

房企积极拿地 经营性融资成资金主要来源

上市房企日前陆续发布2021年12月销售及拿地情况。从房企披露数据看，2021年年底，很多房企积极参与2021年最后一轮土拍，为2022年新项目入市打基础。机构数据显示，房地产行业当前融资处于较低水平，多数房企开发资金来源逐渐侧重于经营性融资。此外，有的房企为了节省拿地资金成本，积极发展代建项目。

● 本报记者 董添



视觉中国图片

拿地积极性提升

部分房企积极参与热点城市土地出让，拿下多宗热点城市地块。新黄浦1月4日晚公告称，杭州市规划和自然资源局萧山分局于近期以挂牌方式出让杭州市萧山区蜀山西单元XSCQ2305-06地块，于2022年1月4日出具《成交确认书》，确认公司竞得该地块的国有建设用地使用权，该地块土地成交总价为69497万元。此外，杭州市规划和自然资源局临平分局于近期以挂牌方式，出让杭州市临平开发区北沙路与凤荷路交汇东南处地块，于2022年1月4日出具《成交通知书》，确认公司竞得该地块的国有建设用地使用权，该地块成交总价为75812万元。新黄浦表示，公司具有多年、多品类房地产开发建设经验，在住房业务相关领域具有较丰富的操作经验与人才储备。此次进军杭州商品住房开发市场，符合公司战略发展需要，是在现有业务模式基础上慎重选取的主营业务拓展，有利于增强公

司的盈利能力和可持续发展能力，为公司的长远发展奠定基础。部分房企通过组成联合体的方式，联合竞得土地使用权。2021年12月24日，京能置业与北京龙湖中佰置业有限公司联合体收到北京市规划和自然资源委员会出具的《北京市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》，公司与北京龙湖中佰置业有限公司联合体以20.8亿元竞得北京市朝阳区管庄乡棚户区改造和环境整治项目（一期）GZGJC-03地块R2二类居住用地国有建设用地使用权。

融资处于低位

从融资来看，房企外部融资总量出现明显下滑，多数房企开发资金来源逐渐侧重于经营性融资。机构数据显示，2021年100家典型房企的融资量为12873亿元，同比下降26%，近两年来融资量首次出现负增长，达到两年来最低点。2022年，预计房地产融资环境整体仍以稳定为主，维护企业的正常融资需求，

促进房地产业良性循环和健康发展的。中泰证券研报显示，房地产开发企业资金来源分类主要包括国内贷款、利用外资、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款、其他到位资金和各项应付款七类。近年来房企受地产调控政策影响，外部融资渠道收紧，开发资金来源逐渐侧重于经营性融资。从数据上看，房地产开发企业资金来源中，定金及预收款与自筹资金占比最高。从融资利率看，部分房企主动下调已经存续的公司债券票面利率。2022年1月4日晚，万科A发布拟下调“19万科01”公司债券票面利率的第二次提示性公告。公告显示，公司于2019年2月25日发行“万科企业股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)”，根据募集说明书中设定的发行人调整票面利率选择权，公司拟下调本期债券后2年票面利率。

发展代建项目

中指研究院监测数据显示，2021年，

楼市调控政策效果明显，土地市场出现缩量降温态势。2021年，全国300城住宅用地出让金达48412.08亿元，同比下降7.35%。流拍率方面，全国共有1298宗地块流拍，流拍率为13.53%，较2020年同期增加3.93个百分点。展望2022年，中指研究院土地事业部高级分析师张凯飞表示，土地市场将进一步趋稳，上半年供地可在年内开盘，对房企吸引力较高，大部分中小型企业会进一步下沉至三四五线城市市场。此外，在“限价、定品质、限价价”竞拍规则下，资金成本将成为最核心的竞争力，很多房企会转向代建项目。宋都股份1月4日晚公告称，近日公司全资子公司宋都管理作为受托方与丽水勇安房地产开发有限公司（简称“丽水勇安”）签订了《丽水“碧云雅苑”项目商业代建合同书》，获取碧云雅苑的代建项目。上述代建项目的获取是公司品牌输出、管理输出的代建业务加大拓展力度的体现，符合公司积极推进代建业务的发展战略。项目将纳入公司运营管理体系，使代建业务风险可控。

元旦实探北京楼市：优惠力度较大 销量明显回暖

● 本报记者 董添

中国证券报记者日前对北京地区新房、二手房市场走访调研发现，2022年开年，在销售及中介的大力营销下，新房、二手房看房热情较高，有些新房楼盘直接针对看房客户推出送礼品活动。从机构监测的成交数据看，由于2021年同期基数较小，2022年元旦假期销售面积同比增幅显著放大。从入市项目数量看，2022年元旦期间，北京地区有多个新项目推出，部分新项目是2021年集中供地地块。

