

国土部整顿 70 城“囤地”

严打“坐地生财” 苏州被点名

本报记者 杨玲玲 苏州报道

土地市场再掀整顿风暴。国土资源部官网信息显示,日前,国土资源部部署开展了住宅用地出让合同执行情况检查。检查范围包括 70 个大中城市和热点城市苏州市。检查内容为 2013 年 1 月 1 日以来住宅

开发缓慢恒基相城地块被回收

恒基兆业位于苏州相城的土地,在拍地多年后仍未动工开建,苏州相城条件、市场形势等因素,有计划地推进上市。

作为房地产市场最重要的原材料,土地供应的多寡无疑是影响未来房价预期的一个重要因素。不过,倘若楼市存在囤地的顽疾,即便有大量土地供应,能否及时形成有效的房源供应也成了未知数。

据介绍,开发商一般通过部分开发、先开工再改规划等种种方式实现囤地。近日,记者走访苏州了解到,恒基兆业位于苏州市相城区的地块因开发进展缓慢,多次陷入囤地风波。

时间回溯到 2007 年,恒基兆业首进苏州,一举挺进相城区活力岛中心商贸城区。根据《现代快报》报道,恒基兆业拿地时备受瞩目,彼时它三度出手,通过公开竞拍购得位于人民路北延、相城区活力岛中心商贸城区共计面积为 665.18 亩的国有建设用地使用权,土地用途为居住、商业用地。

不过,自 2012 年起,在苏州当地的阳光便民官网上,多次出现关

于恒基兆业地产囤地的消息。近日,记者探访恒基兆业苏州相城地块发现,处于商贸城核心区域的恒基地块上,仍有部分地块芦苇飘荡,荒草丛生,附近居民将铁皮围墙圈起来的土地开垦成菜园,种上了各种青菜,与周边陆续交房入住的高层住宅楼格格不入。

上海中原地产市场分析师卢文曦告诉记者:“部分开发商拿地后久不开工,或进展缓慢,通过囤地来获取更多利润。”延迟开工竣工的地块,一旦闲置数年,就会导致按时入市的商品住宅项目相对减少,进一步加剧热点城市楼市供不应求的状况,即便土地市场加大供应力度,但若囤地投机行为不遏制,这些土地也难以及时形成有效的房源供应。

针对市民对恒基地块囤地的质疑,苏州市相城区国土分局回应称,恒基地块已办理了收回手续,其中春申湖路北地块已重新挂牌出让,其余地块将根据相关条件、市场形

势等因素,有计划地推进上市(供地)。

同时,记者采访中了解到,2016 年 9 月,旭辉与恒基兆业地产达成协议,合作开发恒基旗下苏州水漾花城 2 期、苏州水漾花城 3 期、苏州相城区 G3 项目等。近日,记者走访水漾花城售楼处看到,水漾花城花苑清盘在即,仅剩少量 123~144 平方米房源在售。



2007 年,恒基兆业首入苏州,斩获相城区 665.18 亩土地,截至目前,仍有部分未动工地块内芦苇飘荡、荒草丛生。 本报记者 杨玲玲 / 摄影

对此,业界分析人士认为,盘活闲置土地,是比单纯增加土地供应更重要的一项工作。在近日的住宅用地出让合同执行情况检查中,国土资源部也明确指出,此次检查目的是促进已供应住宅用地尽快形成住房有效供给。通过检查督促加快住宅用地开发建设,有助于改善住房供求关系,稳定市场预期,促进房地产市场平稳健康发展。

监管从严捂地拖延大为改善

业界分析人士提出,随着炒房行为的减少,供给侧的改善,苏州市房地产市场趋于均衡。捂地、拖延、惜售等行为在目前来看,已经大为改善。

根据 2012 年修订的《闲置土地处置办法》,开发商原因造成的闲置土地,未动工开发满一年的,按土地价款的 20% 征缴土地闲置费;未动工开发满两年的,无偿收回国有建设用地使用权。

