

每经记者：王佳飞 每经编辑：陈梦妤

房地产行业融资近期持续迎来利好。

11月8日，中国银行间市场交易商协会（以下简称交易商协会）称支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资，随后受理了多家房企的发债注册。

11月10日，交易商协会受理了龙湖集团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。

11月12日，保利发展公告，收到交易商协会出具的4份《接受注册通知书》，同意接受该公司中期票据、短期融资券注册，总额100亿元，注册额度自各《接受注册通知书》落款之日起2年内有效。

那么，储架式注册发行到底是什么？什么企业可以申请？有哪些优点？

## 专家解读：一次注册，分期发行

针对此次龙湖集团的储架式注册发行，交易商协会解释，“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”，并且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”。

具体操作来看，龙湖集团可选聘多家机构组成主承销商团完成注册，后续每期发行时再结合刚需确定当期发债规模、资金用途、主承销商。交易商协会称：“该模式可便利企业、投资人把握发行窗口、投资时机，提升市场投融资效率。”

11月11日，某券商人士通过微信告诉《每日经济新闻》记者：“储架式注册发行进行企业债券融资的自主性和灵活性更高。储架式发行的公司在注册有效期内可分期公开发行超短期融资券、短期融资券、中期票据、永续票据、资产支持票据、绿色债务融资工具等产品，也可定向发行相关产品，每期发行时确定当期主承销商、发行产品、发行规模、发行期限等要素。”

该人士表示：“成熟层企业可就公开发行的各类债券等产品编制同一注册文件，进行统一注册。”

所谓成熟层企业，是指：

(一) 生产经营符合国家宏观调控政策和产业政策，市场认可度高，行业地位显著，公司治理完善。

(二) 经营财务状况稳健，企业规模、资本结构、盈利能力满足相应要求。

(三) 公开发行信息披露成熟。最近36个月内，累计公开发行债务融资工具等公司信用类债券不少于3期，公开发行规模不少于100亿元。

(四) 最近36个月内，企业无债务融资工具等公司信用类债券或其他重大债务违约或者延迟支付本息的事实；控股股东、控股子公司无债务融资工具等公司信用类债券违约或者延迟支付本息的事实。

(五) 最近36个月内，企业无重大违法违规行为，不存在国家法律或政策规定的限制直接债务融资的情形，未受到交易商协会警告及以上自律处分；实际控制人不存在因涉嫌违法违规被有权机关调查或者受到重大行政、刑事处罚的情形。

(六) 交易商协会根据投资者保护需要规定的其他条件。

“储架式注册发行已有较多先例，但其中没有直接面向房地产企业的。储架发行其实在国内的实践就是从对发行主体分类分层管理开始，目的就是提高监管效率，减少大额发行对二级市场的冲击，规范信息披露。总体趋势上来看，继续扩大储架式发行的主体适用范围是改革的方向。”上述人士表示。

## 可支持约2500亿民企债券融资

此次接受注册的主体——交易商协会，根据官网介绍，其由市场参与者自愿组成，包括银行间债券市场、同业拆借市场、外汇市场、票据市场、黄金市场和衍生品市场在内的银行间市场的自律组织，业务主管部门为中国人民银行。

中国人民银行制定的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》中规定：“企业发行债务融资工具应在中国银行间市场交易商协会注册。”

11月8日，交易商协会表示，为落实稳经济一揽子政策措施，坚持“两个毫不动摇”，支持民营企业健康发展，在人民银行的支持和指导下，交易商协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。

需要注意的是，交易商协会表示：“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。”

交易商协会表示，目前中债增进公司增信民营房企发债融资工作已纳入“第二支箭”统筹推进。在“第二支箭”支持政策框架下，对民营房企增信服务费率低于0.8%/年，仅为市场化增信服务费率的一半左右；同时，根据企业信用状况分档确定反担保比例。

“除龙湖集团外，还有多家民营房企也在沟通对接发债注册意向，交易商协会、中债增进公司正在积极推进受理评议工作。”

11月11日，新城控股也表示，其拟向交易商协会申请新增150亿元债务融资工具的注册额度，但事项尚存在不确定性。

每日经济新闻