

部分城市出台措施严控房企拿地资金来源

8月17日,济南、苏州两地同时发布土地出让补充公告,对房企参与竞拍的资金来源进行严控,包括不得直接或间接使用金融机构各类融资、房地产产业链上下游关联企业借款或预付款,其股东不得违规提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等。



视觉中国图片

●本报记者 董添

资金来源须说明

苏州发文指出,调整苏地2021-WG-41号、苏地2021-WG-42号、WJ-J-2021-019号、WJ-J-2021-022号、WJ-J-2021-023号5宗地块一次报价有效区间上限,公告时间延长至2021年9月5日。本次出让的住宅及商住用地仅限具有房地产开发资质的企业参与,申请竞买人报名时须同步上传房地产开发企业资质证书。同一企业及其控股的各个公司,不得参加同一宗地的竞买。

同时,苏州对参与竞拍房企的资金来源进行了严格监管。房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中,其股东不得违规为其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等,购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金;不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款;不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款;不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。竞买人须说明资金来源情况,在报名时提交资金来源情况申报表及相应证明材料。

从济南方面看,参与商品住宅用地竞买的企业的须由自有账户交纳竞买保证金,

同时竞买企业股东不得违规为其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等;购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金,不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款,不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款,不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。参与竞买企业要说明购地资金来源、提供相应证明并对上述要求做出承诺。土地成交后,对竞得人缴纳的保证金和出让金由会计师事务所出具是否属于自有资金的审计报告。对于经审查资金来源不符合要求的企业,取消其竞得资格、解除土地出让合同、收回已出让土地,竞买保证金不予返还。

中指研究院苏州分院分析师金珂指出,对于第二轮集中土拍,各城市都在有针对性地酝酿新的规则,以更好地实现“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标。一方面,杜绝房企多个马甲拿地的情况,推动土地市场平稳健康发展,另一方面,

对房企的资金实力要求更加严格。

房企审慎投资

国家统计局数据显示,1-7月,全国房地产开发投资84895亿元,同比增长12.7%。1-7月,房地产开发企业房屋施工面积891880万平方米,同比增长9%;土地购置面积8764万平方米,同比下降9.3%;土地成交价款51212亿元,同比下降4.8%。

机构认为,融资环境收紧,房企对下半年新开工将采取审慎态度。克而瑞研究中心指出,继无锡、杭州之后,或有更多城市对溢价、地价管控升级;在增加住宅用地有效供应的情况下,部分城市或适度放宽土拍要求。而房企将把剩余资金投入其他具有潜力的二三四线城市,土地购置面积预计将迎来一轮回升。

部分房企近期新增地块青睐低容积率项目,未来有望推出洋房、别墅等价格

高、面积大的低密度住宅项目。

南山控股8月10日晚间公告,全资子公司苏州南山新吴房地产开发有限公司以3.69亿元竞得南通TR21018号地块国有建设用地使用权,并取得成交确认书。该地块位于通州湾示范区纳潮河北、珠海路西,地块面积约为6.46万平方米,地块用途为住宅用地,土地使用权出让年限为70年,1.6≤容积率<1.9。

首开股份子公司太原首润房地产开发有限公司以2680万元竞得太原市SG-2112地块国有建设用地使用权。该地块土地面积为15656.31平方米,容积率为1.0。此外,公司以7.3亿元竞得南通市R21013幸余路北、通生路东地块国有建设用地使用权。该地块出让面积为47143.07平方米,容积率为1.20-1.37。

业内人士指出,低密度地块出让地区基本上还没有实行“两集中”制度。由于实行“两集中”地区地块出让延期,有的房企在“空档期”摘下这类地块。

第二批集中供地延期 多地有望调整土拍规则

●本报记者 张军

土地市场出现“微妙”变化。长沙、上海等城市日前相继宣布,延期第二批集中供地出让。这引发行业高度关注。当前,不少房企经营压力增大,参与土拍市场热情有所降低。业内人士指出,首批集中供地高溢价率导致项目利润遭压缩。通过对竞买、竞拍等环节进行调整,降低地块“实际”溢价率,有利于减轻房企经营压力。

规则有望调整

长沙市日前宣布,将第二批住宅(含商住)用地集中出让时间由7月推迟至8月。深圳、青岛、天津、上海等地相继发布类似土拍出让公告,时间延期至9月。对此,诸葛找房数据研究中心分析师陈霄对中国证券报记者表示,在首批集中供地出让过程中,为遏制溢价率过高,不

