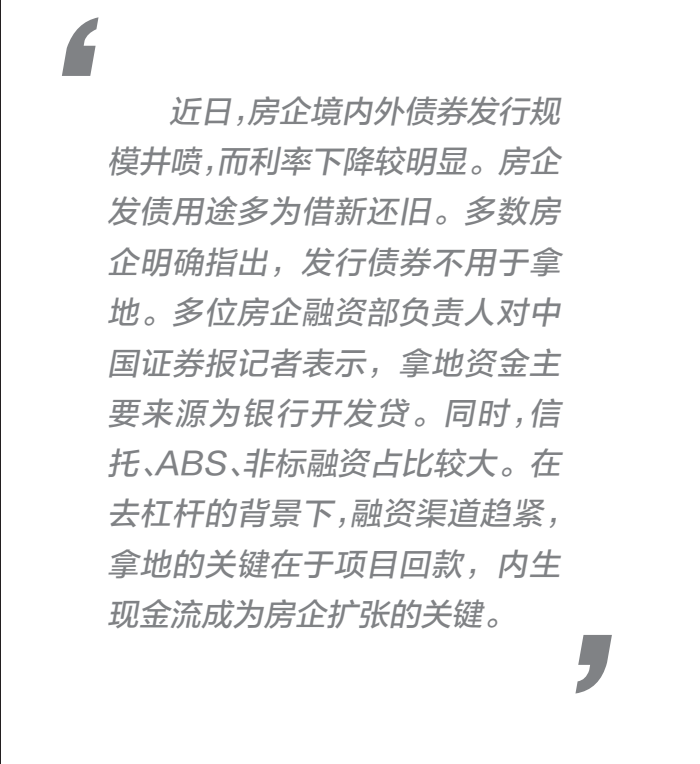


开发贷受限负债率红线高杠杆房企拿地扩张比拼销售回款速度

□本报记者 董涛



新华社图片

<p>“银行开发贷占拿地金额的7成左右。”某TOP20房企融资部负责人对中国证券报记者表示,“银行开发贷是以房企此前拿到的土地作为抵押物进行融资。银行对土地的评估方法基本一样,能否拿到贷款主要看房企自身的杠杆。”</p> <p>根据中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心发布的《2020中国房地产上市公司测评研究报告》,2019年末,上市房企资产负债率均值为69.96%,较2018年上升1.87个百分点;净负债率均值为95.77%,较2018年末上升3.25个百分点。</p> <p>据上述负责人介绍,房企的银行授信额度通常较大,但授信额度并不意味着可以融到资金。具体到每笔融资,都需要经过银行的总行审批,且银行都有内部放款参考指引,不能超过银行规定的负债率底线才能拿到相应的放贷额度。“负债率一般不能超过80%这一红线,否则开发贷会受到限制。”</p> <p>亿翰智库数据显示,大悦城、金科、阳光城、佳兆业等15家房企2019年年报数据的净负债率超过100%。</p> <p>中国证券报记者了解到,除杠杆率需达</p>	<p>标外,房企负面舆情、战略转型、管理层重大变动等都会影响银行的放贷额度,并会影响到贷款利率。</p> <p>“如果房企各项指标不太理想,融资利率会上浮较多。”某头部房企负责人对中国证券报记者表示,“头部房企融资较为顺畅,主要在于上述负面因素相对更少。”</p> <p>除了银行开发贷款,信托、ABS、非标融资、定金及预收款、销售回款、股权质押与引入战投、境外融资、向大股东借款等,都是房企融资拿地的手段。其中,信托融资仅次于银行开发贷。随着监管趋严,信托融资比例出现一定程度下滑。</p> <p>监管机构对信托公司开展房地产业务提出了严格要求,重点关注直接或变相为房地产企业缴纳土地出让价款提供融资的问题。“政策发布后,房企通过信托融资流程更为复杂,用于拿地更谨慎。”某头部房企融资负责人对中国证券报记者表示。</p>
<p>负债率一般不能超过80%</p>	<p>公司债规模受管控</p>

“断档”逾50天 房企重启海外债发行

□本报记者 张军

<p>“断档”超过50天后,房企重启美元债发行。5月以来,碧桂园、正荣地产等企业相继发行了美元债,募资用途主要用于偿还境外债务。专家预计未来会有更多房企发行海外债。</p>	<p>日-5月5日,95家典型房企无美元债发行。4月,房企美元债发行首次出现单月为零的情况。克而瑞研究中心指出,海外疫情蔓延,资本市场波动大,房企美元债发行受到冲击。</p> <p>时代中国控股海外发债“破冰”后,5月以来碧桂园、正荣地产等房企相继发行了美元债。根据Wind统计数据,5月份内地房企合计发行57.19亿美元债。</p> <p>从募资用途看,多用于偿还现有债务。碧桂园公告称,拟将票据发行之所得款项净额用于一年内到期的现有中长期境外债务偿还。正荣地产公告称,拟动用票据发行所得款项净额再次拨付给现有债项。以力高集团为例,其N20200829债券发行规模为3.1亿美元,当期余额1.9亿美元,将于今年8月到期;正荣地产的N20200628债券发行规模4亿美元,当前余额2.31亿美元,将于今年6月底到期。</p> <p>Wind数据显示,2020年6月-12月到期</p>
<p>偿还到期债务</p>	<p>融资成本分化</p>

