

北京二手房市场实地调研：看房的人多了

□本报记者 董添

“股市大涨,楼市应该也会涨,上一轮牛市就是如此。”有北京二手房业主对中国证券报记者说。记者近日实地调研发现,北京二手房市场成交量出现回暖迹象,且成交价出现不同程度的抬升,多数业主降价意愿较小。而在此前,受疫情影响北京二手房成交下滑明显。机构数据显示,7月上旬北京二手房实际成交4000套,6月上旬成交6000套,5月上旬成交8000套。

带看量上来了

“最近几天看房的人明显多了起来。片区所在街道降为低风险区,看房的人马上行动起来了。”不少中介销售人员对中国证券报记者说。

“近期新挂牌了很多房源,各个片区房源充足,因此带看量也上来了。”位于西城区某片区的销售人员对中国证券报

记者表示。

“从目前情况看,刚需仍是成交主力,近期成交的基本上都是刚需客户。疫情稳定后,很多刚需客户来看房。不过,学区房成交量明显下降,很多学区房销售人员开始转战别墅、叠拼等高端新房项目。”多位地产观察人士对中国证券报记者指出。

“近期成交的学区房,多数客户并不指望在7月底之前完成在西城区落户,心态比较平稳,对能否及时落户上学这件事的态度比较理性。根据目前的流程,从签约到拿到房本落户,最短需要一个半月。学区房新政推动的成交小高峰已经过去。”中原地产首席分析师张大伟指出,

疫情波动波及北京二手房市场,5月楼市出现小阳春,6月中旬开始市场再次萎缩。尽管7月上旬只有4000套,但从目前的趋势看,预计中旬能到5000—6000套,整个7月可能在1.5万套左右,相比6月止跌企稳。市场波动客观上为购房者提供了一次抄底机会。

业主降价意愿小

“目前不少业主报价仍低于5、6月份,面谈不会有大的改变。中介人员每天做的事情就是给业主打电话,希望业主降低报价,吸引更多看房客户。带看量上来了,成交可能性加大。”多位中介人员对中国证券报记者说。

某头部中介机构销售人员介绍,根

据公司的规定,成交价如果低于报价超过3%,门店及经纪人会被扣除很大一部分业绩。因此,成交前中介人员会极力要求业主降价。到了购房者看房和面谈环节,业主降价意愿就很小了。很多房源的报价基本上就是近期的成交价。

除了上述因素,中国证券报记者了

解到,业主降价意愿较小也与业主的预期有关。“股市大涨,楼市应该也会涨,上一轮牛市就是如此。2015年股市经历牛市后,紧接着楼市开始上涨,2016年北京房价出现普涨行情。近期股市开始走牛,而北京的房价多年没有上涨。因此,即便高价卖不掉,也不会低

价出手。”有售楼业主对中国证券报记者说。

易居研究院指出,按照以往规律,2020年三季度50城房价仍将稳步上涨。由于2019年三季度基数较高,按照目前房价的缓慢上涨幅度,预计2020年三季度综合收益率或略有下降。

新房库存高位

中原地产首席分析师张大伟认为,受疫情等因素影响,2020年以来北京楼市成交不活跃,虽然5月有所增加,但6月市场再次陷入调整。截至7月13日,今年以来北京地区新建住宅成交19271套,相比2019年同期下降明显。库存达到8.59万套的高位,增长明显。

新房库存量增长的同时,今年以来北京持续出让大额地块。7月14日,北京三宗地块集中出让。其中,通州区永顺镇地块起拍价格为11.31亿元,门头沟区龙

泉镇地块起拍价格为11.65亿元,房山区长阳镇地块起拍价格为28.30亿元。三宗地合计挂牌价格51.26亿元,均为不限价宗地,总成交价约为65亿元。

北京市通州区永顺镇运通人和良园二期项目地块由石榴+通投联合体以12.4亿元总价成交,溢价率为10%,商品住宅楼面价为16818元/平方米。北京市门头沟区新城地块由佳兆业以12.6亿元总价成交,溢价率为8%,可售商品住宅综合楼面价为31439元/平方米。

贝壳研究院高级分析师潘浩认为,通州地块属于相对纯粹的住宅用地,但需配建5万平方米的安置房。同时,纯商品住宅体量较小,且安置房体量大、建设成本较高,整体利润空间不大。因此,竞拍并不激烈,中海和石榴+通投竞争不足十轮即成交,整体溢价率在10%以内。本地块为今年以来通州区成交的第三宗地块,楼面价最低,仅为16818元/平方米。门头沟地块体量小,整体一般,仅中海和佳兆业两家企业参与竞价,最终佳兆业

