

# 房企5月销售额同比增速回落



房企5月销售数据相继出炉。机构数据显示,5月百强房企销售额、销售面积同比增速出现回落。受信贷政策收紧等因素影响,部分区域城市新房价格出现下降。

●本报记者 张军

新华社图片

## 增速放缓

开源证券数据显示,5月百强房企销售额同比增长18.5%,较4月同比增速回落15.5个百分点;销售面积同比增长14.1%,较4月同比增速回落9.2个百分点。

各梯队房企5月销售额增速环比均出现回落。开源证券数据显示,5月,TOP10、TOP11-30、TOP31-50、TOP51-100房企销售额同比分别增长18.5%、13.3%、

28.5%、17.7%,较4月同比增速分别回落6.4个百分点、24.1个百分点、0.6个百分点、38.7个百分点。

部分城市房价出现下降。据中指研究院数据,5月百城新建住宅均价环比上涨0.34%,涨幅较4月扩大0.11个百分点;同比上涨4.08%,涨幅较4月扩大0.03个百分点。广州、东莞等地受政策调控影响,5月新房市场出现降温;上海、马鞍山等城市5月二

手房价环比涨幅出现回落。合肥市房地产协会公布的数据显示,5月10日-16日,合肥市二手住宅成交均价环比下跌1.8%,较4月6日出台合肥市房地产新政前一周下跌11.2%。

5月6日,中国建设银行深圳市分行下发通知,为贯彻落实“房住不炒”,促进深圳市房地产市场平稳健康发展,支持居民合理购房需求,深圳建行于当天起调整房

贷利率,首套房贷款利率执行LPR+45BP(相当于5.10%),二套房贷执行LPR+95BP(相当于5.60%),相比之前分别上调15BP和35BP。

据贝壳研究院统计,4月没有城市下调房贷利率;所监测的60个重点城市中18个城市首套房贷利率上浮;14个城市二套房利率出现上升;首套和二套房利率均出现上浮的城市有13个。

## 热点区域受房企青睐

中国证券报记者注意到,销售火热和价格上涨的区域大多受房企投资青睐。

中指研究院数据显示,今年前5个月,TOP10房企长三角地区拿地金额2850亿元;TOP10房企粤港澳大湾区拿地金额929

亿元;TOP10房企长三角地区拿地面积达到2000万平方米。

中指研究院数据显示,珠三角、长三角地区继续领涨各主要城市群,5月上述城市群新房价格环比分别上涨0.41%、0.39%。

从全年拿地情况来看,在“三道红线”等政策下,房企合作案例继续增加。中指研究院数据显示,前5个月,TOP100房企拿地金额13274亿元,同比增长14.3%。50强房企招拍挂拿地权益金额占

比均值为80.8%,较前4个月出现下降,这意味着房企合作拿地力度加大。机构认为,这主要是在“两集中”供地政策下,北京、杭州等城市土拍市场房企合作较多所致。

## 加强合作

随着房地产行业分化、竞争加剧,房企之间合作、政企合作频繁。中国金茂与唐山市政府日前就“唐山站西片区中央商务区与创智城开发建设项目”签署战略合作框架协议,该项目位于唐山站西片区核心地段,总占地面积约5000亩,总开发规模超

300万平方米。融创中国与贵州省人民政府日前签署战略合作协议,双方将在文旅、会议会展及城市综合服务、康养度假、投资运营、项目开发等多个领域开展合作。

融创中国董事会主席孙宏斌称,公司

将在贵州实施乡村振兴、大数据、大生态三大战略行动,大力推动新型工业化、新型城镇化、农业现代化、旅游产业化,以高品质的“新供给”促进“新消费”,以“产”“城”双核驱动的城市共建模式,集合更多产业力量、更多产业链资源。

5月26日,陕建控股集团与绿地集团西北总部签署战略合作协议,双方将在城市综合开发建设、城市基础设施建设、新型产业园区开发建设、新工艺新材料研发等领域全面开展合作,实现双方战略共赢。

