

多地调整土拍市场规则 “竞品质”成为主角

第二批集中供地如期而至。目前,长春、无锡、深圳、沈阳等11个城市已公布了第二批集中供地信息,合计推地320宗。多个城市参拍规则“上新”,杭州开展“竞品质”试点,由过去的“竞地价”“竞品质”改为“竞品质”“竞地价”,且试点地块全部实行现房销售。

业内人士认为,这将从资金和去化端考验房企,提高参拍门槛。上述改变有望成土拍规则新“标配”,品质先行或倒逼房企注重产品力,提升项目品质。

● 本报记者 张军



新华社图片

强调“竞品质”

杭州市规划和自然资源局日前公告明确,第二批集中出让地块竞价规则进行适当调整:一是竞买单位需足额缴纳20%竞买保证金后方可参与竞买;二是溢价率上限由30%调整为20%,其中“竞品质”试点地块溢价率上限为10%;三是出让地块达到上限价格后,由原来的“竞自持房屋”改为“竞无偿移交政策性租赁住房”。

其中,“竞品质”试点地块采取一

次性公告和线下“竞品质”、线上“竞地价”两阶段操作方式,从源头引导房地产市场供应高品质住宅产品。“竞品质”阶段建设品质模块得分最高的建设品质标准表将作为“竞地价”阶段的报价依据及土地竞得后的项目建设标准。试点地块全部实行现房销售。

事实上,北京、南京等城市此前也有类似表述。北京市规划和自然资源委

员会5月提到,在集中出让地块过程中引入房屋销售价格引导机制,为未来住宅产品质量提升留足空间,引导开发企业主动提升住宅品质。

“该政策对房企的资金实力和去化能力提出了考验,进而提高了参拍门槛。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄告诉中国证券报记者。

北京市规划和自然资源委员会此前表示,为营造公开、公平、公正的市场

环境,提升居住建筑设计品质,北京市综合运用房地产调控政策工具,当竞买报价达到出让宗地土地合理上限价格时,转入高标准商品住宅建设方案投报程序;或当竞买报价达到出让宗地土地合理上限价格,现场竞报政府持有商品住宅产权份额达到设定的预设份额(或现场竞报“公共租赁住房”达到上限面积时),转入高标准商品住宅建设方案投报程序。

溢价率均值仅5.8%,远低于其他城市。业内人士认为,这和上海最高报价一般限定为起始价的110%;竞价方式由原举牌竞价调整为“举牌竞价+一次书面报价”等有关。

彼时机构称,考虑到上海首批集中供地的示范效应,预计第二轮集中供地将有更多城市调整出让规则。

调整土拍规则

从目前情况看,不少城市相较于首批集中供地调整了出让规则。东莞市明确,“非房地产开发企业不得参加住宅用地(含商住用地)竞买,企业联合体参加竞买的,房地产开发企业出资比例不得低于50%。”

无锡市则由之前的“限地价、竞自

持租赁住房面积”改为“限地价、摇号。”无锡市第二轮集中供地整体溢价率较低,不少地块溢价率低于1%。合计供地23宗,6宗地块底价成交,1宗地块流拍。

其中,龙湖方面以19.58亿元竞得新吴区江华路与富春路交叉口西南侧地块,溢价率为0.51%。洛阳宝龙置业发

展有限公司以6.62亿元竞得梁溪区广丰路与徐巷路交叉口东南侧地块,溢价率为0.46%。

根据中金公司研报,无锡市第二轮集中供地溢价率均值为3.7%,较首轮 的26.6%下降明显,这和上述规则调整有关。

在第一轮集中供地城市中,上海的

提升项目品质

除了调整土拍市场规则,有的房企被“限购”。根据媒体报道,被纳入“三道红线”的重点房企,已被监管部门要求购地金额不得超年度销售额的40%。该比例限制不仅包括房企在公开市场拿地,

还包括通过收并购方式获地的支出。中南建设8月3日指出,除了大家关注的“三道红线”,购地金额是否超过销售金额的40%就是重要的参考指标。

“长期看,好的产品和服务才是房

企长远稳健发展的核心驱动力。”中指研究院企业研究副总监刘水表示。

金科股份此前表示,未来房地产增量主要由价格驱动,改善型需求占比持续提升,产品力将成为关注重点,公司需将提升产品力作为未来发展的核心

动力。克而瑞地产研究中心认为,未来高杠杆、高负债运营模式无法持续,将倒逼房企提升运营效率,深化销售渠道。财务稳健、产品力出色、运营管控能力较强的房企将获得更多市场机遇。

