

处置不良资产 法拍房市场崛起

□本报记者 张军

房源规模倍数增加

随着房地产市场逐步向存量房时代迈进,法拍房市场正逐步形成规模。阿里拍卖数据显示,目前平台拍卖(变卖)房源为1342850套。年内截至12月14日的房源为272979套,2015年同期为87879套,5年时间增幅超三倍。

以北京市场为例,瀚海数据研究院日前发布的北京市法拍行情数据显示,11月30日-12月6日,北京法拍房市场单周共挂牌房源174套(撤拍51套),总市值为31.71亿元。成交法拍房84套,较前一周上涨61.54%;成交总价14.3亿元,较前一周增长348.28%,创8月以来单周成交最高纪录。

瀚海数据研究院数据显示,今年前11个月,北京有4909套法拍房进入市场,较往年年均500套左右的数量实现倍数式增长;成交总价218.99亿元,平均折扣7.9折。

“随着国内经济不断发展,不良资产行业正迎难而上。今年预计银行业要处置3.4万亿元不良贷款,法拍房作为不良资产的一种形式,也在顺势崛起。”瀚海研究院高级数据分析师刘欢告诉中国证券报记者。

银保监会数据显示,截至今年三季度末,商业银行不良贷款余额达到2.84万亿元,较上季度末增加987亿元;商业银行不良贷款率为1.96%,较上季末上升0.02个百分点。

银保监会主席郭树清此前提出,今年将加大对不良贷款处置力度,全年预计银行业要处置3.4万亿元,去年同期为2.3万亿元。银保监会最新数据显示,前三季度银行业共处置不良贷款1.73万亿元,同比增加3414亿元。这意味着,预计四季度银行业将有1.67万亿元不良资产需处置。

四大因素推动

法拍房市场快速崛起的背后,哪些因素在推动? “法拍房市场规模快速崛起或得益于两方面因素:一是最高人民法院以文件形式规范了网络司法拍卖;二是金融监管收紧,使得银行所持有的违约债务抵押物通过司法拍卖渠道快速进入了市场流通。”有分析人士表示。

为规范网络司法拍卖行为,保障网络司法拍卖公开、公平、公正、安全、高效,维护当事人的合法权益,最高人民法院出台了《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》。其中第四条规定:“最高人民法院建立全国性网络服务提供者名单库”,且“最高人民法院组成专门的评审委员会,负责网络服务提供者的选定、评审和除名。最高人民法院每年引入第三方评估机构对已



新华社图片

日前,一平台“凶宅住主播”招聘信息在网上传播并引起网友关注。

该招聘信息要求主播在指定平台直播24小时展示房屋房型及居住体验。上述招聘信息的背后,是法拍房的快速崛起。阿里拍卖数据显示,截至12月14日,相较于2015年同期,今年平台拍卖(变卖)房源数量涨幅超三倍。

分析人士认为,随着国内经济不断发展,不良资产处置正迎难而上,法拍房作为不良资产的一种形式也在顺势崛起。同时,最高法院规范文件的出台、部分城市不限购等也成为法拍房市场发展的有利推动因素。

纳入和新申请纳入名单库的网络服务提供者予以评审并公布结果。”

此外,“淘宝”折扣力度大、部分城市法拍房不限购也是推动市场发展的两大因素。如瀚海数据研究院日前公布的朝阳区骏豪阿玛尼其中一套公寓创11月30日-12月6日之间的折扣最低(5.3折);平谷区乐园西小区创下最低成交价纪录,仅152万元即可在北京置业。

部分热门城市未将法拍房作为限购对象,也因此给了不少人“捡漏”的机会。据央视新闻之前报道,得益于上海不限购因素,今年1月至8月上海法拍房成交936套左右,每套房源会有9个人参与竞拍,且基本上有85%的房源,都会在一拍当中被客户拍中。

须重视房源瑕疵

所谓法拍房,是指遭法院强制执行拍卖的房屋。当债务人(业主)无力履行按揭合约或无法清偿债务时,被债权人经由各种司法程序向法院申请强制执行,将债务人名下房屋拍卖,以拍卖所得金额偿还债权。

比如,早些时候,甘薇一套位于北京市辛庄一街的房产和车位被拍卖。该拍卖则与乐视手机业务向招商银行上海川北支行申请的一笔贷款有关,甘薇与贾跃亭当时共同为该笔贷款出具了《最高额不可撤销担保书》,承诺对贷款承担连带保证责任。