少城市通过设置溢价率上限、对热点地块设置“竞自持”“竞配建”等方式控制溢价率,以降温土拍市场,但实际效果有限。多个城市延期第二批集中供地出让公告时间或与此有关。

中指研究院指数事业部分析师毛大鹏表示,优化土拍规则,有利于完善“稳地价”工作机制。

长江证券指出,高溢价率导致房企盈利能力承压。控制名义溢价率上限方面,无锡、杭州、天津等地已经下调。但“实际”溢价率也应该控制。土拍规则预计会更柔性化,包括保证金门槛、竞品质、摇号以及一次性合理报价等方面。

避免恶性竞争

《上海市住房发展“十四五”规划》日前发布,提出进一步优化房地产金融审慎管理制度,防止资金违规流入房地产市场。实施分类管理,加强房地产金融市场监测分析,防范房地产金融风险等。

值得注意的是,时隔一年后,对房价上、下限均做出要求的政策再次出台。

岳阳市日前发文明确,新建商品住房销售价格备案后,商品住房销售的实际成交价格不得高于备案价格,也不得低于备案价格的85%,否则无法网签。

实际上,早在去年3月,东莞住建局发布的《关于进一步优化新建商品住房销售价格申报管理的通知》要求,在取得商品住房项目的预售许可证或现房备案证书后,应在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋申报价格,严格按照明码标价格式要求对外销售,实际成交价格不得高于申报价格,也不得低于申报价格的90%。

陈霄认为,“限跌令”等措施或主要在于抑制部分开发商之间恶性竞争,避免引起市场大幅动荡。

提高抗风险能力

行业形势出现变化,房企也在做出

调整。

宋都股份赔掉相当于一个季度利润的5000万元保证金,退掉杭州的地块一事引起行业震动。公司8月10日晚发布公告披露了背后原因,退地是因为联合开发的伙伴取消合作所致。

宋都股份表示,若合作顺利,公司整体获取土地权益金额为32.48亿元,符合25亿元-35亿元的预期。但目前的情况导致公司极短时间内无法达成其他商业合作,给公司短期资金安排带来巨大压力。业内人士表示,当前一些开发商资金紧张,融资较难,赚钱不易,房地产行业形势出现较大变化。

机构研报指出,第一批集中供地印证了房地产行业毛利率将由25%的中枢向20%下滑的趋势,甚至跌落20%以下。

对于房企而言,陈霄建议,房企应着力保障稳定的销售渠道,加快库存去化速度,回笼资金;制定符合公司的发展规划,合理且多元化拓展项目,提升企业自身的抗风险能力。

7月销售业绩下滑 房企完成下半年目标压力大

●本报记者 董添

近期,上市房企密集披露7月份销售月报,不少房企销售业绩较大幅度下降,销量下滑。业内人士指出,从2021年半年报情况看,不少房企上半年销售业绩不及预期,在楼市降温的情况下,完成下半年销售目标压力较大。

增速放缓

公告显示,招商蛇口7月实现签约销售面积87.09万平方米,同比减少16.37%;实现签约销售金额203.04亿元,同比减少11.17%。2021年1-7月,公司累计实现签约销售面积857.31万平方米,同比增长42.54%;累计实现签约销售金额1972.8亿元,同比增长47.7%。

有的房企7月业绩下滑拖累1-7月销售额增速。7月,保利地产实现签约面积312.81万平方米,同比减少2.92%;实现签约金额421.55亿元,同比减少13.29%。2021年1-7月,公司实现签约面积1984.17万平方米,同比增长9.35%;实现签约金额3273.4亿元,同比增长19.84%。保利地产前6个月实现签约面积1671.29万平方米,同比增长12%;实现签约金额2851.85亿元,同比增长27.01%。

重点城市7月份销售价格环比涨幅出现较为明显的回落。国家统计局数据显示,7月一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%,涨幅比上月回落0.3个百分点。其中,北京、上海和广州环比分别上涨0.8%、0.4%和0.2%,涨幅比上月分别回落0.1、0.1和0.8个百分点;深圳上涨0.5%,涨幅与上月相同。二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%,涨幅比上月回落0.1个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月回落0.1个百分点。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆指出,7月70个大中城市商品住宅销售价格环比、同比涨幅总体回落。7月份,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨6.0%和10.0%,涨幅比上月分别回落0.1和0.5个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨4.7%,涨幅比上月回落0.1个百分点;二手住宅销售价格同比上涨3.5%,涨幅与上月相同。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.3%和2.3%,涨幅比上月分别回落0.4和0.3个百分点。

