

环京楼市调查：

河北永清房价回落 乱象再起

本报记者 夏晨翔 卢志坤 永清报道

“限购政策太严了，2017年基本上都封盘停售，没怎么卖。2018年6月份开始，政策有些放松，才可以操作了。”

日前，《中国经营报》记者实地走访永清楼市发现，在经历“过

山车”般的起伏后，当地楼市似有“回暖”迹象，补缴个税、捆绑地下室等乱象丛生。其中，国瑞生态城、荣盛紫竹苑等项目置业顾问纷纷表示，暂无购房资质的外地客户可通过第三方中介缴纳三年个税，三年后可进行网签。而中科嘉会城等项目置业顾问则表示，其在售房源于限购政策出台之前已经备过案，无需补缴个税即可直接网签，但其随后表示，“这需要‘操作’”。

永清县房管局稽查队工作人员表示，补缴个税的行为在政策上是不允许的，属于违规操作。同时，该县严格执行限购政策，即便是限购

政策出台之前已备案房源，外地户口购房者亦不能网签。

对于上述情况，记者分别致电致函国瑞置业有限公司（02329.HK，以下简称“国瑞置业”）、荣盛紫竹苑及中科嘉会城项目公司，但是截至发稿并未收到正面回复。

房价回落

以国瑞生态城为例，2016年项目已签约销售总额约为41.7亿元，而2017年已签约销售总额仅为14.2亿元，2018年上半年已签约销售总额降至0.41亿元。

2016年末，京台高速北京段正式通车，永清到达北京的时间大幅缩短，受益于此，当地楼市受到外地投资客追捧，房价也是一路上涨。据彼时媒体报道，2016年5月，永清区域新房均价为6677元/平方米，10月已涨至13541元/平方米，2017年2月达到近15000元/平方米的历史新高。

毗邻京台高速永清出口、规划为万亩大盘的国瑞生态城项目，彼时即受到诸多投资者的青睐。房天下数据显示，2016年6月，其均价

为9888元/平方米，7月即跳涨至20000元/平方米，最高时为2017年3月，均价达到23000元/平方米。

而在同一区域的荣盛阿尔卡迪亚永清花语城项目，在2016年6月时，均价为8600元/平方米，7月达到11000元/平方米，8月涨至16000元/平方米。

“那时的市场特别好，房子根本不愁卖，价格也是一路疯长。但是限购政策出来之后，政府天天查，好多楼盘基本上都处于封盘停售的状态，价格也降下来了。”日

前，记者实地走访永清楼市，在谈及近两年来楼市变化时，当地多位房地产从业人员如是表示。

2017年3月，廊坊市出台限购政策，规定非本地户籍居民限购1套住房且首付比例不低于50%。同年6月，限购政策升级，进一步规定非本地户籍居民购房需提供当地3年及以上社保或纳税证明。

受此影响，当地楼市成交量锐减，房价逐渐回落。以国瑞生态城为例，据国瑞置业披露的财报显示，2016年国瑞生态城项目已签约

销售总额约为41.7亿元，已签约建筑面积约为41.5万平方米。而2017年已签约销售总额仅为14.2亿元，已签约建筑面积约为9.1万平方米。2018年上半年，其已签约销售总额更是降至0.41亿元，已签约建筑面积仅为0.26万平方米。

“其实，我们现在在售的房源跟当时是一样的户型、一样的品质。永清限购了这么久，现在算是进入了平稳期，政府也查得不那么严了，正是买房的好时机。”在国瑞生态城营销中心，一位置业顾问告诉记者。

乱象丛生

当记者表示自己为外地户籍人员，且未在本地缴纳社保、个税时，项目置业顾问则声称“现在限购政策已经‘松动’了，可以操作”。

据国瑞置业官方网站信息显示，国瑞生态城项目总规划约10平方公里，一期占地面积1970亩，产品包含双拼别墅、联排别墅、酒店、高层住宅、洋房等形式。

记者以购房者身份在实地走访中了解到，该项目目前在售房源为二地块二期名仕苑，以85平方米与115平方米户型的高层住宅为主，均价为9000元/平方米。

但是，当记者表示自己为外地户籍人员，且未在本地缴纳社保、个税时，该项目置业顾问则声称“现在限购政策已经‘松动’了，可以操作。”

