

最新房地产金融政策与最新房地产融资模式（房地产供应链金融

ABS) 解读

王传宝教授

课程提纲

一、背景：宏观经济形势与城镇化

二、房地产金融政策

1、三道红线

——2020年8月央行和住建部发布加强对房企资金“三道红线”管控

2、房贷收紧、房贷利率提高

——2020年12月央行发布对银行房贷“五档分类”要求

——广东地区LPR加点提高

——严查房抵经营贷违规流入楼市

——上海、广东限购政策升级，对政策“打补丁”

3、地产信托业务正经历新一轮监管调控

——针对狂飙突进的地产信托业务，2021年5月中旬，银保监会祭出《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》（简称“23号文”）后，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，严格限制了前端融资模式的发展。

——23号文+窗口指导后，部分信托房地产业务暂停，旧改、供应链金融购房尾款类项目除外

4、房贷集中度管理新政

——2021年1月9日中国人民银行、银保监会日前发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，决定建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度

——各省加码

5、“集中发布出让公告、集中组织出让活动”两集中

——22城住宅用地公告不能超过三次

——与22城GDP接近的城市，会成为房企拿地的潜在目标

三、房地产主要融资模式

(一) 传统融资模式

- 1、银行贷款
- 2、上市
- 3、发债
- 4、海外发债
- 5、地产信托

(二) 新型融资模式

- 1、项目融资
 - 售后回租
 - BOT 融资模式
 - ABS 融资模式
- 2、房地产资产证券化融资
 - 房地产投资信托基金(REITs)
 - 商业房地产抵押贷款(CMBS)
 - 信托受益权资产证券化

3、房地产供应链金融

四、房地产供应链融资模式分析

——房地产供应链融资模式详细做法解释分析，结合流程、案例、图示等等

1、房地产供应链金融保理

——房地产供应链金融保理将房地产业的供应链条优势嵌入保理业务中

——主要业务形态可分为直接保理、反向保理、保理池融资以及票据保理融资等

2、房地产供应链商票融资

——房地产供应链商票融资三大模式：银行商票贴现模式、担保公司模式、保理商模式

3、房地产供应链金融资产证券化：供应链金融 ABS

——我国房地产企业的供应链金融资产证券化业务模式主要为反向保理业务模式

四、房地产供应链 ABS（总包与材料供应商应收账款）融资操作实务

1、房地产供应链 ABS 产品的交易结构和交易流程

(1) 交易架构

(2) 产品要素示例

(3) 交易说明

(4) 交易流程示例

2、开发商通过房地产供应链 ABS 产品进行融资的特征分析

3、房地产供应链 ABS 产品申报和发行流程

五、十大房企 2018 年供应链金融 ABS 案例及供应链金融保理

ABS 解析

1、碧桂园供应链金融 ABS 解析——融元-方正证券-一方恒融碧桂

园 11-34 期保理资产支持专项计划

- 2、中国恒大供应链金融 ABS 分析（“中联前海开源-恒大住房租赁一号第 N 期资产支持专项计划”）
- 3、万科供应链金融 ABS 分析——安证券-万科供应链金融 1-5 号资产支持专项计划资产支持证券
- 4、富力地产供应链金融 ABS 分析——平安证券-一方融元-富力供应链金融资产支持专项计划
- 5、绿地集团供应链金融 ABS 分析——华西证券-绿城购房尾款资产支持专项计划
- 6、新城控股供应链金融 ABS 分析——国信证券-逸锃保理供应链金融资产支持专项计划
- 7、绿城中国供应链金融 ABS 分析——华夏资本-一方恒融-绿城供应链金融【1-15】期资产支持专项计划
- 8、世茂房地产供应链金融 ABS 分析——世茂-华能-开源住房租赁信托受益权资产支持证券
- 9、泰禾集团供应链金融 ABS 分析——平安-泰禾集团购房尾款资产

支持专项计划

10、远洋集团供应链金融 ABS 分析——江楚越-联易融供应链 1-

10 期资产支持专项计划