

# 成都楼市新年首月供需两弱 春节假期市场表现平淡

## 平静过春节

事实上,在2022年开年第一个月,成都房地产市场的供应量、成交量双双延续了下行趋势。

“过年买房的人都出去耍了,来看房的人很少。”2月8日,成都一位楼盘置业顾问向记者坦言,刚刚过去的春节假期并没有能像去年国庆节假期那样比平日迎来更多的购房者。尽管有一些售楼处打出了“春节不打烊,天天有好礼”的宣传口号,但作用依然不明显。多个统计机构反馈结果显示,春节假期期间未录得成都市场成交。

双流区一位房产中介孟美霞(化名)告诉记者,他们门店到正月初十才会开门营业,正月初八的时候她自己还在东北旅游。说起今年的房地产市场,她直言:“现在买房的话不用着急,慢慢看,年内定下来就行。”记者在走访过程中看到,有很多像孟美霞所说一样的房产中介门店,在春节法定假期结束两天后门上还挂着锁,尚未复工。

## 市场下行压力仍存

记者从多个渠道了解到,如今在成都不论是买新房还是二手房,放贷周期缩短到了3个月左右,而半年前需要6个月以上。

开年之后,不少地产从业者依然对市场充满期待。“刚复工当天,就有不少买房的人来咨询,感觉要买房的人还是挺多的。”从事新房销售的房产中介翟玲(化名)欣喜地告诉记者,市场上并不缺房子的人。多种因素作用下,新房认购率亦有好转。根据中指研究院数据,1月监测开盘项目15个,推盘套数约4600套,为2021年同期的39%。受推盘较少及房企优惠策略影响,1月平均开盘认购率为65%,较去年年底有所回升。

从同比数据来看,成都二手房市场也并不逊色。诸葛找房报告指出,成都自去年10月起实施公积金新政,使得购房门槛有所降低,并于11月采取系列政策措施助力市场活力的提升,促进市场回暖,

成都正源荟项目在春节期间推出了“春节特惠一口价房源”,在售楼处的一块展板上公示着10套房源。如原价257.93万元的房源优惠后为234.71万元,大约打了9折。活动优惠截止日期为2月13日,而该项目置业顾问告诉记者,到2月8日时这些房源基本都还在。

武侯区的聚亿玺悦府项目销售人员直言,他们楼盘在春节期间没有做节日促销,楼盘销售人员春节假期也都正常放假了,只是在假期结束后有一些节前看好房子的购房者来售楼处签约。

事实上,在2022年开年第一个月,成都房地产市场的供应量、成交量双双延续了下行趋势。克而瑞数据显示,成都1月份商品住宅供应12221套,环比减少48%,成交套数14685套,环比减少22%。成交面积192.13万平方米,环比减少19%。

聚亿玺悦府的开发公司一位负责人告诉记者,该楼盘并没有推出春节促销,会把销售重点放在年后。因为项目户型面积跨度较大,“全线开花”的产品帮助这个楼盘在主城区的去化还不错。

数据显示,上海新房市场在春节假期的表现很突出,多个售楼处“不打烊”,7日成交新房505套,同比上涨超300%。这也让上海成为春节期间全国楼市的一个亮点。

“成都楼市自去年下半年以来一直延续下行态势,主要受房地产调控大环境的影响,开发商融资收紧,投资拿地都明显放缓,购房者目前观望情绪较浓,出手购房积极性下降。”同策研究院研究总监宋红卫回顾表示。

为何春节期间成都与上海存在这样巨大的成交差别?宋红卫



春节假期结束后,某售楼处迎来虎年第一批客户。

陈雪波/摄影

对此解释称,上海和成都的房地产市场完全不同,从开发商的角度来看,基于避险需求,开始从二三线城市回归一二线,从购房者的角度来看,上海近两年吸引人才力度加大,落户政策也在不断放松,有大量的

购房需求支撑,从资产保值增值的角度来看,上海也远高于成都。

一位有在成都买房意愿的购房者也向记者表示,在经历了半年的看房后,如今依然并不太急着确定买哪里,准备“多看看”。

# 优质房企融资渠道开闸 房企收并购大年启幕

本报记者 刘颂辉 上海报道

为有效缓解房企流动性风险,确保房地产行业健康稳定发展,“收并购”正成为2022年开年以来的楼市热词之一。

据上海清算所披露的信息,建发房地产集团有限公司(以下简称“建发房产”)和招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商蛇口”,001979.SZ)两家房企日前分别在银行间市场成功发行12.9亿元和10亿元的并购票据。