据介绍，无购房资质的客户可以先缴纳五成首付款，随后通过项目公司提供或自行联系的第三方中介机构，以支付5000元/年的价格代缴三年的个税，三年届满即可

顺利网签。在此期间，购房者交完首付款后，便可装修入住。

而在解决了客户购房资质问题之后，该项目还推出了诸多“优惠”措施。上述置业顾问告诉记者，由于完成个税缴纳需要三年时间，所以首付款方面不必一次付清，而是可以选择分期支付。

记者获得的一份签订于2018年9月的商品房买卖合同显示，买受人先支付总房款的10%，随后可将总房款的20%、10%、10%分别于2018年11月、2019年3月与6月分三次付清。

另一方面，相关文件还显示，在签署草签合同三年内，如果出现房价下跌的情况（以届时国瑞生态城同类房屋申报备案价格为准），购房者可决定解除草签合同，并由出卖人按草签合同价格进行回购。

此外，记者了解到，该项目在售各个户型还将“获赠”一定的面积。例如，85平方米的户型原为一室一厅，但是等到相关部门验收之后，开发商即将相邻挑空区域的墙体打掉，改造成为二室一厅，多获约10平方米的建筑面积。

而这一操作则需业主签订一份由开发商提供的《改造委托书》。相关协议指出，业主自愿委托实施改造，并对改造行为、改造结果及政府法律、政策的执行承担责任。委托改造时间为房屋交付后3个月。

同样宣称可以通过上述形式代缴个税以获取购房资质的还有荣盛紫竹苑项目。

2016年4月，荣盛房地产发展股份有限公司（002146.SZ，以下简称“荣盛发展”）发布4月份新增土地储备情况简报。宣布以8868万

元的价格完成了对廊坊东领房地产开发有限公司100%股权收购，同时取得了其拥有的廊坊市永清县益田7号地块的土地使用权。据披露，该地块位于一纬道两侧、百合路以东，出让面积196800平方米，容积率1.8。这一地块即为目前的紫竹苑项目。

据项目置业顾问介绍，该项目目前在售紫竹苑二期2#、11~15#房源，以81~130平方米户型为主，均价为9000元/平方米。此外，置业顾问还强调，若购买该项目房源，购房者必须购买约10平方米、总价约16000元的地下室。

对此，该县房管局稽查队工作人员表示，可以确认这一行为是捆绑销售，属于违规操作。购房者可前往县物价局进行反馈，由该局核查并进行相应的行政处罚。



中科嘉会城项目宣称“不限购，可直接网签”。

夏晨翔/摄影

“备案”房源不限购？

“我们项目在限购之前已经‘备过案’了，所以不受限购政策的影响，可以直接购买，签网签。”

在走访中，记者发现，除了通过代缴个税“等三年”才能获得购房资质外，还有个别项目宣称“不限购，可直接网签”。

位于永清县韩村镇廊霸路北侧的中科嘉会城项目，由中科建（廊坊）房地产有限公司开发建设，总规划面积约3.07平方公里，旨在打造一座全国发展改革试点城镇。目前，其仅建有14~23#十栋高层住宅。

“我们项目在限购之前已经‘备过案’了，所以不受限购政策的影响，可以直接购买，签网签。”该项目置业顾问告诉记者，所谓“备案”并非网签合同备案，而是指项目在草签之后，由于客户原因出现房源被清退的情况，新购房者只需进行更名即可。

有熟悉永清房地产市场的业内人士告诉记者，事实上，永清目前确实存在个别项目“不限购，可直接网签”。例如，有开发商在建设过程中，因资金不足，用部分房源向银行作抵押，这类房源在房管部门备案为“抵押”状态。等到抵押款项还清后，才可申请销售许可证，推向

市场。所以，此类房源因其“特殊性”，已经备案，不同于通常意义的商品房受限购政策的影响。

此外，另有做法是“撤备案”，即开发商可以自己“购买”房源，等前期流程都完成之后，再以“购房者”方面出现问题为由，无法或不愿购房，申请撤销合同。而这一操作，亦属于“已经在房管部门‘备过案’”。新购房者仅需进行更名，直接网签即可。

虽然有不同的“备案”形式，但对于新购房者，如果不具备购房资质，是否在签订合同时能够顺利通过房管部门的审核？对此，该置业顾问仅表示，具体细节仍需“操作”，不便透露，但是房管部门“不会再审核”。

