

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月销售流量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

史耀斌:把握“四条线” 规范发展PPP

据财政部网站8月1日消息,7月31日财政部PPP工作领导小组组长、副部长史耀斌在京主持召开进一步推进PPP规范发展工作座谈会。史耀斌指出,各级财政部门在坚持规范发展的过程中,要重点把握好PPP工作的“四条线”。

一是要严控“红线”。强化财政承受能力论证10%“红线”的硬性约束,统一执行口径,加强信息公开。二是要守住“底线”。严禁各类借PPP变相举债行为。审慎开展完全政府付费项目。对于不包含运营内容、无绩效考核机制、社会资本不实际承担项目建设运营风险的项目,不得安排财政资金。三是要搭好“天线”。全面了解掌握本地区PPP项目总体情况,对于项目总量、财政支出责任总额占比、规范实施情况等,做到“心中有数”。四是要明确“界线”。对于不属于公共服务的纯商业化项目,以及仅涉及建设、无运营内容的纯工程项目,要准确界定。(刘丽靓)

发改委:支持政府出资产业投资基金参与债转股

据发改委网站1日消息,发改委日前下发《关于发挥政府出资产业投资基金引导作用推进市场化银行债权转股相关工作的通知》。通知指出,鼓励有条件、有需求的地区探索新设政府出资市场化债转股专项基金开展市场化债转股,新设政府出资市场化债转股专项基金可以吸引符合条件的银行和市场化债转股实施机构以及其他各类社会资本参与。

通知指出,支持现有政府出资产业投资基金或新设政府出资市场化债转股专项基金按以下方式参与市场化债转股项目:一是以权益投资方式参与《关于市场化银行债权转股的指导意见》所列各类实施机构发起的市场化债转股项目,二是以出资参股符合条件的实施机构发起设立的债转股投资基金的方式参与市场化债转股项目,三是以经基金章程、合伙协议或基金协议明确或约定的符合国家法律法规和有关规范性文件的其他投资形式参与市场化债转股项目。(刘丽靓)

2017年金砖国家经贸部长会议开幕

2017年金砖国家经贸部长会议于1日在上海开幕。本次会议主席、商务部部长钟山表示,会议将聚焦投资便利化、促进贸易发展、加强经济技术合作和能力建设、支持多边贸易体制等议题。

自2006年金砖国家合作拉开序幕以来,“金砖国家”已经逐渐成为新兴市场和发展中国家互利合作的典范,成为促进世界经济增长和完善全球治理的重要力量。当前,金砖国家经济总量接近全球的四分之一,对世界经济增长的贡献率接近一半,地位和作用越来越重要。钟山指出,过去几年,世界经济逐步复苏,但面临着诸多不确定、不稳定因素。面对挑战,金砖国家应进一步加强经贸合作,完善合作机制,拓展合作领域,创新合作举措,发掘发展新动能。与此同时,支持多边贸易体制,反对各种形式的保护主义,发展开放型世界经济,维护新兴市场和发展中国家的共同利益。钟山说,中方作为今年金砖国家经贸部长会议的主办方,有决心也有信心落实领导人共识,推动金砖国家领导人合作迈上新台阶。本次经贸部长会议将为领导人厦门会晤准备好务实经贸成果。金砖国家部长将讨论促进投资便利化、促进贸易发展、加强经济技术合作和能力建设、支持多边贸易体制等议题。(程竹)

部的房企,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年融创中国销售金额为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,融创中国的销售排名提升至第6名,销售金额为1308.1亿元。

同策咨询研究部总监张伟表示,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:一是住宅市场短周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,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,碧桂园买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“限价房、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能否创新高,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。百强的争位更激烈,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。

满足市场正常需求 并购重组审核加快

(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;北部湾港并购重组标的公司资产权属及持续盈利能力披露不充分;九州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依据。

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,本次重组资产交易定价以资产评估结果为依据,其中机构资格不符合《上市公司重大资产重组管理办法》

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

“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总共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益、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,受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赞看来,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。

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辉辉表示,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。

并购重组市场重新活跃

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題,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。

市场空间有望打开

华泰证券研究员戴康认为,当前油气改革已进入深水区,政策酝酿已久,结合国企改革,将从根本上完成产业链再造和油气体制改革。此轮油气改革将涉及全产业链,打开万亿元市场的空间。一是上游勘探开发引入民资激活市场,民营油服崛起;二是中游混改助推管网独立,民营企业有望分享千亿元市场;三是下游炼化企业受益原油进口放开,燃气运营商受益管网独立。

兴业证券认为,我国电力行业垄断程度高,市场化改革势在必行,电力行业将是本轮混改重点。首批央企混改“6+1”试点中,有三家企业是电力企业,体现出电力行业在深化国企改革中的重要地位。在本轮电力混改中,通过混改放开配电、售电市场的垄断是混改的核心内容,而增量配网是混改中的关键点,配网改革将打开万亿元新市场空间。

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余年的高速增长,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较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”。根据证监会有关部署,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、东方证券、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。同时,以投教基地为载体,开展更多内容丰富、形式多样的投资者教育活动,推动投资者保护工作再上新台阶。(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)