不过,业界分析人士提出,近年来,由于我国房地产市场时常出现波动,实际执行中,开发商推迟项目开工、竣工等囤地现象一直存在,住宅用地出让合同执行力度不足。

此前,本报报道雅戈尔苏州相城区“地王”项目,因被搁置七年未开发而陷入“囤地”疑云。11 月 7 日,记者以购房者身份探访该地块发现,项目已被命名为雅戈尔紫金花园,由别墅、高层,以及沿街商业等业态构成。根据销售人员介绍,目前大部分房源已售出,剩余部分 88 平方米和 90 平方米的小户型现房在售。

值得一提的是,记者采访中发现,2016 年 5 月雅戈尔再进相城,以 11.60 亿元的成交总价斩获苏地

2016-WG-34 号地块,成交楼面价 14717 元/平方米,溢价率 99.96%。该项目被命名为雅戈尔织金华庭。近日,记者探访位于春申湖西路与织锦路交汇处的雅戈尔织金华庭看到,地块被贴有项目广告语的围墙遮挡,抬头向上,高高耸立的住宅楼包裹着绿色的防护网,吊塔在一旁忙碌地作业。销售人员介绍称,项目包括一栋酒店和 7 栋高层住宅,其中,住宅规划有 500 余户,主要面向改善型客户,近期刚刚开盘,精装交付,销售均价在 27000~28000 元/平方米左右。

“目前,土地市场拿地成本较高,且对开工时间、竣工时间等都有较为明确的规定,因此房企的囤地现象大大减少。”长三角一位市场观察人士对记者提到,苏州虽然在 70 个大中城市之列,但作为环上海的热点城市,土地市场异常火爆,部分房企在上海土拍难有斩获的情况下,转而进军苏州、杭州等热点二线城市拿地补仓。

2016 年以来,随着苏州土地市场供应增加,品牌房企扎堆入驻。记者在采访中了解到,开发企业 2016 年竞得的高价地项目东原千禧、国瑞熙墅、恒大悦珑湾等项目,均在今年入市开盘,当前处于正常销售中。

据了解,截至 2017 年三季度末,苏州市已累计处置闲置用地 148 宗、总面积 7728 亩,处置率为 77.4%。

而对于打击囤地投机行为,国土资源部其实早有打算。今年两会期间,国土资源部部长姜大明表示,根据“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,国土部提出“住宅用地是保障住有所居的,不能拿来炒作囤积”,将进一步规范土地市场秩序,遏制炒作土地的投机行为。

这一次,国土资源部部署对 70 城市住宅用地出让合同执行情况展开检查的同时再次强调,住宅用地是保障住有所居的,不能拿来炒作囤积,并明确了三个检查工作环节,

欲“借壳上市”? 热衷资本市场 京基拟出售 60 万平商管权

本报记者 郭敬敏 童海华 深圳报道

对资本市场情有独钟的京基集团有限公司(以下简称“京基集团”)最近又有了新的动作。近日,深圳昔日第一高楼京基 100 所配套的购物中心 KKMALL,以及京基集团旗下近 60 多万平方米的商业运

公司重心或不在商业

2004 年,京基集团获得深圳市正旭投资发展有限公司 90% 股权,成为其第一大股东,并在 2005 年,吸纳剩余 10% 股权。至此,深圳市正旭投资发展有限公司成为京基集团 100% 控股子公司,并于 2016 年 4 月更名为深圳市京基百纳空间商业管理有限公司。该年度内,京基收购了华发北铜锣湾广场,正式开启了商业地产之旅。

2017 年 7 月,公司再次更名为深圳市京基百纳商业管理有限公司,此后,京基百纳一直在京基旗下多个房地产公司之间变更权属,在 2017 年 1 月公司权属重回京基集团。

营权传出易主变故。停牌超 1 个多月的阳光股份(000608.SZ)披露重组计划,拟以现金方式收购京基集团旗下全资商管公司,即深圳市京基百纳商业管理有限公司(以下简称“京基百纳”)100% 股权。

据《中国经营报》记者调查了解,此次交易将涉及的多个购物中心在深圳经营尚佳,而收购阳光股份则在 2010 年经营业绩达到峰值之后,持续下滑。2016 年度归属于上市公司股东的净利润录得亏损 4.68 亿元,亏损幅度达 2420.31%。

基于此,京基集团为何选择百纳只负责公司商业项目的运营,并不持有物业产权。”