该县房管局稽查队工作人员却表示，该县严格执行限购政策，不具备购房资质的人员均无法在本地购买商品住宅。所谓“备过案”的项目可以不受限购政策影响的情况并不存在，这一言论或为个别项目置业顾问为销售业绩而虚假承诺。

中小房企港股IPO“中场战事”：负债高企、规模扩张承压

杨玲玲 本报记者 刘颂辉 上海报道

近日，内地房企佳源国际（2768.HK）和阳光100（2608.HK）的股价闪崩事件持续发酵，将公司推入舆论风暴眼。不过，这并未阻挡内地房企登陆香港资本市场的决心。据香港媒体报道，德信中国控股有限公司（以下简称“德信中国”）拟于近期寻求批准在港IPO上市，拟集资约2亿至3亿美元。

《中国经营报》记者梳理发现，2018年以来，内地房企掀起一场扎堆赴港上市的混战，当前已

有弘阳地产（1996.HK）、恒达集团（3616.HK）、大发地产（6111.HK）、美的置业（3990.HK）、万城控股（2892.HK）等成功登陆港交所，同时，银城国际、德信中国和万创国际等房企也先后递交了上市申请。

根据招股书披露，上述房企的销售规模不大，多为区域性布局，而从近年来的发展看，企业资产负债比率普遍偏高，急需融资输血缓解资金压力。针对公司降负债的相关举措以及业务布局等问题，《中国经营报》记者致电致函恒达集团，相关负责人对记者

表示：“目前，公司资产负债比率以及销售业绩等数据还未完成统计，预计会在今年3月发布年报时公布，届时再予以详细沟通。”而银城国际在此前发给记者的回复材料中提到：“公司于上半年的资产负债比率虽然达453%，但若计及持续交付后的变现收入，相信资产负债比率可持续显著下降；再者，期内负债上升主因是增加土地储备及开发物业投资，这无疑为未来增长提供保障。”另外，德信中国、大发地产以及万创国际等均表示以公告内容为准，暂未有更多内容可以披露。

规模化和可持续成发展“痛点”

体量偏小，在一定区域甚至单个城市内布局，是近年来赴港上市房企的一大共性特征。因此，规模化和可持续也成其未来发展的“痛点”。

其中，业务布局主要聚焦长三角的银城国际，房地产开发始于南京，后扩张至无锡、苏州、镇江、杭州及马鞍山等。“我们将会继续提高在南京的领先地位及战略性地扩充至其他选定城市。2019年我们打算进入扬州、常州、合肥等地，形成以南京为总部枢纽，辐射长江中下游经济区、江浙区、淮海经济区的区域布局。”银城国际相关负责人回复记者称。

另据了解，同样深耕长三角的大发地产，除了上海及南京等热门城市外，土地储备主要集中在温州、宁波、舟山、芜湖、安庆等三四线城市。其中，安庆的土地储备占总土地储备的35.5%，温州

占23.1%，芜湖占11.8%，上海占9%，舟山占7.5%，南京仅占3.1%。大发地产表示，将继续深耕长三角区域，并在华南的广州、华中部的武汉、西北的西安及西南的成都等市寻求机会。

同时根据招股书，截至2018年6月30日，德信中国的土地总储备为636万平方米。其中约588万平方米分布在浙江省，超过600万平方米土地储备分布在长江三角洲地区。土地储备分布的前6大城市为温州、湖州、杭州、徐州、台州和宁波，这些城市土地储备占比超过60%。

具体来看，浙江温州、杭州、湖州等地是其“重仓区”，分别持有26个、24个和17个项目。除上述浙江三地的土储外，德信中国目前在其他长三角城市的土储占比并不高。

另外，招股书显示，截至2018年5月31日，恒达集团共拥有21

个房地产开发项目，分别位于河南许昌、河南郑州以及河南信阳。同时，2015年、2016年、2017年以及2018年前4个月，恒达集团的物业销售收入分别为10.36亿元、9.29亿元、15.47亿元以及2.82亿元，体量较小。

而三次征战IPO的万创国际，则专注于安徽省淮南市的住宅物业开发及销售业务，公司收益主要依靠位于淮南市的泉山湖项目。值得注意的是，万创国际17个物业项目中，12个项目均已竣工。如果万创国际后续不加紧扩充土储，未来或将面临无项目可开发的窘境。