今年“双十一”期间,阿里拍卖不仅推出了“双11线上支付尾款返现”活动,还推出了一批“1元起拍”的涉刑房产。

浙江省高院早前出台了《浙江省法院刑事案件涉案财物网络司法拍卖工作规程》,大胆采用无保留价拍卖规则,实行1元起拍,以拍定为原则,如无悔拍等特殊情

况,只需进行一次拍卖即可成交。不过,法拍房市场仍面临诸多待解问题。如丽水市早前拍卖的一套房源,仅已知瑕疵包含物业服务费、公共能耗费等欠缴费用3.5万元。

此外,据媒体早前报道,浙江省一不动产估值29.736万元,1元起拍。标的所有人由于涉嫌非法吸收公众存款罪、集资诈骗罪,导致该不动产被法院强制执行。标的涉及违法、违章部分,其土地性质为国有划拨,拍卖成交后还需缴纳土地出让金,费用要由买受人先行垫付,法院明确表示不承担该标的瑕疵保证。

除上述问题外,比如恶性租赁或原业主霸占房屋,都将导致买受人面临虽办理了过户手续却无法入住的局面。如媒体报道的武汉某业主400多万拍得两套法拍房,但半年后房子仍未交付无法入住。后法院执行局人员前往执法,敦促被执行人将法拍房剩余“家什”清空,买受人才得以装修入住。

“建议业主拍卖前到当地派出所核实拍卖房源是否有户口挂靠,特别是学区类房源。为保险起见,参拍人参与前可以通过裁判文书网查看原房主是否有相关执行信息或纠纷问题。”北京金诉律师事务所主任王玉臣表示。

房企融资成本回升 专家建议关注绿色债券

□本报记者 董添

临近年末,房企融资利率出现攀升迹象。针对房企融资成本居高不下问题,业内人士指出,我国绿色建筑融资比例远低于全球水平,而且绿色债券的利率不足房企普通融资利率的50%。2020年最新修订的《绿色债券支持项目目录(2020年版)》(征求意见稿)对绿色建筑标准认定有所放宽,在利好政策推动下,以绿色建筑项目发行绿色债券的数量将会有所提升,建议房企对绿色债券予以重视。

融资利率攀升

贝壳研究院数据显示,11月房企境内债券融资平均票面利率为4.89%,较上月增加0.13个百分点。境内融资成本自8月以来一直保持上升趋势。境外债券融资平均票面利率为8.04%,较10月大增,重回“8%”的水平。

从发布融资计划的融资主体看,近期国企融资占比整体较高,且融资利率具有绝对优势。相比之下,民营房企近期融资规模较小,且融资利率居高不下。

12月11日上交所消息,中国铁建股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行永续期公司债券(第二期),首个周期的票面利率为4.37%。本期发行规模为不超过30亿元(含),募集资金扣除发行费用后,拟用于补充公司流动资金。

从融资规模看,近期房企融资总金额和融资笔数均出现明显下滑。贝壳找房数据显示,按照发行日期,上周(12月7日至12月13日)房企境内外债券共发行17笔,较前一周减少1笔,融资(含计划)金额约156.6亿元,环比减少15.3%。

从融资结构看,境外融资规模增幅较大。上周房企境内债券融资金额合计107.5亿元,环比下降29.4%。境外发债规模合计约49.1亿元,环比增长50.2%;上周境外融资在融资结构中占比约31%,较前一周上升13个百分点。临近岁末,房企整体发债规模有所收缩。

绿色债券发展空间大

针对房企融资成本居高不下问题,全联房地产商会创会会长聂梅生在全联房地产业会四届五次理事会上暨2020年会上指出,建议房企对REITs和绿债进行深入研究。这两类融资,分别代表了房企降利率的两种途径。一种是股权类,一种是债权类。虽然目前国内出台的REITs相关政策中还没有把房地产纳入其中,但从国外经验看,房地产利用REITs产品进行融资是一种趋势。而绿色债券作为房地产行业可以利用的低利率债券融资品种,未来也有较大的提升空间。

聂梅生介绍,现在绿色建筑融资比例远低于全球水平。2019年,全球绿色债券总额是2500亿美元,投向绿色建筑的占比为30%;2019年,国内绿色债券的总额为3862亿元,投向绿色建筑的占比为6%。从利率看,绿色债券的利率不足房企普通融资利率的50%。

