

前7月两家房企销售额超3000亿元

行业集中度大幅攀升

□本报记者 彭扬 实习记者 张行健

在季节性因素和调控影响之下，7月部分房企销售金额环比有所下降，但1—7月累计销售金额好于去年同期，今年全年房企销售额有望续创新高。业内专家表示，未来规模化是发展趋势；同时，预计房地产行业将进一步整合。

碧桂园销售额居首

克尔瑞研究中心日前发布的《2017年1—7月中国房地产企业销售TOP100》榜单显示，已有8家房企进入千亿元销售俱乐部，其中碧桂园和万科地产突破3000亿元。碧桂园的流量金额达到3339.1亿元，超过万科210.3亿元，超过恒大467.5亿元，稳居榜首位置。

数据显示，在季节性因素和一二线城市市场不振的双重影响下，7月多数房企销售业绩环比下滑。但从2016年房企全年销售数据来看，碧桂园1—7月销售金额已超过去年全年。碧桂园1—7月销售业绩3339亿元，保持在流量榜第一的位置。450亿元的单月销售业绩在规模房企中位居前列。得益于充足的土地储备和2017年至今三四线城市市场的火爆销售，碧桂园1—7月同比增速近124%。

事实上，“高歌猛进”的不止3000亿元俱乐部

房企，包括融创中国在内的房企近两年也在稳步前进。据机构统计，2015年融创中国销售额为731.2亿元，排在第九名；2016年融创中国销售额提升至1500.3亿元，排名上升至第7名。截至7月底，融创中国的销售额排名提升至第6名，销售额为1308.1亿元。

同策咨询研究部总监张宏伟表示，对于今年及未来几年的行业来讲，销售规模放大并无太多意义，因为利润率在降低，今年年报行业平均净利率或降低至8%—9%。销售规模越大，企业运营风险越大。风险或主要来自于两方面：一是住宅市场短期调控带来的企业资金断裂风险；二是收益过分依赖住宅销售。

大型房企拿地积极

从今年中报业绩预告来看，Wind资讯统计数据显示，截至8月1日，按照证监会行业分类，沪深两市共计68家上市房企披露2017年中报业绩预告，预计净利润实现同比增长的企业有21家，17家亏损，其中8家首亏。

助力这些企业销售金额和净利润上涨的部分原因来自精准的土地市场投资。国家统计局数据显示，1—6月，房地产开发企业土地购置面积10341万平方米，同比增长8.8%，增速比1—5

月提高3.5个百分点；土地成交价款4376亿元，增长38.5%，增速提高6.2个百分点。

中国指数研究院研究报告显示，1—7月全国房地产企业土地成交权益金额排名前三的分别是碧桂园、中国恒大和保利地产。从权益金额来看，截至7月底，碧桂园拿地的权益金额大约占销售额近三分之一。根据数据，TOP10企业1—7月拿地总金额高达5106亿元，大型优秀房企的土地资源优势愈发凸显。

另外，在核心一二线热点城市土地日益稀缺及“限房价、竞地价、竞自持”的土地出让方式频繁出现的背景下，房企联合拿地逐渐增多。比如，远洋、首创和世茂联合体以47.9亿元、26%自持比例拿下北京大兴区限价房地块。此前土地市场价格高企，部分城市在“土拍”时要求房企必须以自有资金参与土地拍卖，这意味着大型房企在土地市场更具优势。

房企并购料提速

对于今年房企销售额会否创新高，明源地产研究院首席研究员刘策认为，整体增幅应该放缓，但具备创新高的条件。百强的位争更激烈，销售额增幅会大幅提升，门槛会大幅提高，所以大体是总量平衡，结构分化，百强集中度再次大幅提升。

“房地产行业的市场容量一年也就10万亿元左右。如果未来3—5年出现2—3家万亿元房企，再有20家左右的千亿元房企，那就意味着更多房企在规模面前已经没有优势。”张宏伟认为，规模化虽然是发展趋势，但对于中小房企来讲，要么被挤出市场，要么在“自持+运营”转型的道路上做到小而美。