《中国经营报》记者梳理发现,

## 频繁上演收并购大戏

中指研究院数据显示,2022年1月份,中国房企销售业绩出现下滑,销售额排名前100位的房企的销售额均值为61.8亿元,同比下降23.1%。当月,销售额超百亿元的房企有15家,较去年同期减少14家,超50亿元的房企22家,较去年同期减少31家。

在房地产行业加速整合和调整大潮下,企业间的收并购动作也开始增多。根据中指研究院统计的房企收并购案例,2022年1月份,华润万象生活拟斥资10.6亿元和22.6亿元收购禹洲物业和中南服务;中海地产以37亿元收购雅居乐、世茂集团所持广州利合股权;中海宏洋以10亿元收购雅居乐义乌和徐州等3个项目股权;徐州国企徐州潘胜地产置业有限公司(以下简称“潘胜地产”)接手恒大地产集团南京置业公司(以下简称“恒大南京公司”)旗下项目——潘安湖生态小镇等。

1月18日,位于江苏省徐州市

在2021年,上市房企资产买入规模下滑明显,资产卖出规模则呈大幅上涨趋势。央企和地方国资表现活跃,是本轮并购的主力军。

2月7日,天风证券发布的房地产行业收并购深度研究报告显示,2021年第一至第四季度,上市房企资产买入规模分别为482.7亿元、74.0亿元、237.1亿元和164.4亿元,除第一季度外均显著低于近10年上市房企单季度资产买入中位数;而上市房企资产出售则相对火热,于2021年第四季度达到全年高点的323.7亿元。

根据央行和银保监会此前发

的恒大潘安湖生态小镇将官方公众号名字改为“徐州潘安湖生态小镇”,并发布消息称首批房源将陆续交付。

天眼查显示,1月10日,徐州潘安湖生态小镇项目公司徐州御嘉置业有限公司的股权结构发生变更,由恒大南京公司和南京恒仕融企业管理有限公司变更为潘胜地产100%控股。

同日,恒大方面还退出徐州御泰置业公司和徐州海亚栖置业公司,接管方均为潘胜地产,后者的控股股东即为徐州市贾汪区国有资产经营管理有限公司。

地方国资接手房地产项目并非孤例。仲量联行华东区投资与资本市场部总监孙翎告诉记者,一些面临现金流压力的开发商正加速出售位于上海市的资产,买家也在积极行动,以抓住收购契机。

1月26日,建发房产2022年度第一期中期票据(并购)发行情况

布的《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》(以下简称“《通知》”),下一步,将鼓励银行稳妥有序开展并购贷款业务,重点支持优质房地产企业兼并收购出险或遇困的大型房地产企业的优质项目。

克而瑞研究中心认为,2022年,行业流动性风险持续,但同时收并购机会也在增加,随着并购融资通道的打通,行业收并购积极性受到调动。加强项目层面的转让与兼并收购力度,有望缓解出险房企的资金压力、防范风险扩大、加快市场压力出清。

公告显示,公司成功募集资金10亿元,其中,募集资金的4.6亿元用于并购2个标的房地产项目公司股权,4.6亿元用于项目建设,0.8亿元用于偿还到期债务融资工具。

在此之前,招商蛇口发行了2022年房地产行业首笔成功发行的并购类票据,被业内称为房企并购票据的“破冰”之举。根据并购票据募资书,公司拟将不超过15亿元用于支持产业内协同性较强的企业缓解流动性压力(包括但不限于置换发行人前期投入资金及后续资产投资与收购等方式),剩余2.1亿元将用于未来符合并购要求的项目;15亿元用于偿还公司的银行贷款。

“招商蛇口和建发房产的并购债表明,关于推动收并购融资的政策已经在央企、地方国企层面落地,结合政策导向可以推断,收并购类融资将成为优质房企新的融资渠道。”中指研究院企业事业部研究副总监陈星表示。

## 内外部因素使然

部分房企纷纷加入出售资产的“大军”,一方面是由于偿债期限临近,另外也和政策支持密不可分。

据《证券日报》报道,房地产并购贷款将不再计入“三道红线”,有部分央企、国企正在多方接触核心城市的优质项目,虽然鲜有公布确定性的交易,但市场上有很多项目都在谈收购事宜。

