

预售资金监管办法拟出台 房企力保项目交付

本报记者 蒋翰林 赵毅 深圳报道

近年来,房地产销售、融资等层面正逐步回暖,调动资源、盘活资金优先保复工、保交付成为房企的共识。

2月6日,中国恒大集团(以

下简称“恒大”)董事局主席许家印在新年动员大会上表示,“2022年我们要保交楼约7000万平方米、约60万套的目标,这相当于集团所有保交楼项目中有近50%要在今年完成交付,所以说任务艰巨、困难重重。”

此外,中国奥园集团股份有限公司(以下简称“中国奥园”)、佳兆业集团控股有限公司(以下简称“佳兆业”)、花样年控股集团有限公司(以下简称“花样年”)等房企在此前明确提出保交付目标,部分企业通过出让项

目、出售资产或出售多元化业务的方式补足资金缺口。

值得注意的是,为保障项目按时交付,以及避免触发房企流动性危机,目前各城市预售资金监管“因城施策”更为精细化。如广州、成都的预售资

金新规略有放松,降低房企预售款的留存比例,提高预售资金支取比例上限,为房企纾困以保证项目交付。

近日有消息称,全国性的商品房预售资金监督管理办法或将制定出台。据了解,该

管理办法将明确,当账户内资金达到监管额度后,超出额度的资金可以由房企提取自由使用。该项新政无疑将提高商品房预售资金使用灵活性,促进行业基本面的改善和信心的提振。

住建部:坚决处置逾期交付风险

随着房地产出险企业增多,遭遇流动性问题的房企在建项目预售资金监管成为各方关注的焦点,各地加强商品房预售资金监管。

“春节后,我们首先要迅速启动保交楼项目的全面开工,到3月底的时候,包括北方严寒地区在内,要达到80%-90%的保交楼项目全面工效达标。”许家印在《保交楼是恒大关键之战,我们必胜》的发言中强调,要认识到复工复产保交楼的艰巨性和重要性。

根据许家印的说法,恒大目前还有近800亿元的销售未回款,以及近900亿元的保交楼可售货值,这加起来的1700亿元就是完成保交楼项目的资金基础。今年保交楼项目复工复产的资金,首先就是来自500亿元预售监管资金。

不止恒大,陷入危机的房企纷纷扛起保交付的大旗,在“自救”走出困境的同时,向市场释放积极应对的信号。据中国奥园透露,春节后,公司在全国各地的项目将迎来复工高潮,在3月20日之前,中国奥园将保证逾130个项目全面复工。

受资金流动性困难影响的佳兆业,也在积极实现“保交付、保财富和刚兑、保工程款支付、保员工工资”的承诺。截至去年12月底,佳兆业全年交付43个项目,约3.3万套房,这是佳兆业成立以来最大的年交付量。

在融资端,保交楼的相关融资也获得了投资者支持。1月27日,万科企业股份有限公司发布公告称,公司完成发行2022年度第一中期票据,发行金额30亿元,募集资金拟用于万科旗下5个住宅项目的

建设开发。

为保交付,政府、企业、金融机构等多方面共同努力,促进风险平稳化解。1月20日,全国住房和城乡建设工作会议明确了2022年的重点发力方向,要坚决有力处置个别头部房地产企业项目逾期交付风险,首次强调“增信心、防风险、稳增长”。

2021年下半年以来,随着房地产出险企业增多,遭遇流动性问题的房企在建项目预售资金监管成为各方关注的焦点,各地加强商品房预售资金监管。强监管内容主要包括升级资金监管范围、提高监管比例、提高支取节点要求等。

例如,重庆取消了此前预售资金首付款监管比例的核减规定,现全部按照之前的最高标准纳入监管的首付款按照预售总额的35%确定;西安则要求商品房预售资金应全部直接进入专用监管账户,完成主体结构验收前,累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的50%。

贝壳研究院分析指出,监管层强调“防风险”和“防范项目逾期交付风险”,明确把防风险摆在更加突出的位置。不过部分城市预售资金监管十分严格,房企难以动用,导致的有房企账上有百亿资金,却无法偿还几亿美元债券。保持房企资金的适度流动性是引领行业走出低谷的重要措施。

预售资金监管“因城施策”

近来,预售监管暖风频吹,有城市放松规则,纾困房企以保证项目按时按质交付。

事实上,关于地产预售资金,政策管控并未“一刀切”,而是因城施策,紧中有松。尤其是近来,预售监管暖风频吹,有城市放松规则,纾困房企以保证项目按时按质交付。这对于资金链紧绷的房企来说,无疑是重大的利好消息。