借新还旧 房企融资规模小幅攀升

● 本报记者 董添

7月以来,房企融资规模小幅攀升。从融资目的看,借新还旧仍是主流。

融资成本下降

中指研究院监测数据显示,7月房地产信用债发行规模为652.2亿元,相较于6月528.7亿元增长23.36%;内地房企海外债发行规模为372.9亿元,相较于6月290.3亿元增长28.45%。信用债与海外债融资成本均有所下降。其中,信用债平均利率为4.17%,环比下降0.81个百分点;海外债平均利率为6%,环比下降2.08个百分点。

从融资目的看,借新还旧仍是主流。银保监会日前通报了上半年银行保

险业运行情况。上半年,人民币贷款增加12.76万亿元,同比增加6677亿元。各项贷款同比增长11.9%。其中,房地产贷款增速降至10.3%,继续低于全部贷款增速。中指研究院发布的《2021年年中房地产行业融资盘点》显示,2021年1-6月,房地产行业融资金额合计11089.5亿元,同比下降8.1%,融资收紧态势明显。其中,信用债融资金额合计3323.8亿元,海外债融资金额合计1899.3亿元,信托融资金额合计3379.8亿元,发行ABS融资金额合计2486.6亿元。海外债及信托融资额快速下滑,成为房地产行业融资规模下降的主要因素。

安信证券研报显示,下半年土地市场热度或下滑,房地产销售下行压力加大。房企规模扩张或进一步受限,行业整合加速。

降杠杆提效率

受多种因素影响,房企拿地将出现较为明显收缩。

针对投资者提出的“新增土储金额超过销售总额40%的房企将被暂停拿地”一事,中南建设8月3日在投资者互动平台指出,其实这并不是新消息,去年住房和城乡建设部和人民银行出台重点房地产企业资金监测和融资管理规则时,除了大家关注的“三道红线”,购地金额是否超过销售金额的40%就是重要的参考指标。今年上半年,公司销售金额1090亿元,新增项目总地价不到290亿元,地价与销售金额比值不到27%,公司的投资金额距离政策要求的限度还有很大空间。

此前,有头部房企人士对中国证券报

记者表示,40%的拿地限制主要指的是权益拿地金额占权益销售比重。“相比全口径拿地与销售比重,空间相对较大。即便如此,房企拿地仍会受到较大限制。”

从房企公开表态看,部分房企降杠杆由来已久,寻求低负债和高周转。

中南建设8月3日指出,公司坚持不依赖有息负债的发展模式,有息负债与年度销售规模的比值一直处于行业较低水平,公司负债少,偿债能力强,经营风险低。政策不断收紧,市场容错空间持续降低,企业经营面临更多挑战。公司坚持高效运营,快速周转,追求准确度。

对于公司股价持续下跌,中南建设指出,控股股东股份质押时均设有风险预警线,股价下跌达到预警线时,控股股东可以通过追加保证金等方式避免平仓风险。目前控股股东质押的公司股份无平仓风险。

提高项目周转 房企转战三四线城市

● 本报记者 董添

随着楼市调控趋紧,不少房企转战三四线城市,通过降价方式加速项目去化,提高项目周转。业内人士指出,房价上涨过快的城市可能被“重点关注”,预计更多三四线城市楼市调控会逐步展开。

销售面临压力

克而瑞证券公布的2021年1-7月中国房地产企业TOP100销售排行榜显示,前7月百强房企累计销售额增速继续收窄,录得销售额79537亿元,同比增长29.6%。7月百强房企全口径销售额10118亿元,同比下降7%。其中,华侨城、电建、绿地涨幅居前,恒大、阳光城、越秀跌幅居前。

8月3日晚间,中国恒大发布销售简报,7月中国恒大物业实现合约销售金额437.8亿元,合约销售面积543.5万平方米。2021年1月至7月,中国恒大物业累计实现合约销售金额4005.6亿元,合约销售面积4844.9万平方米。2020年7月,中国恒大物业共实现合约销售金额约503亿元,合约销售面积约538.7万平方米。2020年1月至7月,集团物业累计合约销售金额约3991.4亿元,累计合约销售面积约4401.9万平方米。

拿地方面,据首创证券监测,前7个月,百强房企共新增土地建筑面积35042.3万平方米,同比下降5.8%。随着部分热点城市调控升级以及房地产贷款增速放缓,需求释放节奏预计受到影响。同时,重点城市房贷利率有所上调,预计销售增速中枢将逐步下移。