对此,陈星分析认为,金融机构的并购债不计入银行房地产贷款“两道红线”(房地产贷款占比和个人住房贷款占比)的限制,将有利于并购融资的发放,加速房企的风险化解速度。

克而瑞研究中心也分析指出,一方面,对于偿债压力较大的企业来说,借助项目出让、资产出售扭转局面迫在眉睫。另一方面,央企、国企以及一些优

质民营凭借自身实力以及政策支持将在收并购市场掌握更大的主动权。

央行和银保监会此前发布的《通知》指出,鼓励优质企业按照市场化原则加大房地产项目兼并收购,鼓励金融机构提供兼并收购的金融服务,助力化解风险、促进行业出清,推动银行积极稳妥推进并购贷款业务,同时对于出现风险和困难的大型房企不盲目抽贷、断贷。

事实上,早在此前的1月10日,市场就有消息称,央行制定了针对11家房企美元债敞口风险的应对方案,并要求9家央企、国企通过收并购项目资产的方式为11家有中高风险的企业提供流动性支持。

其中,9家央企、国企包括保利、华侨城、招商蛇口、华润置地、

中粮地产、五矿地产、中建、金茂和中国绿发,另外11家房企则分别为绿地控股、融创中国、世茂集团、中梁地产、荣盛发展、中国奥园、阳光城、融信集团、佳兆业、富力地产和中南建设。

贝壳研究院认为,房企偿债压力仍较大,结合销售市场下行表现,房企需要突破传统借新还旧的模式,寻求更多维的融资渠道和方式。

有地产研究机构表示,房企收并购将成为主流。针对房企而言,高负债高周转模式已经成为过往,企业之间的互救,央企国企收购并购民企或民企项目将成为2022年常态。同时,政府拟为并购出险房企项目“牵线搭桥”,针对出险企业项目的承债式收购、并购贷款不再计入“三道红线”。

## 交易意愿有待激发

对于“央行要求9家房地产国企及央企通过收并购项目资产的方式,为有中高风险的11家房企提供流动性支持”的消息,一家出现在上述11家房企名单中的某房企负责人向记者表示:“此类说法本身就不准确,言外之意是名单里的11家企业存在运营风险问题,急需转让项目才能自救。”

该负责人还表示,首先不谈是否真需要央企、国企通过“一对一”方式提供流动性支持,自己公司与另外10家房企的经营状态完全不同,即便个别央企或地方政府有类似动作,上述名单里的信息也不准确。

此外,出现在名单中的另一家房企负责人也告诉记者,经公司内部沟通确认,没有收到上述通知,但不排除确实会有央企参与支持。

“受‘三道红线’融资新规影

响,公司的日子虽然没有之前好过,但也不至于到了要接受‘救济’的地步。”该负责人表示,公司平时也和央企在开展正常的股权合作,但并不是因为遇到了流动性危机。

“就当前情势来看,房企收并购的交易意愿不强烈是市场面临的较大问题。从受让企业角度来看,市场仍处于下行周期,未来预期不明朗,握紧手中现金、保障充足的流动性更为重要。因此,有能力的房企主要持观望态度。”陈星指出,2022年新一轮土拍即将开始,通过招拍挂获得土地与收并购项目相比,无论从财务还是经营角度都更容易操作,从投资角度而言,房企也更倾向于直接拿地。

华泰证券研报则认为,政策鼓励房企项目承债式收并购,潜在标的将主要是一线与强二线城市资质较优、原先就有国企参与

合联营、股权结构清晰的民营企业项目。但政策落实的难点在于,出险企业尽调难度较大,信息披露尺度难把握。作为被收购方,出险企业若利用并购债券缓解流动性压力,可能因风险暴露加速偿债估值波动、项目去化难加剧。

“销售受阻是房企当前面临的最大痛点,只有金融体系放松还不足以从根本上改变预期,解决目前地产行业痛点。并购融资大范围落地,还需要多个监管部门具体政策的支持与配合。”华泰证券在研报中指出。

全国房地产商会联盟副主席、中国房地产数据研究院执行院长陈晟则在公开场合呼吁,当前监管部门在推动中高风险房企“排雷”,逐步走出困境,出险房企应该尽快放下架子,积极拥抱支持措施,切实控制债务风险。