## 热点城市商品住宅供应面积创新高

●本报记者 董添

今年前5个月,在房企普遍面临降杠杆、“两集中”土地出让政策密集发布的背景下,房企快速调整策略,积极营销抢收回款,热点城市商品住宅供应面积创历史新高。

### 供应量走高

据中指研究院初步估算,今年前5个月,20个代表城市商品住宅月均供应面积约1618万平方米,同比增幅近两成,较2019年同期增长超一成,绝对规模创历史新高。

在重点城市供应量持续走高的影响下,重点城市商品住宅成交保持一定活跃度。1-5月,20个代表城市商品住宅月均成交约3649万平方米,受去年低基数影响,同比增长61%,与2019年同期相比,增幅近三成,绝对规模达近五年最高水平,在历史同期中仅次于2016年。其中,5月50城商品住宅成交面积在4100万平方米左右,同比增长超两成。

从一线城市表现看,在调控趋严的背景下,热点一线城市成交量出现一定下滑。以北京为例,中原地产研究中心统计数据,5月北京新建住宅网签4195套,二手房住宅网签18838套,成交总量相比3月、4月出现轻微下调,市场基本保持平稳态势。

中原地产首席分析师张大伟表示,北京楼市保持稳定。但是,新建住宅方面,限竞房等中低价房源成交明显集中,这主要和购房者对北京市场近期成交多宗不限价地块、购房者对未来入市的房源均价预期较高有关。

### 国内融资规模下降

值得注意的是,在房企面临普遍降杠杆的背景下,国内融资规模出现明显下降。

中指研究院统计显示,5月房地产信用债发行规模为284.5亿元,相较于4月的660.4亿元出现大幅下降。而海外债发行方面,5月房企海外融资规模合计约257.1亿元,相较于4月的144.7亿元,增长77.67%。总体来看,房企融资规模出现一定下滑。

# 1618万

 平方米

今年前5个月,20个代表城市商品住宅月均供应面积约1618万平方米,同比增幅近两成,绝对规模创历史新高。

从融资成本来看,信用债与海外债融资成本保持稳定。其中,信用债平均利率为4.15%,环比下降0.15个百分点;海外债平均利率为6.17%,环比增加0.27个百分点。

从单个房企融资规模看,很少有前期动辄几十亿元、上百亿元的规模。5月28日,上清所披露,建发房地产集团有限公司于5月26日发行了建发房地产集团有限公司2021年度第四期中期票据,发行规模3亿元,票面利率4.5%。

从融资利率看,不少房企境内融资成本较高,票面利率超过7%。5月31日上交所披露,景瑞地产(集团)有限公司2021年公开发行公司债券(第一期)最终确定票面利率为7.2%。募集说明书显示,本期债券发行规模不超过人民币13.5亿元(含),发行期限为3年期,在第2年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权,债券简称为“21景瑞01”,债券代码为“188191”。债券主承销商、簿记管理人、受托管理人为国泰君安证券。起息日2021年5月31日。本期债券募集资金拟用于置换前期已偿还到期的“16景瑞01”公司债券。

### 依然积极拿地

今年前5个月,房企拿地依然积极,土地市场热度持续提升。

张大伟指出,房企积极拿地主要是为了追求市场规模,特别是很多近年拿地很少的企业也开始积极拿地。今年4月以来,已有超过14家企业拿地超过百亿元。部分房企判断市场会快速企稳,拿地积极性明显提高。此外,2021年以来,热点城市开始实行“两集中”拿地模式,多地出让规模同比大幅增长,房企抢购优质地块的积极性普遍较高。

从土地出让金额看,第一批集中入市地块起始竞拍价已超过7000亿元。

通过对“两集中”供地城市的土拍政策进行梳理可发现,北京、广州、深圳、杭州等城市土拍政策基本都实行“限地价+限房价+竞自持/配建”的土地出让规则,重庆、天津、长春、青岛等城市土拍规则基本只有限地价或竞自持/配建或无严格要求。值得注意的是,北京、上海、南京、重庆等城市土拍政策较为灵活。其中,北京在达到最高限价及配建后,通过高标准商品住宅建设方案评选决定最终竞标者;南京、重庆实行“一地一策”,对不同地块差异化区分,设置了不同的竞拍规则。