1月18日,烟台市住建局网站披露文件称,对信用等级为AAA和AA级开发企业的商品房预售资金监管留存比例分别降低5和3个百分点。上述3%-5%的预售资金监管解除后,须优先用于农民工工资支付。

广东于2021年12月20日起施行《广州市房屋交易监督管理办法》。记者留意到,《办法》对预售金在封顶前、封顶后、内外装修等节点的留存要求,较之2014年版本的10%、5%、3%,分别降低了2%、

4%、2%。

据成都市住建局2021年11月24日消息,对于在项目主体结构工程完成四分之三以及主体结构封顶两个节点,监管额度内预售资金支取比例上限分别提高5%;项目并联竣工验收备案后,监管额度内预售资金支取比例可达到95%。

此外,成都将协调金融机构增加房地产信贷投放额度,加快发放速度,保障房地产企业和刚需购房人群的合理资金需求,给予重点企业开发贷款展期、降息。

而在国家政策层面,1月11日,最高法、住建部、央行共同发布了《关于规范人民法院保全执行措施确保商品房预售资金用于项目建设的通知》,明确法院不能随意对预售资金监管账户采取保全和执行措施,要避免因为不当操作而



保交付成为房企的共识。

本报资料室/图

导致施工单位工程进度款无法拨付到位,进而导致项目停工。

此外,对于工程方、材料方和设备方需要以预售资金监管账户资金来支付费用的,商业银行应

及时支付;房企提供商业银行等金融机构出具的保函,请求释放预售资金监管账户相应额度资金的,住房和城乡建设主管部门可予以准许。

四成房企业绩预告亏损

去年以来,不少企业积极开拓融资渠道、出售资产,积极应对现金流承压。

虽然新年以来房地产行业已在融资端和市场端迎来诸多利好,不过从机构披露的最新统计数据看,当下的房地产市场降温态势仍在持续。

根据中指研究院统计,2022年1月, TOP100房企销售额同比下降23.1%,其中销售额超百亿房企仅有15家,较2021年同期减少14家,超五十亿房企22家,较2021年同期减少31家。

亿翰智库分析认为,购房者对未来经济总体的预期、收入的预期及房企按时交付能力的预期还不明朗,多处于观望状态,购房意愿不强也影响了销售表现。

实际上,大部分房企仍面临着经营性现金流吃紧的困境。根据中指研究院最新统计显示,截至2月8日,A股64家房企发布业绩预告,亏损27家,占比42.2%,

亏损额超过10亿元的有11家。

亏损原因主要是受到行业环境的影响,2021年下半年以来房地产金融审慎管理执行收紧,房地产市场出现剧烈波动,房企销售剧烈下滑,竣工减少,资产减值计提增加等。

去年以来,不少企业积极开拓融资渠道、出售资产,积极应对现金流承压。此前,包括花样年、富力等房企均有处置物业板块的

措施。对于资产出售,许家印谈到,“任何时候都不能贱卖公司资产,要注意防范资产处置过程中的漏洞问题。不能依靠贱卖资产去还债务,否则资产贱卖完了也很难还清债务。”他指出,任何项目、任何方式的合作,合作方都必须保证后续资金的投入,确保合作项目的正常开发建设,尤其是对于保交楼的项目。

房地产并购融资落地 推动行业风险出清

本报记者 蒋翰林 赵毅 深圳报道

近期,房地产项目并购融资落地的消息不断。1月27日,央企招商局蛇口工业区控股股份有限公司(001979.SZ,以下简称“招商蛇口”),成功发行并购票据12.9亿元,募集资金用于房地产项目并购,助力资金需求高的在建房地产项目顺利完工。这是今年发行的首单房企并购票据。

实际上,政策端正在为房地产行业的风险出清指引方向。去年年底,央行和银保监会联合发文,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,促进行业风险出清。

在监管层发声促进房地产行业“良性循环”下,近期,银行业金融机构首单房地产项目并购主题债券也正式完成。1月21日,浦发银行发布公告称,已完成50亿元房地产项目并购主题债券簿记建档。

在房企有出让意愿、监管有政策鼓励、银行有融资支持的重背景下,房地产行业近期融资动作频频,行业项目并购颇有提速之势。

房企融资动作频繁

招商蛇口成功发行了今年业内的首笔并购类票据,为房企并购票据“破冰”。1月12日,招商蛇口披露2022年度第一期中期票据(并购)进展,公告称30亿元并购票据完成注册,首期发行25.8亿元。该笔债券分为三年期、五年期两个品种,初始发行规模均为12.9亿元。

从募集资金用途来看,招商蛇口将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,

银行并购贷款“破冰”