登记资料显示,京基百纳在 2012 年完成增资,注册资本从 1028 万元上升至约 2.01 亿元。此前亦有媒体报道,仅 KKMALL 单个商业项目 2016 年全年销售额就达 15 亿元,同比增长 13%。

经营尚佳,为何要出售?市场多指京基集团有借壳上市意图,但记者注意到阳光股份所披露的信息显示,此次交易为现金交易,并不涉及股权置换等。不过有资本人士指出,此举或是有意规避借壳监管。

地产评论人刘忠岭则认为:“从

参与阳光股份重组引发市场热议,京基集团欲“借壳上市”的声音可谓此起彼伏,然而公告所披露的交易方式为现金支付,并未涉及股权置换等。对此,本报记者联系京基集团方面进行采访,相关负责人仅表示:“一切以上市公司公告为准。”

目前的情况看,不排除京基集团有先注入商管公司,后续注入重资产公司,有借壳上市的可能。”

上述京基内部人士告诉记者:“近年来,公司重心并不在商业,尤其在 2014 年完成对昂驰动画的收购后,集团在房地产开发本业之外,有意加大力度拓展文化产业项目。”

此前,京基集团曾公开表示,欲借此次收购,谋求企业发展动能,实现产业转型升级,并以此为切入点,进军文化产业。除此之外,目前其深圳的房地产项目亦与教育相结合,欲使文化产业与地产业务相融合。

佳兆业引资降债 多个旧改项目权益已出让

本报记者 许永红 童海华 广州报道

复牌半年多,债务问题仍是压在佳兆业集团控股有限公司(01638.HK,以下简称“佳兆业”)身上的一座大山。

近期,佳兆业不惜高息接连融资,涉及金额逾 50 亿美元,利率高达 9.4%。除了推动业务发展,解决现有债务问题则是多轮融资的重中之重。此外,为城市更新项目引入合作方的降债策略中,佳兆业已出让多个项目的大

接连高息融资抵债

11 月 3 日,佳兆业在融资方面又有新动向,其发布公告称,额外发行合计 6.19 亿美元的多笔优先票据,并表示已收到新交所上市及挂牌。

需要注意的是,上述美元优先票据的利率相对较高,大部分为 8.5%、9.375%,所对应的融资金额占比达 79%。记者了解到,多家香港上市的内地房企在 7、8 月间陆续发行了美元优先票据,利率主要集中在 5%~6% 之间,即使市值不如佳兆业的宝龙地产、建业地产,融资成本也仅约 6%。

截至 11 月 3 日,据记者不完全统计,2017 年 3 月 27 日复牌后,佳兆业相继发行多笔高息的大额融资,涉及金额约 52 亿美元,且利率水平均处于行业高位。

9 月 26 日,佳兆业合计 8.05 亿美元的多笔优先票据完成发行,大部分利率为 8.5%、9.375%,仅后者的融资金额占比就已达 76%。此前的 8 月 4 日,佳兆业宣称发行额外 2.85 亿美元优先票据,利率水平以及金额占比情况与上述几笔融资相当。

对于上述多笔融资的用途,佳兆业均表示,拟将所得款项用于再融资现有债务、拨支现有和新物业项目及作一般企业用途,

旧改引入合作方降债

事实上,房企的负债水平正在不断攀升。根据 Wind 资讯统计数据库计算,截至 2017 年 9 月底,136 家上市房企的平均资产负债率为 79.45%,同比增加 1.95 个百分点。

2017 年 6 月末,佳兆业的总资产为 1916.16 亿元,对比 2016 年底增加了 15.55%; 负债总额 1666.59 亿元,上升 16.72%。由此计算,其资产负债率约为 87%,明显高于业内平均水平。

高负债的背景下,高昂的利息成本是佳兆业近年的一大支出。记者梳理发现,在 2015 年和 2016 年,佳兆业的利息支出分别为 64 亿元、69 亿元,呈现不断攀升的趋势。在 2017 上半年,佳兆业利息支出已高达 34 亿元。

