房企信用风险发酵加剧，新增融资同比下滑66%，规模甚至不足2300亿。

为化解风险，拓宽地产融资渠道，去年11月以来，支持房地产市场融资的政策“工具箱”不断扩大和升级，信贷、发债、股权、内保外贷四箭齐发。进入2023年，1月10日，央行、银保监会召开银行信贷工作座谈会，强调保持房地产融资平稳有序，并实施改善优质房企资产负债表计划。此后多部门也陆续强调，要促进金融与房地产正常循环、落实“金融16条”等。

当然，虽然融资政策已有放开，但当前的融资开闸仍仅限于优质房企及白名单房企，各类融资举措快速落地也集中在这类企业身上。以新希望地产为例，今年1月13

日，新希望地产成功发行2023年度第一期中期票据，发行规模为人民币10亿元，为期3年，发行利率为4.2%。债券的主承销商为浦发银行、恒丰银行、中信建投。

这也是2023年开年以来，全国民营房企中首单在交易商协会成功发行的中期票据。

此次中票发行为央行“第二支箭”扩容首批民营房企落地项目，由中债信用增进投资股份有限公司（简称中债增）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，积极支持符合条件的地产企业有序恢复公开市场融资。中债增的支持，体现了监管机构对优质民营房企基本面以及持续经营能力的认可，显著提升了优质房企发债信用度，增强并稳定了市场信心。

值得一提的是，包括新希望地产在内，今年以来已经有多家房企中期票据密集获得注册。粗略统计数据显示，2月，房企获批的中票发行总额已达1071亿元。

融资持续获得支持

实际上，不止是中期票据，去年底房地产融资“四只箭”开弓以来，资金活水就不断涌入优质房企，以新希望地产为代表的一批优质民营房企成为最大的受益者。

作为示范性民营房企，新希望地产等房企融资获得监管层大力支持，债券融资落地迅速。以新希望地产为例，2022年12月9日，其成功发行2022年（第一期）公司债券，发行规模11.8亿元。发行期限2-4年。

作为信用保护合约发债示范房企，新希望地产此次发行的公司债券吸引多家机构积极认购，4.5%-5.5%的票面利率低于民营房企平均融资成本。优化债务结构的同时，显著降低了企业融资成本。

据悉，新希望地产此次公募债发行采用“债券发行+信用保护”的方案进行融资，该模式旨在提振投资者信心，增厚债券融资信用水平，提升债券发行效率，共同维护民企发债窗口。

不止如此，去年以来，新希望地产还密集与交通银行、邮储银行、广发银行签署战略合作协议，到目前已经连续获得工商银行、建设银行、邮储银行、交通银行、广发银行、浦发银行、兴业银行、浙商银行等多家国有银行综合授信，额度支持合计达480亿元，充分展现了金融机构对于公司认可。

比如，去年12月19日，新希望地产就与邮储银行总行签署《全面战略合作协议》，双方将进一步深化银企合作关系。根据协议，邮储银行将为新希望地产提供不超过

100亿元人民币意向性授信额度，额度适用范围包括但不限于房地产开发贷款、并购贷款、保函、保理、供应链融资、债券投资，以及其它形式的资金融通等。

用交付力呈现实力

长期以来，新希望地产始终长期主义，不仅坚持财务自律，坚持“战略聚焦”，连续4年保持“绿档”，还践行“保交楼、稳民生”社会责任，2022年全年交付近3.3万套。

当下，行业格局深度重塑，交付作为产品力最终呈现的重要一环，“交付力”更彰显房企实力和责任担当，更是房企兑现自身的品质承诺、呈现坚实口碑的实力展现。

在新希望地产看来，只有坚实地做好产品、练好内功，才能锻造出穿越市场周期的硬实力。为保证产品的完美兑现，新希望地产进一步强化品质要求，细化迭新出“品质五条军规”；同时，更创新性的提出“产品品质客户安心，购房体验客户称心，居住环境客户舒心”的“三心人居理念”。

值得一提的是，对新希望地产而言，交付不是结束，而是另一种开始。因此，新希望地产深度整合新希望集团产业链，推出数字化平台“希望心交付”体系，打通从购房到入住及生活的全链条，为业主提供购房服务、社群活动、工地直播、交付预约、报事报修、投诉通道、物业缴费、停车缴费、智慧门禁等诸多贯穿“全生命周期”的优质服务。

新希望地产的交付力也多次获得第三方机构的褒奖。比如，去年12月7日，中指研究院2022中国房地产大数据年会暨2023中国房地产市场趋势报告会中，新希望地产凭借其对交付力、产品力的严苛追求，荣登《交付力优秀企业TOP20榜单》。该榜单中，把新希望地产作为民营企业示范生，这足以彰显其作为世界500强企业对于民生、社会的责任与担当，也让市场看到其产品力之外，关于交付力与兑现力的用心。

时间往前推，2022年12月1日，新希望地产凭借优异的产品力以及稳健的经营力，在克而瑞研究中心主办的2022中国房地产企业产品力TOP100发布会上再次荣膺“中国房地产企业产品力50强”殊荣，并由2021年的第42位跃升至第23位。同时，新希望地产·天系再次蝉联“2022年十大顶级豪宅产品系”，武汉新希望·D10天元获“2022年中国十大高端作品”。

未来，新希望地产还将继续稳守企业安全基本盘，回归经营本质，精益管理，追求

可持续稳健发展，成为长期主义坚守者。（本文首发钛媒体APP）