新项目加速入市

中指研究院数据显示，2022年元旦期间，北京新建商品住宅累计成交1.28万平方米，2021年同期为0.4万平方米，同比增幅较大。新入市项目方面，有5个项目在元旦假期入市，其中2个为2021年首次集中供地项目。整体来看，由于2021年四季度以来，新房入市速度加快，2022年开年新房项目营销活动整体较为活跃。

“新的一年，有的任务指标，特别是北京很多限竞房，入市时间已经过去多年，公司在

2021年集中供地中又入手了新的地块项目，这些项目很有可能在2022年上半年就要入市。一旦入市，现有楼盘的销售人员和销售资源都会向新楼盘倾斜，那么这些老项目去化压力会陡增。所以，有新楼盘入市的开发商通常会在入市前积极对老楼盘进行促销。”多位限竞房销售人员对中国证券报记者表示。据了解，北京在售项目中还有很多是2019年的项目，由于当时项目集中入市，部分区域新房扎堆且项目同质化严重，项目整体带看转化率依然保持较低水平。随着新的一年到来，2019年的这些项目预计在促销优惠政策驱动下，加速完成去化。

延续去年底优惠措施

中国证券报记者对大兴、房山、顺义等多个限竞房扎堆的区域进行实地走访发现，多数前期入市楼盘延续2021年年底的促销政策，新入市项目则针对新年推出1平方米免单等活动。多位销售人员对中国证券报记者表示，每年年底、开年、年中、春节都是新房促销力度最大的时点，现在作为2022年开年，优惠力度还是比较有竞争力的。

“楼盘的优惠政策是2021年‘双十二’期间推出的，2022年开年一直延续下来。目前，楼盘对所有大户型采取立减20万元的优惠活动，清退房源的特价房比同一户型的普通房源还要便宜5%左右。”位于南四环某新房销售王红（化名）对中国证券报记者表示。

“2021年年底，楼盘清退房源数量较多。在销售人员大力促销下，2021年年底之前用作特价房的清退房源基本被销售一空。”王红对中国证券报记者表示，“目前，清退特价房实行卖完一套再清退一套的销售政策，主要是元旦假期期间，很多前期认购客户不愿意来退房，清退难度较大。预计元旦假期过后，清退房源会有所增加。”

除了特价房、立减优惠外，中国证券报记者调研发现，限竞房普遍延续了2021年年底的优惠政策。

位于房山某限竞房项目楼盘销售人员李雷（化名）对中国证券报记者表示，“目前，限竞房有98折的团购价，预计这项优惠会延续到春节之前。但由于项目在2019年就已经入市，剩余的优质户型本身就不太多，如果要挑户型、挑楼层还要挑价格，就要及早下手。”

房贷发放速度预计加快

很多上市房企2021年年报披露时间和2022年一季度报披露时间基本一致，很多开发商冲刺完2021年业绩后，对于2022年一季度业绩不敢怠慢。而从第三方披露的2021年开发商整体销售业绩数据看，百强房企平均销售目标完成率刚刚超过90%。很多房企目标完成率不高。因此，冲刺2022年一季度业绩成为房企共识。

李雷对中国证券报记者表示，新的一年，各大银行针对房贷都有新的贷款额度下发，开年贷款额度预计会比较充裕。但考虑到2021年下半年很多银行对住房贷款进行了收紧，一些支行目前还积压了一些8、9月未放款的客户，可能会优先对这些客户进行放款，新入市客户的贷款发放情况还有待观察，但预计速度会比较快。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示，从目前来看，很多前期信贷积压较多的城市，其住房贷款发放情况已经明显缓解。2022年一季度，房地产市场有望逐渐企稳，一二线城市将会率先走出低迷。

东方阿尔法基金管理有限公司
关于旗下公募基金募集证券投资基金执行新金融工具相关会计准则的公告

根据《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会〔2017〕17号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会〔2017〕18号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（财会〔2017〕19号）、《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会〔2017〕14号）（以上统称“新金融工具相关会计准则”）和《关于进一步贯彻落实新金融工具相关会计准则的通知》（财会〔2020〕22号）等相关规定，自2022年1月1日起，本公司旗下公募基金证券投资基金开始执行新金融工具相关会计准则。

