

大规模并购增多

# 房地产行业分化进一步加剧

Wind数据显示，上半年房地产行业发生并购案例87起，较上年同期增加6起，交易额约1367亿元。机构指出，房地产行业整合将加速，行业集中度将进一步提升。

●本报记者 张军



视觉中国图片

## 交易额增幅明显

Wind数据显示，房地产行业一季度并购案例41起，二季度46起，合计87起，去年同期为81起。交易额增幅明显，上半年交易额约1367亿元，其中一季度约457亿元，二季度约909亿元。

大规模并购明显增加。今年4月，融创中国旗下全资附属公司融创西南集

团与彰泰集团订立合作框架协议，双方将共同设立合资公司，接手彰泰集团所属目标公司100%权益，交易对价约99.1亿元。

融创中国公告显示，交易目标公司包含彰泰集团在广西南宁、桂林等城市的54个房地产开发项目及3个房地产代建项

目，可售建筑面积约1162万平方米。

融创中国之前已在广西布局地产、物业服务、文旅、会议会展、医疗康养等产业。这笔收购将有助于巩固公司在广西市场的地位和影响力。

从上半年的并购案看，收购方“出手”的原因主要在于产业链布局、强化、业

务范围覆盖等。以佳源国际控股为例，公司拟斥资72.48亿港元（初步价格）收购鲁源投资控股有限公司。佳源国际控股表示，拟收购公司的房地产开发项目主要位于青岛。公司预计未来山东房地产市场将继续稳定增长，该交易可提高公司的销售预期。

## 转让资产原因不一

对出售方而言，有的公司转让资产有助于缓解债务压力，有的公司则计划退出房地产行业。

6月底，泛海控股出售了旗下相关资产。出售资产的原因是有助于缓解公司目

前面临的债务压力，改善公司现金流状况。

有的公司计划剥离地产业务。厦门国贸及全资子公司厦门启润拟将合计持有的国贸地产100%股权转让给公司控股股东国贸控股，厦门国贸拟将持有的国贸发展

51%股权转让给国贸控股。该交易完成后，厦门国贸基本退出房地产行业。该交易中，厦门国贸持有的国贸地产和国贸发展股权评估增值13.90亿元，预计为厦门国贸带来较大投资收益。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄指出，在当前的行业背景下，一些中小型房企流动性不足，且融资难度大。而优势房企资金相对充裕，通过并购可以快速做大做强。

## 集中度料继续提升

优势房企在销售、投资等方面的优势更加明显，房企之间的分化加剧，行业集中度将进一步提升。

中指研究院数据显示，上半年，

TOP100房企销售额均值为693亿元，同比增长40%。克而瑞地产研究中心数据显示，上半年，TOP10房企新增货值占百强房企的38%；TOP11-20房企占比17%；而

TOP51-100仅占比19%。

东海证券指出，在“房住不炒”“因城施策”政策的作用下，房地产行业整合加速，“马太效应”更为显著。东北证券认为，

在当前的行业背景下，管理红利或进一步凸显，对销售回款的依赖度上行。融资成本较高的房企面临较大挑战，房企对自有资金的依赖程度进一步上行。

# 大型房企上半年销售业绩良好

●本报记者 董添

上市房企近期陆续披露上半年销售数据。大型房企销售额较为可观，一二线城市业务仍占主导地位，但业绩贡献率略有下降，三四线城市需求有所释放。

## 房企积极抓回款

报告期内，房企积极抢抓回款，推动负债率下降。

今年上半年，碧桂园累计实现权益合同销售额3030.9亿元，同比增长13.54%；累计实现权益合同销售建筑面积3451万平方米，同比增长8.36%。6月，碧桂园实现权益合同销售额约533.3亿元，权益合同销售建筑面积约630万平方米。

中国恒大公告，上半年公司实现物业合

约销售额3567.9亿元，合约销售面积4301.4万平方米，累计回款3211.9亿元。6月份，公司实现物业合约销售额716.3亿元，合约销售面积918.1万平方米，销售回款704.5亿元。中国恒大此前透露，公司净负债率降至100%以下，“三道红线”成功降一档。公司有息负债降至约5700亿元。

目前，近半数百强房企披露了2021年业绩目标，总体延续谨慎态度，行业平均目标增长率呈下降态势。其中，近九成企业上半年业绩目标完成率在40%以上，25家企业目标完成率高于50%。

## 三四线城市需求释放

机构数据显示，上半年，20家代表房企的58.3%销售业绩来源于二线城市，16.2%来自于一线城市，占比分别下降3.4和1.6个百

分点，但一二线城市的销售贡献率仍为主导。三四线城市需求逐渐释放，业绩贡献率为25.5%，增长5个百分点。

上半年，20家代表企业销售额贡献前三城市分别为南京、杭州和上海，销售额贡献率分别为6.8%、5.8%和4.6%。其中，南京较去年同期增长1.3个百分点，杭州持平，上海则下降1.4个百分点。

据中指研究院测算，九成以上企业在三四线城市的销售贡献率有所增长。其中，招商蛇口、金地集团、世茂集团、中国金茂和金科集团来自三四线城市的业绩贡献率提升超过10个百分点。

## 融资总额下降

机构数据显示，6月份，100家典型房企的融资总额为1067.08亿元，同比下降

39.7%。有16家企业进行了境外发债。境内发债241.50亿元，同比下降11.8%。其中，公司债发行180.17亿元，碧桂园、保利发展、中海、招商蛇口等均发行了公司债；中期票据发行37.90亿元，融资券发行23亿元。