中国城市发展研究院投资部主任刘澄表示：“房企的库存价值、土地储备价值与盈利预期等受宏观政策影响较大。目前，房企的估值压力较大，中小房企的持续盈利能力不稳定，上市后，企业的发展路径还会分化。”

资产负债比率高企

记者观察发现，赴港上市的内地房企普遍资产负债率较高。市场分析人士指出，内地房企扎堆赴港IPO背后是对资金的渴求，而偏高的资产负债比率无疑推高了财务风险。

万创国际招股书显示，2015年~2017年，公司流动资产净值分别为3.3亿元、4.7亿元、1.2亿元，资产负债比率依次是608.5%、716.8%、1218.0%，2018年前9个月的资产负债比率为418.9%，虽有下降，但依然偏高。

同时根据披露，在2015年底、2016年底、2017年底以及2018年6月底，银城国际尚未偿还的银行及其他借款分别为27.98亿元、43.76亿元、56.6亿元和88.87亿元。与此同时，银城国际资产负债比率分别达65%、80%、87%和90%，资产负债比率分别为141.1%、238.7%、284.9%和1453.2%，呈逐年上升趋势。

“我们预期使用审慎水平的杠

杆比率为我们的业务营运提供资金，并确保我们的负债处于适合我们业务增长水平，采用一贯的业务、财务战略以及成本控制措施保持业务增长与现金流的平衡。”银城国际相关负责人回复记者表示。

另外记者注意到，2015年~2017年报告期内，大发地产净资产负债比率分别为196.5%、150.0%、269.8%。大发地产方面提及，银行贷款为公司外部融资的主要来源。

与大发地产相似，德信中国的净资产负债比率也多年维持在行业高位。2015年、2016年及2017年，德信中国的净资产负债比率分别为278.7%、435.2%、275.7%，截至今年6月30日，净资产负债比率则为192.6%。“我们的净负债比率维持在较高水平，乃本集团的业务（主要由外部借款提供资金）于相关期间迅速增长。”德信中国方面在招股书中表示。

而同样处于杠杆扩张中的恒达

集团，2015年资产负债比率达677%，2016年继续走高达762.7%，随后在2017年回落至406.6%，但截至2018年4月底，仍然达到340.4%。

对于偏高的资产负债比率，恒达集团在招股书中提到：“我们收购大量土地储备，以巩固我们在房地产市场的领先地位。在过往记录期间，积累了预定开发但尚未产生重大收益的大量土地储备。我们预计，之后我们的资产负债比率将低于200%。为确保运营资金充足，我们已实施资本及流动资金管理措施。”

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来，“相比其他行业，房地产业的资金密集型概念，往往会推高此类负债数据。对于此类企业来说，超过85%的负债水平，往往就属于相对偏高的情况。所以，企业需要警惕此类风险，这从侧面说明企业资金回笼方面或有困难。”

上市潮背后偿债压力凸显

杠杆成为房企快速扩张的重要手段，然而，一旦行业融资收紧，急速扩张、布局单一、渠道受限的中小房企就会最先面临生死考验。

根据光大证券的研究报告，债务到期时外部环境的变化使得企业资金周转困难，2018年债券集中违约的现象较为严重，有43个新增违约主体。其中，截至1月15日，房企银亿股份（000981.SZ）共涉入1起私募债违约事件。公司于2018年12月24日支付“15银亿01”回售本金和利息，因短期内

资金周转困难，未能按时足额支付2018年已登记回售债券的本金。

同时，中信建投研究报告显示，未来5年房地产债到期偿还压力逐步抬升，2021年为高峰，2019年~2023年分别有3711.93亿元、4026.04亿元、7479.55亿元、2518.99亿元和2846.26亿元到期。但若考虑回售条款，2019年房地产债偿还压力最大。

针对公司是否面临融资压力以及后续的融资拓展计划，银城国际方面回复记者称：“随着我们业务

的扩展，我们将使用不同的融资渠道，包括发行股份和债券以及向银行及信托公司等金融机构借款。”

同策咨询研究部总监张宏伟分析指出，现在资本市场包括发债、信托在内的融资环境全面收紧，只有港股资本市场相对开放，争取这种上市平台有利于为公司未来战略发展提供资金支持。不过，张宏伟表示：“很难去判断中小房企登陆资本市场之后有没有更多的发展，登陆港股资本市场募集资金的规模也不是很大。”