Wind统计数据显示，截至8月1日，今年房地产行业并购共159起，涉及金额2230亿元。穆迪分析师黄哲认为，并购活动激增主要由于开发商有意实现更大的规模经济效应、争夺更大市场份额以及补充土地储备所驱动。与参与公开拍卖拿地相比，通过并购交易补充土地储备的成本更低。黄哲指出，良好的合约销售支撑，国内开发商流动性强劲，同时地方政府出让地块时设置了各种限制，以上因素鼓励开发商实施并购。预计并购趋势将得以延续，并由此导致行业进一步整合。

在华润地产集团华东区域副总经理马赟看来，当前房地产和土地投资应该把握一些平衡关系，包括规模、利润和资产等要素。房企要不断创新商业模式或生意模式，在行业聚集度越来越高的背景下，要熟悉游戏规则，同时明确经营路径，类似路径包括稳健型或投资投机型、长期持有或项目销售、谨慎型或积极型等。

华平投资集团战略投资华宝兴业49%股权

1日，华平投资集团和华宝兴业基金管理有限公司宣布，华平将战略投资华宝兴业49%股权，该项投资已获得中国证监会核准。交易完成后，华宝兴业基金拟更名为华宝基金。

华平投资集团合伙人周朗表示，中国经济经历了三十多年的高速增长，随着居民财富的快速积累，居民理财和资产配置意识不断增强。华平坚定看好中国资产管理行业和公募基金管理行业的长期发展前景，本次对华宝兴业的入股是华平战略投资中国资产管理行业的重要布局。据悉，作为持股49%的战略股东，华平将在战略规划、产品开发、金融科技等方面为华宝兴业提供全球资源与专长。作为中国首批中外合资基金公司之一，华宝兴业经过14年发展，目前已成为一家向客户提供国内公募基金产品、海外投资基金产品和专户理财服务的综合性资产管理公司。（徐金忠）

央行：加强同业账户管理 规范制度建设

为规范银行业金融机构人民币同业银行结算账户（以下简称“同业账户”）管理，落实《中国人民银行关于加强银行业金融机构人民币同业银行结算账户管理的通知》（银发〔2014〕178号）等相关管理制度要求，切实防范金融风险，人民银行于2016年9月至2017年1月期间组织开展了同业账户专项检查。

央行有关部门负责人表示，根据此次专项检查结果，央行对违规情况相对严重的银行进行通报，要求加强同业账户管理，规范制度建设。同时，综合考虑违规机构、违规问题数量以及违规严重程度等因素，要求银行于3至6个月内不等时间内对违规开立、使用的同业账户完成整改。下一步，央行将督促违规银行做好整改工作，并组织对违规情况较严重的银行按照相关法律法规，依法实施行政处罚。整改期间，上述银行合规开立的同业账户可正常办理相关业务。（徐昭）

河北省将在上交所发行土地储备专项债券

据上交所消息，河北省将于4日通过“财政部上海证券交易所政府债券发行系统”公开招标发行政府债券，本批债券全部为土地储备专项债券。

本次发行的2017年河北省政府土地储备专项债券（第一批）总额41.8亿元，品种为记账式固定利率附息债，全部为新增专项债券，共涉及石家庄、邯郸、承德、秦皇岛四个设区市，募集资金分别用于相应的土地储备项目，偿债资金来源于对应地块的土地出让收入。其中，石家庄市土地储备专项债券发行一期，期限为5年期，计划发行规模为30.7亿元；邯郸市土地储备专项债券发行一期，期限为5年期，计划发行规模为2.3亿元；承德市土地储备专项债券发行一期，期限为5年期，计划发行规模为2.45亿元；秦皇岛市土地储备专项债券发行一期，期限为3年期，计划发行规模为6.35亿元。（周松林）

