

中国证券报记者实地探访

北京二手房“金九”行情未现

□本报记者 董添

中国证券报记者对北京地区二手房市场走访调研发现，北京地区二手房市场并未出现明显的“金九”行情，非学区、非核心区域的部分二手房出现降价现象，但成交量并未因此放大。

究其原因，一方面和新房市场的分流关系较大，新房市场在“金九”期间打折较普遍，促使二手房市场降价；另一方面与前期需求透支、价格小幅走高后的自然回落有关。多位中介人士对中国证券报记者透露，临近四季度，很多银行按揭贷款以及住房公积金贷款都面临放款周期变长的问题，不少业主着急拿到全部房款，降价急售。

区域出现降价

中国证券报记者走访发现，部分非核心地段、非学区二手房出现了一定程度的降价现象，不少在售的二手房相比8月均价环比下降。

以位于大兴区西红门片区次新经适房项目为例，小区在售的很多二手房报价普遍比7、8月份成交价每平方米下降了2000元左右，环比降幅接近3%。部分位置欠佳、楼层和户型有明显瑕

疵的二手房源，降幅更大。

在走访过程中，不少新购房者对中国证券报记者反映，手续还没办完，房价已经跌去十几万甚至几十万的现象比较常见。

二手房买卖是纯粹的市场行为，约定的价格不能轻易变化。购房者王红(化名)对中国证券报记者表示，原想在北京疫情反弹后迅速抄底，没想到买完以后片区房价一直跌跌不休。跟业主约定，房子明年才能过户，现在刚交了定金，如果毁约需要按照合同赔偿损失，损失金额和房价下跌导致的损失差不多，所以打算继续走流程，不去退房了。

资深房地产市场人士郭明(化名)认为，现在市场算是平稳的，如果真的出现大幅波动，毁约的人会非常多。现在买完房子因为价格波动毁约的人基本不存在，说明波动并不大。

郭明对中国证券报记者表示，如果市场大涨或大跌，业主方、购房者和居间方就会在购房过程中真实体验到什么叫扎堆“毁约”。举个例子，如果房价短时间大涨，业主就可以在短时间内找到出价更高的买主，这样一来，毁约成本相比房价上涨带来的收益，就不算什么了。房价下跌的道理也是一样，只不过角色会置换。从目前看，短期内跌幅整体较小，即便对价格敏感的购房者也不会造成大的威胁。

新房分流需求

中国证券报记者走访发现，新楼盘的促销力度较大，不少房企以现金红包、折扣、特价房的方式在“金九”期间积极促销。

地产观察人士对中国证券报记者表示，虽然北京地区受到限价、备案价等管控，不可能出现7折这种力度的优惠，但还是会有一定优惠措施。很多楼盘经过多年销售，已经完全可以实现即时交付，剩余的尾盘项目基本都是现房。相比很多二手房源，既有价格优势，也有品质优势，还可以随时入住。所以北京地区前期在售、接近完工的新房项目，对目前二手房的分流现象较明显。

目前，新房基本都有各大二手房中介进行代理，而新房交易对于二手房中介人员来说，无论是带看还是后期购买流程，都非常省心。对二手房中介而言，新房业务作为近年来的增量业务，推广和引流的积极性整体较高。很多中介主动引流客户到新房市场，在市场需求有限的情况下，这也导致二手房市场走弱。

此外，很多二手房房源业主在得知贷款客户临近年底贷款发放时间可能变长的情况下，主动降低房价以吸引优质全款客户，也是很多房源降价的重要原因。

“目前很多业主都让中介努力寻找全款客户。对业主而言，全款客户是最快的回款方式，其次是商业贷款，再次是公积金或组合贷款客户。临近四季度，很多银行按揭贷款业务放款周期会拉长，公积金业务也是如此。为了尽量避开这类客户，很多业主自愿降价。”某资深中介人士指出，“还有一些房源不满足满五唯一条件，需要找到全款客户才能避税。为了吸引这类客户，近期很多房源开始降价。”

前期涨幅大

北京地区二手房市场在疫情期间并未受到太大影响，在两次疫情缓解期间，还出现了较明显的需求放大现象。在西城学区房新政的刺激下，部分区域甚至出现了抢购现象。换房及刚需客户需求集中释放，使北京地区二手房价格在两次疫情过后都出现了小幅上涨。近期则随着前期需求集中释放，转向清淡，北京“金九”期间二手房价格出现了一定幅度回落。