另外,记者从佳兆业 2017 上半年财报了解到,其长期借款由 2016 年底增长 11% 至 882 亿元,而短期借款则由 78 亿元激增 81% 至 140 亿元,需要一年内偿还。此外,709 亿元须于两年至五年内偿还。彼时,佳兆业的现金及银行存款账面价值仅约 248 亿元,而且其中的 97 亿元处于抵押状态,资金仍紧张。

据克而瑞统计,佳兆业在 2014 年~2016 年的净负债率分别为 424.42%、521.3% 和 307.92%。目前虽有进一步的改善,但依旧维持在较高水平。在中期业绩会上,佳兆业董事局主席郭英成坦承佳兆业的负债水平不低,并表示“会认真控制并认真检讨”。

近日,佳兆业方面告诉记者:“集团很多土地储备是通过城市更新方式获得,进账时按照成本计算。假如以现有土地估值衡量,集团的负债处在合理水平。”佳兆业方面还表示,集团对负债率有管控,并认为企业追求规模的发

部分权益。

受访业内人士表示,佳兆业融资利率偏高,主要在于佳兆业的海外评级较低以及有过违约记录,而这些高利率融资还会带来一定的偿付压力。

佳兆业方面告诉《中国经营报》记者,集团土地储备多是城市更新项目,若以现有土地估值计算,负债处于合理水平。至于出让城市更新项目权益的相关事宜,佳兆业方面则不予置评。

也可能因应市场状况变动调整其计划,并因而重新分配所得款项用途。

事实上,“以债止债”是佳兆业近期频繁融资的主因。除了上述融资,在 6 月 30 日,佳兆业宣布 34.5 亿美元四笔优先票据已完成发行,其中利率 9.375% 的融资金额达 21.2 亿美元,占比超过 6 成,而所得现金款项净额用于赎回现有票据,该赎回后多出的现金将由公司用作一般企业用途。据相关公告,佳兆业此前未偿还现有票据共有 A、B、C、D、E 五种系列,金额约 28.5 亿美元。

至于融资利率为何相对偏高,国泰君安国际研究员刘斐凡对本报记者表示:“佳兆业的海外评级不高,而且之前有过违约记录,为吸引投资者,所以发行利率会高一些。虽然相比 2015 年前较低,但主要是房地产行业的发行利率近年来明显下调。”同时,刘斐凡指出,因为利率高于行业平均水平,这些融资会给佳兆业带来一定的偿付压力。

2015 年,佳兆业曾先后出现多次债券违约情况。其中,未能及时偿还汇丰银行的 4 亿港元贷款以及相应利息。另外,两笔美元优先票据的利息也逾期未还,成为首家在美国债券上违约的中国房地产商。

展很重要,这决定了未来集团在市场上话语权以及未来能否拿到更多的资源。

城市更新项目虽然成本低、利润高,但投入大且周期长,可以说是佳兆业未来业绩的增长点,也是发展过程中的一大重负。

郭英成指出,城市更新业务的负债相对较高,开发周期都在 5 年左右,需要投入大量的资金。郭英成表示,为进一步降低负债水平,将为城市更新项目引入合作方,以及加快办理推出项目的相关手续。据其透露,佳兆业有 40 多个处于不同发展阶段的城市更新项目。

需要注意的是,虽然郭英成称城市更新项目引入合作方已有成功案例,并指出这样的合作开发方式还将成为一种常态,但从另一方面来看,引入合作方减轻资金压力的同时,也意味着要付出相应的权益代价。

相关报道显示,佳兆业日前与中海晟融达成战略合作,共同设立“兆泰粤港澳大湾区发展基金”,投资的首个项目将落地于深圳龙岗的南园墟城市更新项目。以区域目前 3.5 万元的单价估算,仅住宅的货值就达 140 亿元。

此外,平安银行、信达等金融机构较早前也以股权形式介入佳兆业的城市更新项目。记者查阅工商信息了解到,即将推出市场的深圳旧改项目佳兆业未来城,佳兆业在该项目开发公司中持股 51%,而嘉兴平佳壹号投资合伙企业(有限合伙)持股 49%。有消息称,后者是佳兆业和平安银行的合资公司。

关于出让相关权益的考虑,以及项目和合作方的选择,佳兆业方面对此并未予以回应。