<p>4月27日,时代中国控股公告称,拟发行2亿美元优先票据,票面利率为6.00%。该优先票据为固定利率,到期日为2021年5月5日。</p> <p>今年1月,房企海外发债井喷。光大证券研报显示,1月房企海外债发行金额181亿美元,同比增长83%,环比增长440%。单月发债以及净融资规模均创历史新高。</p> <p>进入2月、3月后,房企海外债发行明显下降。克而瑞研究中心监测数据显示,3月12</p>	<p>的内地房企美元债共计64只,合计204.369亿美元。其中,6月、8月、11月到期债券较多。中信证券研报指出,未来三年,地产行业美元债的到期规模分别是348亿美元、478亿美元和339亿美元。</p>
<p>房企美元债融资成本分化,规模房企更具成本优势。</p> <p>以碧桂园为例,公司发行5.44亿美元于2025年到期的优先票据,票面利率为5.40%。而力高集团发行将于2023年到期的1.5亿美元优先票据,票面利率达到13.00%。</p> <p>5月15日,正荣地产公告称,公司及附属公司担保人与德意志银行、BNP PARIBAS、建银国际、里昂证券、海通国际、渣打银行、瑞银及正荣证券订立购买协议,公司将发行2亿美元2024年到期的优先票据,票面利率为8.35%。</p>	<p>行业集中度进一步提升</p>

<p>克而瑞研究中心指出,从可比美元债的融资成本看,碧桂园和正荣地产融资的成本有所下降。其中,碧桂园发行的上述5.44亿美元债券,相较于其2019年3月发行的5.5亿美元5年期债券利率下降了1.1个百分点。力高集团上述1.5亿美元债券相较于其计划替换的票据成本高出2个百分点。整体看,龙头房企融资成本相较于中小房企更具优势。</p> <p>新时代证券首席经济学家潘向东对中国证券报记者表示,当前头部房企融资成本维持在较低水平,非头部房企未来融资成本会进一步增加,中小地产企业的生存环境将进一步被压缩,推动行业洗牌加快。诸葛找房数据研究中心高级分析师王小嫻告诉记者,融资分化趋势早有苗头,中小房企只得接受高利率融资方式。中金公司研报认为,美元债窗口可能逐渐打开,但市场分化仍较为明显,资质较弱的主体境内外融资仍面临一定难度。</p>	<p>获取资金,成为拿地的关键一环。</p> <p>贝壳研究院高级分析师潘浩对中国证券报记者表示,2016年10月出台的政策让前期依靠债券融资获取土地的房企有些措手不及。从TOP100上市房企的营收结构看,多数房企的销售收入处于支柱地位,提高销售回款率成为房企越来越重视的目标。</p> <p>“如何加速回款面临考验。”潘浩指出,“在工程端,在确保质量的前提下,利用科学化管理、装配式建筑等技术手段,加快工程进度,快速达到预售、交付、结算等相应节点;在销售端,利用优惠政策刺激消费者适当提高首付比例;在管理端,企业要制定科学的管理系统。实现加速回款需要房企多条线通力合作。”</p> <p>盘和林指出,中小房企相对于大型房企实力更为薄弱,资金链抗御风险能力较低,融资能力较弱。而头部房企在融资渠道和成本方面具有优势,资本更加充裕,获取土地资源的机会更大,从而将进一步提升行业集中度。</p> <p>潘浩特别指出,一些中小房企早期储备了优质的土地资源,可以采取联合开发模式,借助大型房企的资金及品牌优势,维持企业的良性运转。</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