楼市调控趋紧

8月2日,浙江省金华市住房和城乡建设局发布的《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》明确,金华市在实行住宅限售、实行公证摇号销售、加强二手住宅价格监管、加强金融监管、严格更名管理、落实主体责任等方面进行调控。《通知》指出,凡在金华市区新购买的新建商品住宅和二手住宅,在取得《不动产权证》满3年后方可上市交易。

7月29日,住房和城乡建设部约谈银川、徐州、金华、泉州、惠州5个城市。

7月,金华房价上涨处于全国前列。同时,土地市场持续活跃,高溢价率地块成交频现,楼市上涨预期明显。中原地产首席分析师张大伟指出,约谈房价上涨过快城市成为房地产调控的一个重要特征。在一城一策的基础上,住建部的督导持续加强。

8月2日,广州市黄埔区住房和城乡建设局、广州开发区建设和交通局联合发布关于取消人才住房政策的通知,自2021年8月2日起执行。

此前的政策规定,经区认定的在黄埔区连续工作半年以上的各类人才,可不受户籍限制,在黄埔区范围内购买1套商品住房;在黄埔区工作,持有广州市人才绿卡或经区认定的杰出人才、优秀人才、精英人才、名校(园)长、名教师、优秀医学专家、黄埔工匠,其父母、配偶父母、成年子女均可在黄埔区范围内购买1套商品住房。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,楼市调控进入入到新的模式,及时发现問題,及时解决問題,有助于进一步促进房地产市场健康发展。

全面提高周转

在此背景下,房企持续强化节点目标和资源保障协同,全面提高项目周转。

深物业A预计2021年上半年实现归属于上市公司股东的净利润6.76亿元,同比增长218.91%。公司表示,报告期内房地产板块持续强化节点目标和资源保障协同,项目周转全面提速。预计2021年1-6月各项目合计结算收入比上年同期大幅增加,结算项目的毛利率比上年同期有所提升。

值得注意的是,热点城市调控政策频发,不少房企开始转战三四线城市,通过大幅降价的方式,加速项目去化,提高项目周转。

58安居客房产研究院分院院长张波指出,房价上涨过快是住建部约谈5个城市的直接原因。预计房地产市场降温的概率加大,下半年楼市调控不会放松,约谈所产生的威慑效力将直接作用于整个下半年。房地产调控将进入以“控房价”为锚点,强化稳定房地产市场,保障房地产市场规范化运行,平稳健康发展。房价上涨过快的城市都有可能被“重点关注”。

张波指出,今年上半年,一二线城市出台政策的情况较多,对离婚买房、落户买房、赠与、法拍等环节存在的漏洞“打补丁”。从目前约谈的城市看,三四线城市也被覆盖,这预示着更多三四线城市的调控会逐步展开。

首创证券研报显示,当前板块估值及主流房企股价均为全年新低水平。预计行业基本面及估值的持续背离将得到改善。建议关注拥有优质土地资源的房地产企业;业绩改善、财务指标健康的公司以及运营能力、成本管控能力、融资能力具有优势的房企。