以8%的溢价率成交。这是佳兆业首次在北京取得商品住宅用地。今年以来,房企对北京市场的关注度有所提高。

张大伟表示,3宗地块成交的溢价率均不高。房山地块溢价率较高,主要因为起价低,销售预期价格在5万元/平方米左右。该地块实际成交楼面价格仅为354万元/平方米,按照正常的建安成本计算,销售单价5万元/平方米以上可以盈利。整体看,北京土地市场并未出现高温的情况,相比大部分城市而言市场平稳,供应较为充足。

出售资产 收购物业板块

部分房企上半年业绩预喜

□本报记者 董添

Wind数据显示,截至7月14日,26家A股房地产企业披露了2020年半年度业绩预告。其中,8家公司预喜,占比仅为30.77%。这些房企业绩增长多与出售资产或收购盈利能力较强的物业板块有关。多数房企在半年度业绩预告中提到了疫情的影响,一些知名房企在疫情期间实行了较大力度的租金减免活动。同时,由于降价促销,不少公司净利润下滑较为明显。

分化明显

在上述已发布半年度业绩预告的26家上市房企中,业绩不确定的公司3家,略减1家,扭亏3家,首亏5家,续亏3家,预减6家,预增5家。已发布业绩预告的房企分化明显。

报告期内,招商蛇口、大悦城等知名房企业绩下滑幅度较大。这主要有三方面原因:租金收入大幅下滑、房地产销售结转收入下滑以及降价促销等因素导致毛利率下滑。

以招商蛇口为例,公司预计2020年上半年实现归属于上市公司股东的净利润8亿元至10亿元,同比下降83.67%至79.59%。对于业绩变动的主要原因,公司表示,这和上年同期转让子公司股权产生税后净收益22.26亿元有关。此外,自今年初疫情出现以来,公司采取了减租免租,暂缓开工等措施,经营业务受到不同程度的影响,营业收入和投资收益较预期减少。报

告期内,公司房地产业务结转规模同比增长,但受结转项目地区结构的影响,毛利率同比下降。

部分公司业务受疫情影响较大。以大悦城为例,公司预计实现归属于上市公司股东的净利润4.5亿元至6.5亿元,同比下降76%至65%。公司表示,购物中心运营受疫情影响显著,客流量、出租率下降。同时,为共同应对疫情,公司积极履行央企社会责任,对租户推出租金减免政策,以减轻其经营压力,导致购物中心租金收入同比减少;疫情还导致酒店客房入住率大幅下降,公司酒店业务收入同比减少;公司本期达到收入结算条件的商品房资源同比减少,同时结算产品结构变动,商品房销售收入同比下降。

津滨发展、天保基建、合肥城建、招商积余、*ST大港、市北高新等中小型房企预计报告期内净利润同比增长。

中国证券报记者梳理发现,这些上市房企业绩好转主要和并购动作有关。以津滨发展为例,公司预计实现归属于上市公司股东的净利润1.4亿元至2亿元。对于业绩变动的主要原因,公司表示,本期津汇红树湾B2区完工,确认收入;出售全资子公司深圳津鹏公司100%股权,确认投资收益;收回应收账款,冲回坏账准备。其中,非经常性损益金额约为1.27亿元。

物业板块业务盈利能力提升,助力部分房企业绩增长。以招商积余为例,公司预计实现归属于上市公司股东的净利润1.6

亿元至1.9亿元,同比增长88.66%至124.04%。公司表示,本期新增并表主体招商局物业管理有限公司(简称“招商物业”)。招商物业和中航物业管理有限公司业务稳定发展,本期公司物业管理业务归母净利润较上年同期增加约1.4亿元至1.6亿元。公司资产管理业务受疫情影响业绩下滑,本期归母净利润同比下降约6000万元至8000万元,目前经营在逐步恢复。

上修业绩

值得注意的是,部分上市房企近期公告修正了2020年半年度业绩预告。梳理发现,这些企业均为向上修正业绩,报告期内房地产业务结转规模同比增加是主要原因。

以中南建设为例,公司预计2020年1—6月实现归属于上市公司股东的净利润19.68亿元至22.31亿元,同比增长50%至70%。公司预计净利润大幅上升的主要原因就是房地产业务结算规模增加。

值得注意的是,在这些上修业绩预告的上市房企中,有的公司剥离了房地产业务,置入了盈利能力更强的业务。

以亚太实业为例,公司7月14日发布2020年半年度业绩预告,预计2020年1—6月实现归属于上市公司股东的净利润1500万元至1900万元,上年同期为亏损407.63万元。对于业绩变动的主要原因,公司表示,与交通银行股份有限公司天津分行达成债务和解协议,当期产生非经常性损益金额622万元。公司于2020年6月完成了沧