“以往,国内绿色建筑项目发行绿色债券少的原因在于:在房地产宏观调控的大背景下,监管机构担心资金通过绿色债券直接流向普通房地产开发;此外,以往《绿色债券支持项目目录》(2015年版)中要求绿色建筑需达到二星级及以上标准。而2020年最新修订的《绿色债券支持项目目录(2020年版)》(征求意见稿)对绿色建筑不再有星级要求,只需满足相关技术标准,且获得绿色建筑评价标识即可,不再要求达到二星及以上。可以预见,在利好政策推动下,以绿色建筑项目发行绿色债券的数量将会有所提升。”多位市场观察人士对中国证券报记者表示。

针对绿色债券发行的流程,鹏元资信指出,以绿色建筑发行绿色债券,通常需取得绿色建筑标识。实际上,标识申请中的项目也可以申报绿色债券。绿色建筑标识的出具机构可以是住建部门,也可以是专业的第三方机构,国外权威绿色建筑评价体系同样可以适用。绿色建筑标准对项目要求高,竣工后需要进行绿色建筑运行标识评价及正式评价,发行人应完善项目质控;债券可以设计投资者保护条款,约定如果因此被撤销绿色债券标识,投资者可以回售。以绿色建筑标准建设的居住建筑和公共建筑均可发行绿色债券,优质的绿色建筑项目还可以去境外发行绿色债券。

鹏元资信还称,以绿色债券为绿色建筑项目融资前景广阔。建筑能耗是意想不到的能耗大户,其与工业、交通并列为“三大能源消耗大户”。从中国建筑节能协会最新公布的《中国建筑能耗研究报告(2019)》可知,2017年,中国建筑能源消耗总量为9.47亿吨标准煤,占全国能源消费比重21.11%,比2016年增加0.51个百分点;建筑碳排放总量为20.44亿吨二氧化碳,占全国能源碳排放的19.5%,比2016年增加0.1个百分点。近年来,中央政府及省市地方政府陆续出台了关于绿色建筑的发展政策,促进建筑行业的绿色发展。

从机构梳理的绿色债券明细看,已经发行的绿色债券募投项目中,绿色建筑类型有保障房、安置房、商场、公寓、办公楼、机场,涉及居住建筑和公共建筑。从债券类型看,绿色建筑发行的绿色债券中各类型债券均有涉及,主要包括企业债、公募公司债、私募债、中期票据等。发行人主要包括房地产企业及城投企业。

依靠回款缓解压力

除了关注绿色债等新型融资途径外,房企销售回款作为内生性改善现金流、降低外部负债的有效途径,也是未来关注的重点。

贝壳研究院高级分析师潘浩对中国证券报记者表示,从房企到位资金来看,1-11月房企到位资金累计同比增长6.6%,房企资金状况持续改善;但从长期来看,房企到位资金增速自2009年起呈波动式下行走势,且2017年以来受融资政策收紧影响,到位资金增速大幅下滑,逐渐接近零值。

分项来看,自2006年以来,国内贷款占比呈下行走势。与2006年相比,当前国内贷款占比下降5个百分点,而定金及预收款及个人按揭贷款的比例提高了10个百分点,房企依靠销售回款缓解资金压力的趋势明显。预计明年房地产融资相关政策将持续趋紧,房企将继续通过加速去化的方式缓解资金压力,个人按揭贷款、定金及预收款的占比或将持续走高。

易居研究院智库中心研究总监严跃进也指出,评估房企融资压力应重点关注有息负债与销售回款这两部分。“三道红线”监管的重点在于控制有息负债增速;销售回款占房企资金来源一半左右。在严控有息负债增速的背景下,销售回款的增速就显得尤为重要。

海外房地产价格坚挺

成熟市场租金回报率较高

□本报记者 董添

中国证券报记者日前采访了解到,今年以来,德国、澳大利亚、印度、墨西哥、美国等国家房价涨幅居前,年涨幅均超过5%。相比之下,以日本为代表的部分国家房价同比出现明显下跌。

多家涉足海外房地产的机构预计,2021年海外房产有望继续保持坚挺,日本房地产在承办奥运会的刺激下有望扭转2020年下跌的颓势。租金回报率方面,不少欧美国家海外房产租金回报率维持在4%到8%之间,但海外购置税率较高。

