

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,恒基兆业首进苏州,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 个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,

包括城市开展自查,省级国土资源主管部门指导、现场抽查核实和督导,以及国土资源部调研、督导。

“自今年二季度以来,苏州市房价已经从快速增长转为稳定发展。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。”中国城市发展研究院投资部主任刘澄对记者表示,国土资源部检查程序进入收尾总结阶段,从土地出让合同的执行到开工竣工情况都有涉及,对目前存量土地开发、项目入市起到显著的规范作用。结合目前的房地产市场形势,供给侧的规范是我国房地产市场进入良性发展的重要保障机制。

针对住宅用地出让合同执行情况检查的进展以及苏州市近年来闲置土地的开发利用等问题,《中国经营报》记者致电苏州市国土资源局办公室相关负责人,其回复称:“该项工作由省国土资源厅统一部署,目前正在执行中,不方便接受媒体采访。”

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

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。

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。

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。

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墩城市更新项目。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。

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

根据阳光股份公告显示,京基集团是一家专业从事商业经营管理,提供全面化、系统化、专业化商业经营管理服务的公司。记者梳理获悉,目前其在运营管理的项目总面积达 60 多万平方米,包括京基 100 城市综合体、南山京基百纳广场、KK MALL(京基百纳空间)、沙井京基百纳广场、KK ONE(京基百纳时代)、京基铜锣湾数码通讯广场、京基御景华城商业广场等。

根据克而瑞地产研究中心估算,若按照单价 3 万元计算,京基百纳拥有的资产价值将超百亿。然而,接近京基的内部人士告诉记者:“京

基百纳只负责公司商业项目的运营,并不持有物业产权。”

基于此,京基集团为何选择

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约 4.68 亿元,亏损幅度达 2420.31%。

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。

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,并以此为切入口,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。