国家统计局最新数据显示，8月份，初步测算，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月扩大0.1个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.6%、0.6%、0.9%和0.5%。二手住宅销售价格环比上涨1.0%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.7%、0.8%、1.7%和1.1%。从上述数据可以看出，北京地区作为一线城市的代表，8月份二手房价格虽然环比出现上涨，但落后于其他一线城市。

中国证券报记者走访过程中发现，近期以西城区为代表的知名学区房转入成交淡季，以改善居住为目的的大户型代替刚需小户型成为成交主力。大户型由于成交单价低，拉低了整个区域的成交均价。

“西城目前在推的房源都是1500万元至2000万元的三居室，这些房源相比700万元至1000万元的小户型，每平方米少大概2、3万元左右。一方面，前期需求集中释放，导致小户型房源库存迅速降至低位，短期内没有房源补足。另一方面，近期成交确实略微清淡，也是价格上不去的重要原因。”多位中介人士对中国证券报记者透露。

上市房企加快融资步伐

降价促销或成趋势

□本报记者 董添

“金九”来临，上市房企融资步伐不停。近期多家上市房企发布大额融资计划，融资品种较为多样。从融资原因看，除了偿还前期到期债务、补充运营资金等常规因素外，融资收紧预期强、开发投资整体处于高位也是重要因素。

业内人士指出，房企资金紧张已成为行业共识，除了融资外，销售端发力也是补充现金流的重要途径。“金九银十”作为房企销售推盘的黄金期，预计会有更多的房企通过以价换量的形式来快速回笼资金，房价或有下降空间。

大额融资频现

多数房企单笔融资规模较大。9月14日深交所网站披露，“申万宏源-招商蛇口-泰格明华资产支持专项计划”获深交所受理，拟发行金额约为41.5亿元，发行人为招商局蛇口工业区控股股份有限公司，承销商为申万宏源证券有限公司。

从融资品种看，近期上市房企除了发行常规公司债外，可续期公司债券、ABS类创新融资品种也较常见。

可续期公司债券方面，以厦门象屿为例，9月15日，据上交所消息，厦门象屿集团有限公司成功发行2020年可续期公司债券(第二期)。本期债券仅发行品种二，品种一未发行。计划发行规模不超过8.1亿元(含)，品种二实际发行规模为5.4亿元，票面利率为4.8%，发行期限为3+N年。本次债券募集资金拟用于偿还公司债务、补充营运资金等。

ABS类融资品种方面，以华润置地为例，9月14日，“中信证券-华润置地成都万象城资产支持专项计划”获深交所审核通过，债券拟发行金额为25.01亿元，发行人为华润置地投资有限公司，承销商为中信证券股份有限公司，债券类别为ABS。

近期保障性住房类融资项目也频获交易所受理。9月15日，据上交所消息，“平安证券-瑞晖嘉苑保障性住房资产支持专项计划”获上交所受理。该债券拟发行金额15.69亿元，发行人为北京建恒润和房地产开发有限公司，承销商为平安证券。瑞晖嘉苑为共有产权住房项目，位于北京市朝阳区东坝乡单店村。

开发投资处于高位

中国证券报记者梳理发现，从近期发布

交银金融资产投资有限公司——

聚焦市场化债转股主责主业 全力支持实体经济发展

近年来，从维护金融稳定和经济高质量发展的战略高度看，去杠杆成为供给侧结构性改革的“三去一降一补”五大任务之一，有关部门就降低企业杠杆率、落实新发展理念作出一系列重要部署。2016年10月10日颁布的《关于积极稳妥降低企业杠杆率的意见》及其附件《关于市场化银行债权转股权的指导意见》，标志着新一轮市场化债转股的全面启动。2017年12月，交银金融资产投资有限公司应势而生，作为全国首批成立的银行系市场化债转股实施机构，交银投资承担着交银集团贯彻供给侧结构性改革、落实降杠杆控风险政策的重要使命。