上海辖区首批7家省级投教基地授牌

1日，上海证监局举行了辖区首批省级投教基地授牌仪式，海通证券等7家投资者教育基地被授予“上海市证券期货投资者教育基地”。

根据证监会有部署，上海证监局自2月以来组织开展了首批省级投资者教育基地申报命名工作，最终决定命名海通证券、德邦证券、点掌传媒、东方财富、恒泰期货、上海华信证券、证通股份7家投资者教育基地为上海市首批省级投资者教育基地（其中海通证券投资者教育基地为实体投教基地，其余6家为互联网投教基地）。上海证监局负责人表示，下一步，上海证监局将根据有关规定，进一步建立健全辖区投教基地的持续监管和考核激励等工作机制，加强对投教基地建设的统筹指导和监督管理。

业内人士表示，监管部门对“绕道借壳”将继续从严监管，对于有意打散标的资产股权，把大量表决权委托他人从而规避实际控制人变更认定的行为，仍将认定为借壳上市。同时，对于游戏、VR、影视、互联网金融等行业的并购重组将继续从严审核，主要考虑是这些行业的跨界并购可能面临商誉大幅减值的风险。（周松林）

山西商品房去库存初见成效

记者从山西省统计局获悉，今年上半年山西省商品房销售量增长迅速，待售面积持续减少，“去库存”效果明显。

统计数字显示，上半年山西省商品房待售面积1523.9万平方米，比去年末减少237.1万平方米。其中，住宅待售面积1075.8万平方米，比去年末减少158.4万平方米。专家表示，去年以来山西省商品房“去库存”力度不断加大，采取了打通商品房和公租房供需通道、推动房地产开发企业兼并重组等11项措施，对房地产市场起到了明显的刺激效果。除了政策性影响外，金融机构开展业务流程再造，简化按揭客户办理手续，积极为本地及外地购房者提供贷款服务，也对去库存产生了积极的推动作用。截至2017年7月，山西建行个人贷款规模已经突破500亿元，上半年累计投放商业性个人住房贷款2.6万笔，金额96.63亿元，新增70.15亿元，占到全省新增额的五成以上。今年上半年，山西省商品房销售面积达到830.6万平方米，同比增长20.9%，其中商品住宅销售面积769.5万平方米，同比增长20.6%。（据新华社电）

（上接A01版）

标的资产受关注

从证监会审核并购重组申请的情况看，未通过审核的企业大多是因为标的资产存在问题。例如，山东地矿并购重组的标的资产不利于上市公司改善财务状况和增强持续盈利能力；浙江东日并购重组的标的资产未来盈利能力具有重大不确定性；北部湾港并购重组的公司资产权属及持续盈利能力披露不充分；九洲电气与标的公司之间EPC合同履行情况的披露不及时、不充分；宁波热电并购重组的标的资产持续盈利能力存在不确定性；金利科技并购重组的标的资产定价公允性以及盈利预测的主要业绩指标缺乏合理性。

山西焦化是今年首家因中介机构不合规而导致并购重组未能通过审核的企业。证监会并购重组委的反馈意见显示，本次重组资产评估交易定价以资产评估结果为依据，其中中介机构资产评估不符合《上市公司重大资产重组管理办法》

第十七条的相关规定，有关信息披露不符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四条的规定。

陈雳表示，不同于简单的通道类业务，并购重组对证券公司相关业务人员的专业要求很高，更考验参与者对行业趋势的理解判断、对未来公司成长战略的规划等。如何更好地“搭积木”、实现客户资源的优势互补或纵深发展非常关键。