老旧小区改造多重问题待解

□本报记者 董添

<p>近日,中国证券报记者走访时发现,北京地区一些老旧小区业主多年前就收到了改造通知,但由于意见不统一,迟迟未能改造成功。</p>	<p>业主意见有分歧</p>
<p>中国证券报记者调研发现,这些老旧小区业主对是否进行改造的分歧主要包括,改造对不同楼层的房子房价影响不一、业主对改造费用接受度不一致以及私密性存在顾虑等方面的问题。</p> <p>“加装电梯后,老旧小区三楼以下的房源可能会滞销。如果没有加装电梯,三楼以下房源的卖点主要是爬楼少、对家有老人的客户吸引力大。而加装电梯后,高楼层的房子在保持采光、居住舒适度优势的前提下,原来的一些短板问题得到了解决。老旧小区改造难以推进,主要和低楼层房子价格变动的不利预期等因素有关。目前,三层以下的房子价格明显高于三层以上的,加装电梯后,可能就不是这样了。”多位二手房中介销售人员对中国证券报记者表示。</p> <p>从目前情况看,加装电梯都是在楼道外部进行,电梯会从住户窗户穿过。不少业主提出会带来私密性困扰。“这对电梯企业提出了较高要求,安装的电梯要安全、牢固,同时还要兼顾私密性。”多位业内人士对中国证券报记者表示。</p> <p>中国证券报记者了解到,很多老旧小区几年前就组织签署了自愿性改造承诺书,由于业主更换较为频繁,一些签署协议的业主卖掉了房子,是否改造还需征求新业主的意见。</p>	<p>多地部署改造</p>

<p>近期,全国多个地区就老旧小区改造问题进行了详细部署,对需要解决的重点问题进行公示,并提出了解决方案。</p> <p>以哈尔滨为例,该地区老旧小区改造需要解决五方面问题,包括建筑使用功能、服务设施欠缺、小区停车难、生命通道堵塞、小区环境质量差这些问题。改造内容分为必改项目、业主选择项目、增建运营项目三大类。</p> <p>必改项目包括屋面防水、屋面保温、外墙保温(或节能改造)、外墙粉刷、单元门窗更换、楼道照明设施、楼道内部(墙体、踏步、楼梯扶手)维修和粉刷、雨漏管更换、庭院照明、庭院绿化、安防监控、道路维修、施划地面停车位线、增设无障碍设施、垃圾分类转运设施、室外供水管线、室外排水管线、室外供电线路、室外供气管线、室外供热管线以及5G基站建设等。自选项目包括室内供水管线、室内排水管线、室内供热管线和暖气片、自用门窗、加装电梯、加装水气热等智能计量表,业主分担成本费用。增建项目包括建设社区服务用房、地上或地下停车场、养老、托幼、便民商超以及物流配送设施等。</p> <p>据哈尔滨市老旧小区改造总指挥部规划设计部部长张建军介绍,按照居民自愿、政府扶持的原则,广泛征求群众意见和建议,要征得三分之二以上(含三分之二)业主同意,并征询改造后物业服务内容、服务标准和收费标准等。</p>	<p>配套政策支持</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

北京租房市场量增价降

<p>都把房子交给专业公司管理,用做民宿或短租公寓酒店。因为疫情,物业禁止此类活动,房子空了出来,刚看的那个小区最近就清出100多套。虽然租房的慢慢多了起来,但房源也多。附近60平方米左右的一居室原来月租金超过13000元,现在基本上都是10000元出头成交。”上述中介经理对记者说。</p> <p>随着旺季临近,北京住房租赁市场成交量持续攀升。贝壳研究院最新数据显示,5月,北京租赁市场成交量同比、环比均大幅上涨逾25%。</p> <p>租金结束了自今年1月以来的下跌态势,但环比仅上涨4.2%,同比仍下跌2.7%。值得注意的是,业主出租价格预期仍在下降。贝壳研究院数据显示,5月北京租赁房源挂</p>	<p>警惕泡沫风险</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

<p>牌价格为80.35元/平方米/月,环比微跌0.8%,同比下降2%。</p> <p>“从全国的情况看,5月全国大中城市租金挂牌均价环比微降0.95%,同比下降1.56%,同比、环比降幅进一步扩大,租赁市场的活跃度仍较弱。”诸葛找房数据研究中心高级分析师王小嫻表示:“虽然企业都在积极复工复产,但不少企业在‘缩编人才,降低成本’,供过于求导致5月租金进一步下降。”</p>	<p>值得注意的是,全国多个核心城市房租下降的同时,房价出现较快回升,甚至创近一年来的新高。</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------

<p>中国社会科学院财经战略研究院住房大数据项目组长邹琳华指出,核心城市近2个月住房租金下降较快,与房价走势形成背离。按一般的逻辑分析,租金下跌房价上涨,表明房地产泡沫风险在增加。风险大小要看2020年下半年的房价和租金走势。</p> <p>贝壳研究院预计,随着租赁市场回暖,租客的议价能力将逐渐恢复到常态水平。6月北京租赁市场将保持增长态势,成交或创新高。当前,市场供需都处于增长状态,北京租赁市场尚未达到去年旺季最高水平。</p> <p>就房价而言,邹琳华认为,受到多重因素影响,部分一、二线城市房价的较快上涨或不具可持续性。</p>	<p>据房价而言,邹琳华认为,受到多重因素影响,部分一、二线城市房价的较快上涨或不具可持续性。</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------