坚决落实国家政策导向

与上一轮政策性债转股不同，本轮市场化债转股完全遵循市场化、法治化原则，旨在降低企业杠杆率、完善企业资本结构和公司治理，推动企业高质量发展。交银投资成立以来，深刻把握市场化债转股的政策导向和实施机构成为债转股主力军的定位要求，在工作中始终坚持以下原则：

——坚持债转股主责主业。作为债转股专职实施机构，交银投资将政治责任与贯彻落实中央关于供给侧结构性改革和推进降杆杆、控风险的政策要求紧密结合起来，以高度的使命感、责任感和紧迫感推动债转股工作，努力为推动防范化解重大风险攻坚战做出积极贡献。

——坚持服务实体经济。交银投资始终牢记“经济兴，金融兴；经济强，金融强”的重要论述，将服务实体经济作为自身的初心使命，紧跟国家政策要求，以市场化债转股助推企业深化改革，降低杠杆率，增强竞争力和发展后劲，服务实体经济高质量发展。

——坚持市场化法治化原则，贯彻“扶优限劣”导向。《国务院关于积极稳妥降低企业杠杆率的意见》、《金融资产投资公司管理办法（试行）》均鼓励对发展前景良好、暂时遇到困难的优质企业开展市场化债转股，防止资源配置进入过剩产能、增加库存领域，并严禁“僵尸企业”、失信企业和不符合国家产业政策的企业作为市场化债转股对象。交银投资始终坚守这一业务导向，严控项目准入，不给僵尸企业、失信企业等可趁之机。

——坚持创新开拓。市场化债转股是新领域、新业务，国际上也无成熟的经验可借鉴。对此，交银投资不断解放思想、打破惯性思维，积极适应传统商业银行性业务向投资机构股权业务的转变，探索各类去杠杆、降成本、促改革、助转型等综合效果好的业务模式。同时，不断完善内部管理，强化机制创新，逐步建立与债转股特点相符的公司治理与约束激励机制。

全力推进项目落地，圆满完成市场化债转股第一阶段任务

为支持债转股落实，2018年7月5日，人民银行下调5家国有大型商业银行和12家股份制商业银行人民币存款准备金率0.5个百分点，要求各家商业银行运用定向降准资金实施债转股，并实现1:1撬动社会资金参与的目标。政策发布后，交行及交银投资紧跟政策要求，全力以赴完成降准任务，实现了业内三个“首家”。

——首家落地降准资金使用。在定向降准资金使用路径尚未明确的情况下，交行行领导亲自挂帅，牵头研究制定工作方案，率先确立了定向降准资金使用路径和内部审批流程，最终按照“不转手、不加通道、不加价”的原则，成为市场首家落地定向降准资金的实施机构，这一“交银模式”也后续成为同业效仿的典范，得到了有关部门的认可和表扬。

——首家完成全部降准资金投放。2019年10月16日，交银投资完成全部246亿元债转股定向降准资金投放，所有资金均用于实体经济降杠杆，成为市场上首家完成定向降准资金投



有关部门领导到访指导工作

放的实施机构。

——首家实现1:1撬动社会资金。2019年11月13日，提前完成定向降准资金1:1撬动社会资金的工作任务，推动交行在市场上率先完成市场化债转股第一阶段政策目标。

切实服务实体经济，取得良好成效

通过2年多的实践和努力，交银投资已成长为一家起步较稳、初具规模及特色、经营良好的债转股实施机构。截至2020年8月末，交银投资总资产达453亿元，累计投放债转股项目55个，落地总金额361亿元，项目落地的覆盖面不断扩大，已在全国23个省份落地债转股项目，并取得了良好的成效。

一是有效降低企业高杠杆风险。交银投资的所有投资均用于实体经济。从已落地的项目看，实施对象包括央企及子公司、地方国企、民营企业等共55家企业；从行业分布看，电力行业占比22%、制造业占比21%、建筑业占比35%、交通运输业占比10%、其他行业占比13%，均为关系国计民生的重要经济行业。通过债转股，标

的企业的资产负债率平均下降达15%，最高下降49%，企业资本结构明显改善，发展后劲显著提升，达到了降杠杆、防风险、优结构的目的。

二是积极参与公司治理，助力国企深化改革。对企业实施债转股的同时，积极参与企业管理，重点完善标的企业治理结构。截至8月底，交银投资共派驻董事或监事人员45人次，参加标的公司股东会、董事会、监事会366次，就1089项议案进行了表决。通过参与经营管理活动，探索推动市场化债转股与完善现代企业制度结合，有效帮助企业突出主业、改进经营、提高绩效。