“并购重组业务市场空间大，非常消耗资本和时间，更突出券商服务全业务链竞争实力，需要不断积累专业人才和调动资本的能力。”陈雳补充说。

从35家获得有条件通过的公司来看，标的资产也是并购重组委关注的重点之一。此外，募集资金的相关情况是并购重组委关注的另一个重点。

强调服务实体经济

“资本市场是服务实体经济的主战场，从中央到地方都鼓励健康的并购重组。凡是

以做大做强主业为动机，延伸主业的上下游产业链，做主业关联的并购重组，以及行业整合的并购重组，都是产业政策支持、监管部门鼓励的。”武汉科技大学金融证券研究所所长董登新表示，纯粹的借壳重组、跨界并购、专门倒腾股权差价的投机性重组将受到限制。

中国社会科学院教授、天风证券首席经济学家刘煜辉表示，资本市场的灵魂就是整合、并购和重组。中国经济结构转型重构对资本市场而言，映射的就是产业整合并购重组，要么行业集中度提高并焕发青春，要么把资源转移给消费升级和新兴产业，要么跨境吸收海外优良基因引入国内。

“2016年9月《上市公司重大资产重组管理办法》修订以来，监管部门加大了对并购重组的审查力度，预计未来监管仍将继续从严。”陈雳指出，从业务方向来看，随着“脱虚向实”政策导向的进一步落实，涉及产业竞争、国企混改等实体经济领域的并购重组业务将迎来发展良机。

并购重组差不多是唯一的出路了，否则就有‘僵尸化’的风险。并购重组不但解决成长和发展的问题，还关乎到上市公司的生存，特别是对于创业板公司而言。”

审核标准不降低

业内人士表示，并购重组的审核节奏在加快，但审核标准不会降低。预计监管部门依旧会对产业并购持鼓励的态度，对借壳交易、跨界并购继续从严审核，同时严厉打击“忽悠式重组”，遏制借并购重组进行套利的行为。

劳志明表示，监管部门对于并购重组项目会有所甄别。接受中国证券报记者采访的多位投行人士认为，未来并购重组的监管会继续坚持导向性原则，去伪存真，以促进并购重组市场的长远健康发展。

业内人士表示，监管部门对“绕道借壳”将继续从严监管，对于有意打散标的资产股权，把大量表决权委托他人从而规避实际控制人变更认定的行为，仍将认定为借壳上市。同时，对于游戏、VR、影视、互联网金融等行业的并购重组将继续从严审核，主要考虑是这些行业的跨界并购可能面临商誉大幅减值的风险。（周松林）

并购重组市场重新活跃

（上接A01版）同时，7月22日至7月28日这一周，证监会审结并发放18家上市公司的并购重组批文，创近期纪录。

证监会主席刘士余日前在中国证券业协会第六次会员大会上指出，证券公司不能只盯着承销保荐，更要在并购重组、盘活存量上做文章，为国企国资改革、化解过剩产能、“僵尸企业”的市场出清、创新催化等方面提供更加专业化的服务，加快对产业转型升级的支持力度。

7月24日至25日，全国证券期货监管系统年中监管工作会议在京召开。会议强调，规范和支持上市公司并购重组，完善退市制度，加大退市力度，充分发挥好资本市场的功能。

下半年谨慎乐观

展望下半年的并购重组市场，多位业内人士均持谨慎乐观态度。劳志明表示：“未来并购重组的交易会更加务实，基于产业的逻辑会更加清晰，交易的活跃度会进一步提升。最乐观的预计是，国内并购重组市场可能会重回2013年的场景。”

不过，劳志明认为，即便如此，并购重组也是创业板公司不得不走的一条道路。“很多创业板公司的体量和成长性不强，再融资又受限，

过去几年并购重组最活跃的创业板未来则不容乐观。上半年，并购重组市场低迷，创业板净利增速只有7%，较一季度11.2%的水平明显下滑。

尹中余指出，今年以来创业板指数大幅走低，未来创业板的并购重组将比较困难。很多创业板公司的市值大幅缩水，股价支付将更加困难，这会进一步拖累创业板的并购重组。

过去几年并购重组最活跃的创业板未来则不容乐观。上半年，并购重组市场低迷