特此公告。

东方阿尔法基金管理有限公司
2022年1月5日

东方阿尔法基金管理有限公司
关于终止上海中正达广基金销售有限公司办理本公司旗下基金相关销售业务的公告

经东方阿尔法基金管理有限公司（以下简称“本公司”）与上海中正达广基金销售有

交银施罗德基金管理有限公司
关于修改交银施罗德环球精选价值证券投资基金基金合同等法律文件的公告

根据《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》等法律法规和《交银施罗德环球精选价值证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）的有关规定，在切实保护现有基金份额持有人利益的前提下，为确保基金估值的合理性和公允性，交银施罗德基金管理有限公司（以下简称“本公司”）经与基金托管人中国建设银行股份有限公司协商一致，并报中国证券监督管理委员会备案，决定对旗下交银施罗德环球精选价值证券投资基金的基金合同等法律文件进行修订，修订后将自2022年1月5日（含当日）起正式生效。具体修改内容如下：

一、基金合同的修订内容

在“十四、基金资产的估值”之“（三）估值方法”中将

原表述：
“7.汇率
人民币对主要外汇的汇率应当以估值日中国人民银行或其授权机构公布的人民币汇率中间价为准。”

修改为：
“7.汇率
本基金外币资产价值计算中，所涉及人民币对美元的汇率应当以基金估值日中国人民银行或其授权机构公布的人民币汇率为准。涉及到其它币种与人民币之间的汇率，采用估值日伦敦时间下午四点（或能够取到的离下午四点最近时点）由彭博信息(Bloomberg)提供的其它币种对美元的汇率套算。基金管理人及托管人经协商可对所采用的汇率来源进行调整。”

特此公告。

交银施罗德基金管理有限公司
二〇二二年一月五日

山西证券超短债债券型证券投资基金调整大额申购（转换转入、定期定额投资）业务的公告

发布日期:2022年01月05日

注:(1)本基金自2022年1月5日起,单日单个基金账户申购(含转换转入、定期定额投资)本基金的金额由50,000.00元(不含)调整为100,000.00元(不含)。在管理本基金大额申购、转换转入、定期定额投资业务期间,单日单个基金账户申购(含转换转入、定期定额投资)本基金的金额不得超过100,000.00元,本基金管理人有权部分或全部拒绝。

(2)本基金暂停大额申购、转换转入、定期定额投资业务期间,本公司将正常办理本基金的赎回等业务。

2、其他需要提示的事项

(1)为保护投资者的利益,根据有关法律法规和基金合同的相关规定,山西证券股份有限公司决定自2022年1月5日起调整本基金的申购(含转换转入)和定期定额投资业务。投资者在交易时间内提交的超过限额的上述业务申请,本基金管理人有权拒绝受理。

(2)投资者欲了解本基金的详细情况,可登录本公司公募基金业务网站(<http://publicityfund.sxsec.com>:8000)或拨打本公司的客户服务电话(96773)了解本基金申购、转换转入、定期定额投资等相关事项。

(3)以上业务调整事项,敬请投资者注意投资风险。投资者投资于上述基金前应认真阅读基金的基金合同、更新的招募说明书及基金产品资料概要。敬请投资者关注适当性管理相关规定,提前做好风险测评,并根据自身的风险承受能力购买风险等级相匹配的产品。

特此公告。

山西证券股份有限公司
2022年01月05日

新华基金管理股份有限公司
新华鑫益灵活配置混合型证券投资基金
恢复(大额)申购(含转换转入、定期定额投资)公告

公告送出日期:2022年01月05日

为保护基金份额持有人的利益,根据有关法律法规及基金合同的约定,新华基金管理股份有限公司(以下简称“本公司”)决定自2022年01月05日起恢复投资者对本公司旗下新华鑫益灵活配置混合型证券投资基金(基金代码:000684,以下简称“本基金”)(大额)申购(含定期定额投资及转换转入)业务。

在本基金恢复(大额)申购(含定期定额投资及转换转入)业务期间,本基金的赎回、转换转出等业务正常办理。如未来需要对本基金的申购业务进行限制,本公司将另行公告。

投资者欲了解详细情况,可登录本公司网站(www.xinhuaasset.com)或拨打客户服务电话:400-819-8888。

风险提示:
基金管理人承诺依照诚实信用、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。基金的过往业绩并不预示其未来业绩表现,基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则,在做出投资决策后,基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险,由投资者自行承担。

投资者投资于本基金前应认真阅读基金合同、招募说明书及法律文件,了解投资基金的风险收益特征,并根据自身的投资、申购、赎回、投资情况、资产状况等判断基金是否和投资者的风险承受能力相匹配。

特此公告。

新华基金管理股份有限公司
2022年01月05日