证券代码:002859 债券代码:128137	证券简称:洁美科技 债券简称:洁美转债	公告编号:2021-062
浙江洁美电子科技有限公司关于回购公司股份进展情况的公告		
本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。 浙江洁美电子科技有限公司(以下简称“公司”)于2020年12月4日召开的第三届董事会第十次会议,审议通过了《关于回购公司股份的议案》,公司拟使用自有资金以集中竞价交易方式回购公司部分社会公众股份,回购的资金总额不低于人民币51,291,338.50元(含)且不超过人民币101,291,338.50元(含),回购股份的价格不超过人民币38元/股(含)。2020年12月5日公司公告了《关于回购公司股份的方案》(公告编号2020-098),内容详见公司指定信息披露媒体巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)、《证券时报》、《上海证券报》及《中国证券报》。 截至2021年7月31日,公司首次通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式实施回购股份数量2,656,489股,约占公司总股本410,020,119股(注)的0.6479%,购买的最高价为28.14元/股,购买的最低价为25.50元/股,成交总金额为71,011,488.49元(不含交易费用)。公司实施回购符合相关法律法规的要求,符合既定的回购方案。 (注:2021年5月24日,公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成限制性股票回购注销手续,回购注销股份数量132.96万股,股本由411,329,479股减少为409,999,879股;截止2021年7月31日,新增可转换公司债券转股20,240股,公司总股本增加至410,020,119股。)二、其他说明		
1、公司首次回购股份的时间、回购股份数量及集中竞价交易的委托时段符合《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》第十七条、十八、十九条的相关规定。 2、公司未在下列期间内回购股票: (1)公司定期报告、业绩预告或业绩快报公告前十个交易日内; (2)自可能对本公司股票交易价格产生重大影响的事项发生之日或者在决策过程中,至依法披露后两个交易日内; (3)中国证监会规定的其它情形。 3、公司首次回购股份事实发生之日(2020年12月10日)前5个交易日公司股票累计成交量为72,725,982股。公司前5个交易日回购股份的数量未超过首次回购股份事实发生之日前5个交易日公司股票累计成交量的25%(即18,181,496股)。 4、公司未在下列交易时间进行回购股份的委托: (1)开盘集合竞价; (2)收盘前半小时内; (3)股票价格无涨跌幅限制。 公司回购股份的价格低于公司股票当日交易涨幅限制的价格。 5、公司本次回购方案资金来源为自有资金,回购股份价格不超过人民币38元/股(含),公司目前股价低于本次回购股份价格上限38元/股,满足回购条件。现阶段公司可用于回购的自有资金能够及时到位,已回购股份的价格符合回购方案确定的回购价格上限的相关要求。本次回购公司股份方案拟定回购的资金总额不低于人民币51,291,338.50元(含)且不超过人民币101,291,338.50元(含),目前已回购金额为71,011,488.49元(不含交易费用),已超过股份回购方案的回购资金总额下限。本次回购股份的实施期限为自公司董事会2020年12月4日审议通过本次回购方案之日起(即2020年12月4日)起12个月内(即2021年12月31日止)。 6、公司后续将根据市场情况在回购期限内继续实施本次回购计划,并将在回购期间根据相关法律、法规和规范性文件的规定及时履行信息披露义务,敬请广大投资者注意投资风险。特此公告。		
浙江洁美电子科技有限公司 董事会 2021年8月4日		

证券代码:002579 债券代码:124004 债券代码:124005	证券简称:中京电子 债券简称:中京定转 债券简称:中京定02	公告编号:2021-081
惠州中京电子科技有限公司关于回购股份的进展公告		
本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 惠州中京电子科技有限公司(以下简称“公司”)于2021年1月26日召开2021年第一次临时股东大会,审议通过了《关于回购公司股份的议案》,具体内容详见公司于2021年1月27日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的《回购报告书》(2021-015)。公司计划以自有资金或自筹资金回购公司部分社会公众股,回购资金总额不低于人民币8000万元,不超过人民币15000万元;本次回购股份的价格不超过16元/股;回购股份的期限为自股东大会审议通过回购股份方案之日起12个月内,公司在回购股份的期限内根据市场情况择机做出回购决策并予以实施。本次回购的用途为依法注销减少注册资本。 鉴于公司2020年年度权益分派已于2021年6月15日实施完毕,根据《回购报告书》,本次回购股份的价格上限由不超过(含)人民币16.00元/股调整为不超过(含)人民币13.32元/股。 一、回购股份的具体情况 根据《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》等相关规定,回购期间,公司应在每个月的前三个交易日内披露截至上月末的回购进展情况。现将相关情况公告如下: 截至2021年7月31日,公司通过集中竞价交易方式累计回购公司股份0.388,700股,占公司目前总股本比例的1.37%,回购最高价为12.50元/股,最低价为10.17元/股,已使用资金总额为96,420,581.35元(含交易费用)。本次回购符合相关法律法规的要求,符合公司既定的回购方案。 二、其他说明 公司首次回购股份的时间、回购股份数量及集中竞价交易的委托时间段均符		
合《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》第十七条、十八、十九条的相关规定。 1、公司未在下列期间内回购股份: (1)上市公司定期报告、业绩预告或者业绩快报公告前十个交易日内; (2)自可能对本公司股票交易价格产生重大影响的事项发生之日或者在决策过程中,至依法披露后两个交易日内; (3)中国证监会规定的其它情形。 2、首次回购股份事实发生之日(2021年1月28日)前五个交易日(2021年1月21日至2021年1月27日),公司股票累计成交量为13,265,800股。公司每五个交易日最大可回购股份数量为33,16,450股。 3、公司首次回购股份的价格低于公司股票当日交易涨幅限制的价格,且未在下交易时间进行回购股份的委托: (1)开盘集合竞价; (2)收盘前半小时内; (3)股票价格无涨跌幅限制。 公司后续将根据市场情况继续实施本次回购计划,并将在回购期间根据相关法律、法规和规范性文件的规定及时履行信息披露义务,敬请广大投资者注意投资风险。特此公告。		
惠州中京电子科技有限公司 董 事 会 2021年8月2日		