从银行对房企融资关闸到首笔并购票据的成功发行,房地产行业引来资金活水,行业盼望房企项目并购成为化解风险、实现出清的有效手段。

“不过很难出现前几年行业龙头进行大规模并购的情况。”中国银行研究院研究员王梅婷判断,由于目前房地产全行业资金链紧张,同时,监管愈发严格,场外资金很难通过理财、资管产品等渠道进入房地产市场,未来一段时间,银行是房地产企业并购的重要资金来源。

出险房企获救不易

无论是出让资产的困境房企,还是获得各路资金支持的央企国企,以及提供并购融资“弹药”的银行,各方面都做出了实质行动,行业收并购市场似乎正跨出实质性的一步。

“由于行业本身信心尚未恢复,所谓援助出险房企项目并购的

包括但不限于置换前期投入资金及后续资产投资与收购等;15亿元用于偿还公司的银行贷款。目前已明确并购用途的有12.9亿元,用于一项以住宅为主的城市更新项目。

同日,建发房地产集团有限公司(以下简称“建发地产”)也公告了其2022年度第一期中期票据(并购)发行情况。公告称募资10亿元,其中4.6亿元将用于并购两个标的房地产项目公司股权。

据中指研究院统计,2022年1月, TOP100房企销售额同比

下降23.1%,其中销售额超百亿房企仅有15家,较2021年同期减少14家,超五十亿房企22家,较2021年同期减少31家。

1月21日,世茂集团控股有限公司(0813.HK,以下简称“世茂集团”)以10.6亿元的总价出售上海北外滩项目公司股权,收购方为隶属上海市国资委的一家地产开发公司。世茂集团预计,该出售事宜将收益约2.7亿元,出售所得款项

华润置地有限公司(1109.HK,以下简称“华润置地”)则是继招商蛇口、建发地产后,今年又一家获得并购融资支持的地产央企。1月26日,华润置地及华润万象生活有限公司(1209.HK,以下简称“华润万象生活”)分别与招商银行签署《并购融资战略合作协议》,招商银行将分别授予前者200亿元,后者30亿元并购融资额度。

该协议的签署将支持华润置地把握市场机会参与房地产项目并购,发挥并购防范化解行业风险、推动行业健康发展和良性循环。

实际上,在获得上述融资之前,华润万象生活已先后进行了两笔大额并购。1月5日,华润万象生活公告称,拟购买禹洲物业服务集团有限公司全部注册资本,最终协定价不得高于10.6亿元。1月20日,华润万象生活又公告称,计划以不超过22.6亿元的代价将中南服务收入囊中。

据中指研究院最新统计显示,截至2月8日,A股64家房企发布业绩预告,亏损27家,占比42.2%,

1月21日,浦发银行公告称,已完成50亿元房地产项目并购主题债券簿记建档,期限为3年,募集资金用于房地产项目并购贷款投放。这是金融机构发行的首单房地产项目并购主题债券。

日前,广发银行也已获中国人民银行核准2022年金融债券发行额度,通过在全国银行间债券市场发行金融债券,进一步充实资金来源,提升服务实体经济能力。广发银行称,计划于近期发

行50亿元房地产项目并购主题债券,募集资金专项用于房地产项目并购贷款投放。

王梅婷分析称,前期,房地产行业有些企业大幅扩张,杠杆率较高,合理限制这些企业的再融资,可以缓解金融风险,但也要避免大幅度、过于急促去杠杆,影响当前经济稳定。目前,在房地产企业普遍存在资金困难的情况下,银行对开发商并购融资的支持,是促进行业健康发展和良性循环的体现和落实。

金仅用于过去已经完成的并购,并非用于出险企业项目并购,其中9.6亿元用于偿还并购贷款,5.4亿元用于偿还发行人流动资金贷款。

此外,柏文喜认为,从市场心理来看,在房企出现流动性危机而非进入破产清算的情况下,项目并

购会出现“二手车市场”效应。他进一步解释道,收购方希望寻找到更合适的项目,而被收购方则大多不愿意将优质项目轻易或打折卖出,项目在定价上难以达成一致,因此更多的房企会努力寻找其他解决流动性的方法。

实施与执行并不容易。”IPG中国首席经济学家柏文喜指出。

柏文喜举例道,“此次多家房企并购融资的资金用途,从目前已经发行的招商蛇口并购债券来看,其并未将所募集的资金投向出险企业的项目并购。”根据招商蛇口的募集说明,

已明确并购用途的12.9亿元投向了一项城市更新项目,该项目是其去年从一家上海国企手中收购的。

类似的还有深圳华侨城股份有限公司(000069.SZ)。日前,公司发行了一笔规模为15亿元的中期票据。根据募集说明书,募集资

金仅用于过去已经完成的并购,并非用于出险企业项目并购,其中9.6亿元用于偿还并购贷款,5.4亿元用于偿还发行人流动资金贷款。