州临港亚诺化工有限公司51%股权的购买,于2020年6月30日出售了兰州同创嘉业房地产开发有限公司84.156%股权。通过本次重大资产购买与重大资产出售,公司置出了亏损的房地产业务,置入了盈利能力较强的精细化工业务。

亚太实业此前在一季报中预计2020年1—6月份实现归属于上市公司股东的净利润为300万元至390万元。

抓紧“抢救”

上半年,上市房企抓紧“抢救”,销售金额和销售面积整体表现不俗。机构数据显示,上半年房企整体完成全年销售目标约为40%,符合往年销售进度。不少龙头房企上半年销售情况超过上年同期。

克而瑞数据显示,6月份,95家典型房企融资总额为1504.8亿元,同比增长32.6%。截至2020年上半年,房企新增债券类融资成本为6.35%,较2019年全年下降0.72个百分点。随着市场流动性的宽松,房企融资成本稳定,补货增加,预计短期仍有望维持当前的销售热度。

天风证券研报显示,重点关注上半年业绩超预期的房企。其中,高周转房企上半年竣工端恢复明显,结算金额或存在超预期的可能。2017年、2018年拿地成本较低的房企,结算阶段毛利率或相对维持稳定。此外,下半年TOP30房企物业管理业务分拆上市热度不减,对母公司估值提振作用明显,可以重点关注这些企业。

偿债压力大 房企扎堆融资

□本报记者 张军

旭辉控股集团7月14日公告称,公司及附属公司担保人就票据发行与初始买方订立了购买协议,发行于2025年到期的3亿美元优先票据,票面利率为5.95%。预计所得款净额约为2.97亿美元,拟将其用于现有债务再融资。近期,融创中国、阳光城、绿城中国等都超过10家房企发布了融资方案,融资多用于偿债。

多种方式融资

亿翰智库统计数据显示,上周亿翰智库监测的50房企融资规模为142.9亿元,海外债融资成本均值为11.5%。

绿城中国7月13日公告称,已向港交所提出申请,并获批准发行于2025年到期的3亿美元优先票据。根据绿城中国7月7日公告披露,拟将该笔债券发行所得额用于现有债务的再融资。

佳兆业集团7月9日公告,公司拟将发行债券所得额用于一年内到期的中长期境外债务再融资。根据公告,公司本次拟发行两只债券,包括于2025年到期的3亿美元优先票据,票面利率为11.25%;于2023年到期的4亿美元优先票据,票面利率为9.75%。Wind数据显示,佳兆业集团此前已发行了2只企业债。

除了海外债,房企开展了多种融资方式。7月3日,中国金茂与配售代理订立配售协议,共配售约6.02亿股新股。公告披露,公司拟将募资产所得款项净额用作竞投土地、偿还债务等。

7月9日,深交所披露,五矿-光大-中交第1-X期资产支持专项计划项目状态更新为“已通过”。拟发行金额为20亿元,债券类别为ABS,发行人是中交地产。

此外,美的置业7月9日披露了发行第三批公司债计划,龙湖集团7月8日公布了发行2020年第一期中期票据计划。

据中国证券报记者不完全统计,上周房企合计发行16只公司境内债,合计发行规模达到180亿元。

新一轮偿债高峰

上周房企融资用途多属“借旧还新”。房企扎堆融资的背后是新一轮偿债高峰。

克而瑞研究中心数据显示,7月份房企将有32笔债券到期,金额共计为554.84亿元,环比大幅上涨91%。

Wind数据显示,2020年6—12月到期的内地房企美元债共计64只,合计204.37亿美元。其中,6月、8月、11月到期债券居多。

6月期间,房企集中出现一波配股融资潮,融资目的多提及偿债,如万科企业6月4日公告称,拟配售3.1559亿股新H股,拟将所得款项净额用于偿还公司境外债务性融资。

贝壳研究院报告指出,2020年下半年房企债券融资偿还将迎高峰期,境内外融资债券到期规模约为5588亿元,同比增长58%。据贝壳研究院预计,未来2—3年债务置换和融资需求将不断增大。根据中信证券研报,未来三年地产行业美元债到期规模分别是348亿美元、478亿美元和339亿美元。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄表示,目前整体融资环境相对乐观,融资成本较低,对于房企来说是一个融资窗口期。有业内人士称,除了下半年偿债高峰期因素外,趁最后的窗口期抓紧发债融资是房企6、7月份频频发力的原因之一。

6月24日,银保监会印发《关于开展银行业保险业市场乱象整治“回头看”工作的通知》,房地产行业是突出领域。

日前,建设银行三分支机构收到合计罚款175万元,被罚原因就包括违规为房地产企业办理融资业务。工商银行大连河口支行因房地产贷款贷前调查不尽职,导致贷款资金被挪用,被罚50万元。陈霄告诉记者,金融监管不断升级,下半年融资环境面临收紧。