据克而瑞测算，6月份，房企融资成本为6.45%。其中，境外融资成本8.37%，境内融资成本4.60%。从具体企业情况看，6月发债规模最大的企业是招商蛇口，发行了21.6亿元公司债，年限3-5年，融资利率3.37%-3.66%，同时发行了15亿元的超短融资券。26家企业本月发行了债券，比上月减少1家。

从发债年限看，保利发展发行的公司债年限达到7年，时间最长。而中海发行的3年期20亿元公司债年化利率为3.25%。本月房企有35笔债券到期，金额共计514.63亿元，环比下降12.7%。



新华社图片

“住房租赁行业具备前期资金需求大、盈利周期长、资金周转慢等特征。”赵然指出，《意见》提出“加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款”“支持发行债券进行保障性租赁住房建设”“建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款”“给予中央补助资金支持”等措施，有利于解决持有重资产的租赁企业投资回收周期过长的问题。

## 规范租赁市场

北京市住建委7月5日透露，按照北京市住建委等五部门联合印发的《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》要求，对于存在违法违规行为较多的租赁中介企业，主管部门将列入重点关注名单向社会公布。近日，北京市结合近期日常监管和信访投诉处理情况，梳理出第四批共13家重点关注企业名单，提示广大消费者谨慎选择。

中国证券报记者观察到，列入13家重点关注企业名单的基本为中小型中介，包括北京日升广安房地产经纪有限公司、北京佳铭天成信息咨询有限公司、北京有路前行科技发展有限公司、北京千居房地产经纪有限公司、北京完美置地房地产经纪有限公司等。

业内人士指出，《关于加快发展保障性租赁住房的意见》明确，支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。具备一定规模的企业，在有效控制成本、盘活资产、解决前期资金垫付等问题上具备较强优势。在实际运营中，成熟且规模较大的公司具备相对较强的抵抗风险能力，对行业稳定发展有较大裨益。

# 强监管料成常态 广州房贷“紧”字当头

●本报记者 武卫红 万宇

广州楼市近期贷款额度紧张，放款周期延长，各大银行纷纷上调首套及二套房贷款利率。业内人士表示，楼市强监管将成为常态，下半年广州房贷将继续收紧。

## 房贷利率上行

中国证券报记者从工商银行广州分行获悉，目前该行房贷额度偏紧，首套房贷款利率指导价上浮至5.50%（LPR+85BP），二套房贷款利率指导价上浮至5.70%（LPR+105BP），均较之前上浮10个基点，实际执行根据指导价上下浮动。

同时，邮储银行、建设银行、平安银行、民生银行等相继上调房贷利率。据媒体统计，最近广州已有10多家银行上调房贷利率，首套房贷款利率普遍在5.5%以上，最高可达5.85%，有的银行二套房甚至突破6%。

今年以来，广州房贷利率已上调4次。1月初，首套房贷款利率指导价为5.05%，二套房贷款利率为5.25%。

一位银行业人士告诉记者，房地产贷款集中度管理规定实施后，银行的贷款额度渐趋紧张，近期更为明显，“预计下半年贷款额度将更为紧张，不排除房贷利率进一步上调的可能。”

贷款利率上行，银行放款周期也进一步延长。贝壳研究院的报告显示，6月份，全国72个重点城市主流首套房贷款利率为5.52%，二套房贷款利率为5.77%。平均放款周期为50天。其中，广州较上月延长14天至98天，佛山、东莞、惠州等城市放款周期均在100天以上。

“即便手续齐全，最快也要3个月才放款，最长需要等待6个月甚至更长时间。”平安银行一位贷款经理表示，二套房放款时间会更长，会优先放款给利率更高的客户。

天风证券房地产行业首席分析师陈天诚认为，下半年房地产市场信贷或进一步收紧。

## 控制投放节奏

去年下半年以来，广州房价持续走高，已连续上涨超10个月。

国家统计局最新数据显示，5月份，广州市新建商品房价格环比上涨1.5%，同比上涨11.2%；二手房环比上涨0.9%，同比上涨13.5%，在四个一线城市中涨幅较为明显。

贝壳研究院分析指出，5月广州新建商品房价格涨幅进一步扩大，二手房价格涨幅有所回落，但仍处于较高水平。中指研究院数据显示，上半年广州新建住宅价格涨幅累计为4.85%，居百城第二位，仅次于徐州（5.43%）；二手住宅价格涨幅也居百城前列。

广东省住房政策研究中心高级经济师李宇嘉表示，今年以来，广州连续四次上调房贷利率。一方面，此前利率在一线城市中相对较低，另一方面，房价上涨较为明显。住房贷款规模增长太快，需要提高房贷利率并

合理控制投放节奏。

## 严监管将成常态

今年以来，广州已出台多项房地产调控政策。在“房住不炒”与“因城施策”调控背景下，未来广州楼市严监管将成为常态。

自4月份广州出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》以来，相关部门不断加强对房地产行业的调控及市场秩序监管力度，推动房地产市场平稳健康发展。

从资金端方面看，近期广州市金融局下发通知，要求小额贷款公司不得开展“过桥贷”“赎楼贷”业务，不得直接或变相发放住房按揭贷款。

此外，广州市住房和城乡建设局联合市场监管、金融等多个部门，开展房地产市场秩序专项整治行动，严厉查处房企和中介机构无证销售、虚假房源销售、虚假宣传等违法违规行为。