三是帮助企业重组纾困，有效化解风险。遵照市场化法治化原则，在重点做好优质企业债转股的同时，对陷入经营困难的企业给予支持，累计向企业纾困32.77亿元，帮助企业资产重组、走出困境。例如广西阳鹿高速公路公司，该公司项目因超概算、后续建设资金无法落实等原因，自2014年8月起停工，企业处于长期停摆状态。2018年10月，交银投资联合其他机构以债转股方式对企业进行重整，重整后公司全面恢复正常经营，2019年7月阳鹿高速公路正式建成通车，资产得到盘活，风险有效化解。

融资计划的上市房企融资原因看，偿还前期到期债务、补充运营资金是主要原因。此外，房企加大融资还与近期行业整体开发投资处于高位需要大量现金流，以及融资收紧的预期关系较大。

9月15日，国家统计局发布的2020年1—8月份全国房地产开发投资和销售情况显示，1—8月份，全国房地产开发投资88454亿元，同比增长4.6%，增速比1—7月份提高1.2个百分点。其中，住宅投资65454亿元，同比增长5.3%，增速比1—7月份提高1.2个百分点。

从承建方披露的月报数据看，8月份开工情况也较为景气。中国中冶日前发布的2020年1—8月份新签合同情况显示，公司1—8月新签合同额6003.4亿元，较上年同期增长27%，其中海外合同131.8亿元。中国电建前8个月新签合同总额约4476.74亿元，同比增长28.93%。前述新签合同总额中，国内新签合同额约为3384.26亿元，同比增长33.99%；国外新签合同额折合约1092.48亿元人民币，同比增长15.45%。

降价可能性大

房企前8个月销售额明显回升。国家统计局数据显示，1—8月份，商品房销售面积为98486万平方米，同比下降3.3%，降幅比1—7月份收窄2.5个百分点。从销售额来看，商品房销售额为96943亿元，同比增长1.6%，而1—7月份为下降2.1%。8月份商品房销售额首度回正，主要是受东部地区销售额同比上升明显带动，如8月份东部地区大湾区价格上升明显，惠州、广州商品房价格环比涨幅分别为1.9%、0.9%。

从房企披露的前8个月销售数据看，多数公司前8个月销售额度远远超上年同期。以中国恒大为代表的龙头房企带头打折，销售数据较亮眼。中国恒大8月份合约销售金额约为514.8亿元，同比增长约7.7%；合约销售面积约为532.4万平方米，同比增长约18.5%。前8个月份，集团物业累计合约销售金额约达4506.2亿元，同比增长约21.8%。

业内人士指出，房企销售端向好，对公司现金流是有力补充。为了加大销售，不少房企以降价促销的方式，缩短销售和回款时间。在中央反复强调“房住不炒”、地方密集发布收紧调控政策的背景下，以及在“三道红线”和业绩指标的压力下，在“金九银十”期间，房价或有下降空间，预计会有更多房企通过以价换量的形式快速回笼资金。

进一步推进

市场化债转股“增量扩面提质”

今年以来，随着国企混改全面展开及疫情后纾困需求激增，市场化债转股的需求进一步增加。一方面，近期审议通过的《国企改革三年行动方案(2020—2022年)》，要求深化混合所有制改革，大力推进“双百行动”，通过市场化债转股推动国企混改的需求显著增大；另一方面，受疫情影响，不少符合政策导向、发展前景较好的优质企业面临阶段性经营困境，通过债转股进行金融纾困的需求进一步提升。

下一步，交银投资将贯彻落实中央“六稳”“六保”要求，聚焦主业，保持定力，加快业务投放，进一步推进市场化债转股“增量扩面提质”，进一步向着成为债转股主力军的目标奋进，积极参与央企及地方国资国企改革配套业务，结合双百/混改企业名单，积极营销、深化合作；持续推动优质民营企业、科创企业项目落地，提升民营企业业务占比；贯彻扶优限劣导向，重点支持制造业等行业和民生、公共服务等领域，加快落地实施。 CIS）