从拿地房企性质看,本土化房企则更有优势。此次参与杭州集中土拍拿地的房企里,主要包括深耕杭州及周边的房企,比如滨江、融创、融信、祥生等。总体来看,这轮土拍对国企、央企和资金链充足的优秀房企利好较大。

# 政策助力 住房租赁REITs推出条件初具

●本报记者 董添

5月31日,首批公募REITs公开发售,底层资产主要是大基建行业。中国证券报记者采访了解到,在政策支持下,截至2021年第一季度,国内已发行租赁住房类REITs产品19只,为住房租赁REITs推出提供了初步经验和项目积累。

## REITs市场潜力大

戴德梁行高级董事、北区估价及顾问服务部主管胡峰在接受中国证券报记者采访时指出,首批9只公募REITs中,有3只底层资产是产业园区、2只底层资产是仓储物流、2只高速公路、1只污水处理设施和1只垃圾发电项目。目前,底层资产主要围绕大基建行业发行,而包括商业地产、写字楼、商场在内的房地产业态,没有作为本次REITs试点发行的底层资产。

“对直接融资市场来说,首批公募REITs发售是里程碑式的事件。”胡峰指出,“去年4月30日,公募REITs试点政策出来后,市场参与方就开始紧锣密鼓地进行研究,之后符合政策规定的企业开始匹配和对接券商、评估、律所、会计师事务所等专业机构,各家机构也在帮助这些企业理清思路,尽早实现基金的发售,公募REITs的上市流程和上市公司IPO复杂程度不分上下。这么短的时间完成首批9只公募REITs的审批和发售,可以说是相当迅速和有效率的。”

2020年4月30日,中国证监会、国家发展改革委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》,并出台配套指引,标志着不动产投资信托基金公募试点政策正式落地。

中国证券报记者了解到,REITs最早出现于美国20世纪60年代初,意在使中小投资者能以较低门槛参与不动产市场,获得不动产市场租金与增值所带来的收益。目前,国际上流行的REITs基金大多指的是房地产信托



视觉中国图片

投资基金,通过这一手段把流动性较低的、非证券形态的房地产投资,直接转化为资本市场上的证券资产金融交易过程。

“据北大光华预计,中国REITs市场的潜在规模保守估计将在5万亿元-14万亿元。参考美国相对成熟的REITs市场经验看,公募REITs的规模大概占到股票市场总市值的3%左右,新加坡REITs规模占到股票总市值的12%左右。市场潜力较大。”胡峰指出。

“公募REITs产品要想让投资者取得更好收益,基金管理者首先需要基础设施资产有正确的理解,在选择正确的标的上有独特的思路和眼光;其次要有主动管理基础设施资产的能力,为投资者提供分红收益及可能的资产增值收益。同时,购入更为优质的标的,保证基金持续运作。”

## 类REITs产品逾90只

胡峰介绍,此次9只REITs公募产品问世之前,我国已经进行了大量类REITs产品发

行。截至2020年12月31日,国内类REITs产品累计发行93只,发行总规模达1752.1亿元,平均每只规模约18.8亿元。其中,已有18只类REITs产品通过主体回购、续发、市场化处置方式实现退出,退出产品总规模为374.3亿元;存续期类REITs产品有75只,产品规模为1377.8亿元。

“类REITs产品和公募REITs产品最大区别在于,类REITs产品大多数是融资手段,没有真正形成‘投融资退’良性的投资循环。”胡峰指出,“目前市面上常见的类REITs产品一般实行的是‘3+3+3’的模式,每隔3年开放一次,通过续发的模式可以一直持续下去。此外,类REITs产品主要针对的是机构投资者,是一种私募形式的融资方式。而公募REITs则可以针对公众投资者,让公众投资者可以以较低门槛投资不动产项目。大部分公募REITs产品要求将90%或以上的收益作为股息定期分配给投资者。但是,REITs作为权益投资工具,上市后本身价格也会有波动。”