房价普涨

“2020年海外房产涨跌幅度不一。从监测数据看,今年德国房价同比上涨了6.6%,澳大利亚同比上涨了6.2%,印度同比上涨了5.8%,墨西哥同比上涨了5.8%,美国同比上涨了5.7%,法国同比上涨了5.5%。疫情期间,这些国家出台量化宽松政策,房价出现较明显上涨。”经济学家马光远日前在分析2020年国际房价走势时表示。

“楼市作为经济的压舱石、稳定器,适用于大多数国家。从历史经验看,凡是经历大的危机,楼市都不会差。全球楼市预计会延续景气周期。”多位房地产业内人士对中国证券报记者表示。

需要指出的是,2020年日本作为发达国家中为数不多出现楼市下跌的国家,在很多房地产中介眼里,已经形成了价值洼地。

“日本承办奥运会的进度受到疫情影响。随着明年奥运会的承办,以东京为代表的很多赛事地区市容市貌、基础设施都会有较大改善。加之2020年多数发达国家楼市普涨的背景下,日本却出现下跌,存在价

值洼地。预计2021年日本楼市会出现复苏迹象,届时将有较好表现机会。”多位海外房产销售人员对中国证券报记者指出。

租金回报率较高

“欧美等发达国家的租金回报率普遍能达到4%以上,有些地区甚至达到8%。海外房产一般分为公寓和别墅两类,公寓的租金回报率更高一些。”专职海外房产投资的经纪人宋悦(化名)对中国证券报记者表示,“这类房子一般打完隔断后以出租给留学生为主,不会自住。即便是不打隔断的,发达国家的租金回报率也普遍较高。租金高成为很多投资客户购置海外房产的一大动力。”

宋悦介绍,为了防止海外资金炒作当地房地产,目前很多国家在海外购置房产方面对非本国居民实行了较严格的管控。主要表现在购房环节、出售环节和持有环节都需要缴纳较高税费。

“像加拿大的房产,非加拿大籍购房者在购置时就需要缴纳高达15%的税费,交易成本非常高。此外,国外房产基本都是永久产权,持有房产也需要缴纳较高的税费。特别是很多发达国家,前期都经历过房地产泡沫化。为了防止炒房,这些国家出台了一系列调控措施,比如,在持有房产时需要缴纳一定的房产税,卖出时也要根据总房款缴纳一定比例的税费。”宋悦对中国证券报记者解释称。

受疫情影响大

“从成交占比看,不管是欧美等发达国家,还是其他房价较低的国家,海外房产购置人群占比都很低。除了移民用途外,购房者主要是以给孩子留学自住或者纯粹分散



新华社图片

投资的人群为主。各国房产交易都是以当地刚需为主,海外购置产生的需求只是很少一部分。今年受疫情影响,国外看房的人急剧减少,海外购置房产的人更是接近冰点。”某海外房产购置中介人员李小梅(化名)对中国证券报记者表示。

李小梅指出,受疫情影响,海外线下直接看房的途径基本被阻断。目前海外房产购置中介都是用VR等技术引导客户进行远程看房。

“有些房源是中介自持,中介对这类房源有一定的把控能力。但很多房源是面向全球市场,性价比较高的房源,基本都本土消化了。”李小梅介绍,“从购房流程上看,需要先通过律师事务所等机构开具海外银行账户,兑换成外币后,逐步转入海外银行账户。这些步骤中介是不管的。中介只确认外币何时能

打到中介的监管账户或者开发商指定账户中去,然后收取中介费,对房产进行过户。”

诸葛找房分析师陈霄对中国证券报记者表示,海外购置房产一般通过中介渠道,或者直接向当地开发商购买,从往年来看,海外购置房产的主要国家集中于美国、欧洲以及澳大利亚的一些国家。受到今年疫情影响,购房者对于海外购置房产的热情下降,投资热情降温。一方面,海外疫情控制仍有很大不确定性;另一方面,当前出国航班受限制,阻碍海外购置房产。

专业人士指出,海外购置房产在购房政策和相关法规上存在很多盲区,在产权和资金安全上都存在风险,可能会出现一些经济纠纷等问题。外汇管制也会对境外购置房产产生一定影响,当外汇管制严格时,就意味着海外筹集购房资金难度增大。