楼市降温

58安居客房产研究院分院院长张波预计,下半年楼市降温将是主基调。作为下半年首月,7月,一线城市一、二手房价格涨幅环比回落。其中,深圳二手房价格连续三个月环比下跌,调控效果显现。预计后续一线城市楼市降温将是大概率事件。

张波指出,从统计局披露的数据看,7月部分三线城市二手房价格环比由涨跌转跌。多个城市调整“补丁”效果显现。从近期被监管层约谈的城市看,覆盖部分三、四线城市。克而瑞研究中心指出,房地产开发投资额将保持高位、增速趋稳。

结转收入减少

从房企披露的2021年半年报情况看,不少房企上半年销售业绩不及预期,下半年销售目标完成压力较大。

中洲控股8月16日晚间发布2021年半年报。公司上半年实现房地产销售面积29.3万平方米,销售金额41.6亿元,完成上半年目标的74%;营业收入为39.56亿元,同比增长12.50%。旗下商置公司多措并举,完成了半年度经营目标,运营面积27.6万平方米,平均物业出租率达91%;物业公司加大项目拓展力度,累计签约服务面积922.2万平方米;酒店管理公司经营面积15.68万平方米,受疫情短暂反弹影响,酒店业绩受到一定冲击。

中洲控股在半年报中提到,2021年公司计划实现房地产销售面积61万平方米,销售金额134亿元,房地产开发投资60亿元,新增土地储备计容积率面积40万平方米,新开工建筑面积102万平方米。

值得注意的是,部分房企将业绩下滑的原因归结为结转收入减少。大名城半年报显示,报告期内公司实现营业收入42.03亿元,同比下降45.2%,实现归属于上市公司股东的净利润为2.39亿元,同比下降21.06%。对于营业收入与净利润下降的主要原因,公司表示,房地产行业存在销售周期与收入确认周期不匹配的特点,本期新增结转项目收入及利润较上年度减少,新获取高毛利项目尚未竣工。

2021年上半年,大名城实现签约面积26.42万平方米,实现销售金额48.42亿元,实现房地产结转收入金额41.25亿元,结转面积31.73万平方米。报告期期末待结转面积150.71万平方米,续建在建面积216.7万平方米。

上年同期,大名城实现签约面积39.50万平方米,累计实现销售金额70.64亿元,续建在建面积250.9万平方米。

中信保诚基金管理有限公司关于中信保诚稳鸿债券型证券投资基金降低托管费率并修改基金合同及托管协议的公告

为更好地满足广大投资者的投资理财需求,降低投资者的理财成本,经与基金托管人中国光大银行股份有限公司协商一致,并报中国证监会备案,中信保诚基金管理有限公司(以下简称“本公司”)决定自2021年8月18日起,降低中信保诚稳鸿债券型证券投资基金(以下简称“本基金”)的托管费率并相应修订《中信保诚稳鸿债券型证券投资基金基金合同》(以下简称“《基金合同》”)和《中信保诚稳鸿债券型证券投资基金托管协议》(以下简称“《托管协议》”)的相关条款。现将相关事项公告如下:

一、调整方案

调整项目	调整前	调整后
托管费率	0.14%/年	0.05%/年

(一)修改《基金合同》及《托管协议》部分条款

(二)修改《基金合同》部分条款

对本基金《基金合同》“第十五部分基金费用与税收”的“二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式”中相关条款修改如下:

原条款	修改后条款
2.基金托管人的托管费 本基金的托管费按前一日基金资产净值的0.1%的年费率计提。托管费的计算方法如下: H=E×0.14%×当年天数 H为每日应计提的基金托管费 E为前一日基金资产净值 基金托管费每日计提,逐日累计至每月月末,按月支付,经基金管理人于次月前5个工作日内由基金管理人向基金托管人核对一致后,由基金托管人于次月前5个工作日内从基金资产中一次性提取,基金管理人无需再出具资金划拔指令。若遇法定节假日、休息日或不可抗力致使无法按时支付的,支付日期顺延。	2.基金托管人的托管费 本基金的托管费按前一日基金资产净值的0.05%的年费率计提。托管费的计算方法如下: H=E×0.05%×当年天数 H为每日应计提的基金托管费 E为前一日基金资产净值 基金托管费每日计提,逐日累计至每月月末,按月支付,经基金管理人于次月前5个工作日内由基金管理人向基金托管人核对一致后,由基金托管人于次月前5个工作日内从基金资产中一次性提取,基金管理人无需再出具资金划拔指令。若遇法定节假日、休息日或不可抗力致使无法按时支付的,支付日期顺延。

(二)根据上述变更,本公司与基金托管人对本基金的《托管协议》进行了相应修订,并同时更新了《基金合同》与《托管协议》中基金托管人法定代表人信息。

投资者可访问本公司网站(www.citicprufunds.com.cn)查阅本基金修订后的《基金合同》、《托管协议》全文。

三、《中信保诚稳鸿债券型证券投资基金更新招募说明书》及《中信保诚稳

关于华安信用四季红债券型证券投资基金恢复大额申购,大额转换转入及大额定期定额投资的公告

公告送出日期:2021年8月18日

1.公告基本信息	华安信用四季红债券型证券投资基金	华安基金管理有限公司
基金名称	华安信用四季红债券	2021年8月18日
基金代码	049026	
基金管理人名称	华安基金管理有限公司	
公告依据	根据《华安信用四季红债券型证券投资基金基金合同》和《华安信用四季红债券型证券投资基金招募说明书》的有关规定	
恢复大额申购日期	2021年8月19日	
恢复大额转换转入日期	2021年8月19日	
恢复大额定期定额投资日期	2021年8月19日	
恢复大额申购、大额转换转入及大额定期定额投资的原因说明	为了保障基金的平稳运作,保护基金份额持有人利益,本基金管理人决定自2021年8月19日起恢复本基金的大额申购、大额转换转入及大额定期定额投资业务。	
下属分级基金的基金简称	华安信用四季红债券A	华安信用四季红债券C
基金代码	049026	006015
下属分级基金是否恢复大额申购、大额转换转入及大额定期定额投资	是	是

2.其他需要提示的事项

(1)本基金自2021年8月19日起恢复大额申购、大额转换转入及大额定期定额投资业务。

(2)投资者可登录本基金管理人网站(www.huaman.com.cn),或拨打客户服务热线40088-50099咨询相关信息。

(3)本公告的解释权归本公司所有。特此公告。

东海基金管理有限责任公司关于旗下基金新增和耕传承基金销售有限公司为代销机构并开通定投业务及参加费率优惠的公告

根据东海基金管理有限责任公司(以下简称“本公司”)与和耕传承基金销售有限公司(以下简称“和耕传承”)签署的销售协议和相关业务准备情况,自2021年8月18日起,和耕传承开始代理销售本公司旗下东海核心价值精选混合型证券投资基金(基金代码:006538)、东海科技动力混合型证券投资基金(基金代码:007439)、东海科技动力C(基金代码:007463)、东海祥苏短债债券型证券投资基金(基金代码:008578)、东海祥苏短债C(基金代码:008579)、东海祥龙灵活配置混合型证券投资基金(基金代码:188201)、东海聚利中短债配置混合型证券投资基金(基金代码:001890),并开通上述基金定投业务及参加费率优惠活动,具体情况如下:

一、基金开户、申购等业务

自2021年8月18日起,投资者可在和耕传承办理上述基金的开户、申购、赎回及其他业务。

二、定期定额投资业务

自2021年8月18日起在和耕传承开通上述基金的定投业务,单笔定投金额不低于100元,有关定投业务的具体业务办理规则和程序请遵循和耕传承的有关规定。

三、费率优惠活动内容

自2021年8月18日起,投资者通过和耕传承申购、定投上述基金,在不违反法律法规和基金合同的前提下,可享受费率优惠,具体费率优惠和业务办理规定以和耕传承的相关规定和公告为准。

费率优惠期间,如本公司新增通过和耕传承代销的基金,则自基金开放申购当日,将同时开通该基金上述优惠活动,届时本公司不再另行公告(如该基金适用不同于上述的费率优惠,本公司及时公告,敬请投资者关注)。

活动规则时间与和耕传承官方网站所示公告为准,本公司届时不再另行公告,敬请投资者关注。

四、重要提示

1.费率优惠解释权归和耕传承所有,有关费率优惠的具体内容如有变化,敬请投资者留意和耕传承的有关规定。

2.费率优惠期间,业务办理流程以和耕传承的规定为准。投资者欲了解基金的详细情况,请仔细阅读该基金基金合同、招募说明书、更新等法律文件。

五.投资者可通过以下途径咨询详情:

1.和耕传承基金销售有限公司
网址:www.hgpczh.com
联系电话:400-960-5531

2.东海基金管理有限责任公司
网址:www.donghaifund.com.cn
联系电话:40088-50099

风险提示:本公司承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产,但不保证基金一定盈利,也不保证最低收益。投资者投资于本公司旗下基金前应认真阅读基金的基金合同和招募说明书(更新)。敬请投资者关注投资风险。

特此公告。

东海基金管理有限责任公司
2021年8月18日

中信保诚基金管理有限公司
2021年8月18日