

5月成交均价环比上涨4.5%

## 打出政策优化“组合拳” 南京二手房市场步入修复期

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

“今年以来，南京二手房市场成交量一直比较低，跟前两年的高峰期相比，价格也回落了一些。”房地产中介陈鑫（化名）入行已超过5年，其门店所处的版块位于南京市鼓楼区，周边房源为拉萨路小学和南京市第二十九中学双学区，这也是南京市知名的学区组合。

据陈鑫介绍，峨嵋岭19号小区有一套在售二手房源，目前挂牌价为630万元，较最初的挂牌价缩水了150万元。“尽管如此，该房源近

### 量价环比稳中有升

今年4月以来，南京二手房市场成交量和成交均价均已呈现出环比上涨的态势。

学区房一直是南京二手房市场的“顶梁柱”，但今年以来的整体成交量较为低迷。

以陈鑫向记者重点推荐的一套位于峨嵋岭19号小区房源为例，该房源面积为78平方米，挂牌价630万元。“这个小区居住环境不错，价格可以谈到600万元以内，单价约7.7万元/平方米，性价比很高。”陈鑫告诉记者。

链家APP资料显示，上述房源早在2021年4月便已挂牌，最初的挂牌价格为780万元，此后业主先后5次调低了价格，最近一次是在今年3月，单次降价58万元，挂牌价最终定格在630万元。也就是说，该房源的挂牌价在一年时间内已调低了185万元。

此外，今年3月以来，位于南京市鼓楼区华侨路怡景花园的一套房源已经降价4次，累计降价55万元，但直到现在尚未有带看记录。历史成交记录显示，怡景花园在2021年的成交均价普遍超过9万元/平方米，但今年4月最新成交的一套房源单价仅为7.14万元/平方米。

“这样的情况在南京市较为普遍。”在陈鑫看来，一方面，部分房源

一个月的带看量仅为7次，而这已是中介门店的主推房源之一。”

这也是目前南京二手房市场运行状况的一个缩影。5月20日，为进一步优化完善房地产政策，促进房地产业良性循环和健康发展，南京房地产业协会（以下简称“南京房协”）发文称：“本市户籍和非本市户籍居民购买二套房时，无需提供购房证明，满足新市民等刚需群体合理购房需求。”

不过，上述政策不到半天就被紧急叫停。对此，南京市住房保障和房产局（以下简称“南京市房产

局”）相关负责人日前在接受《中国经营报》记者采访时表示：“我们也看到了相关文章，但南京房协只是行业协会组织，其发表的内容不具备官方性质。”

值得注意的是，南京楼市政策优化调整的暖风还在持续。6月9日，有消息称，经南京市江宁区市民中心确认，南京市户籍在江宁区（除南站外）购买二手房，无需购房证明便可直接过户。此外，江北新区等片区二手房限购也有所放开。

6月10日，江宁区市民中心开具购房证明窗口的工作人员告诉记者，从6月9日起，南京本地户籍在江宁区（除南站外）购买二手房不再需要购房证明，也不限制购买套数。江北新区市民中心相关业务负责人也表示：“江北新区也有类似政策，区域内本地户籍购买二手房限购已放开。”

在新房市场方面，克而瑞统计数据显示，今年5月，南京市新房供应共计89.64万平方米，环比下降41.67%，房企在楼市去化较低的情况下推盘积极性较低，成交面积为80.08万平方米，环比上涨16.21%。

“房地产行业的产业链很长，对经济的影响面非常广。在楼市低迷期，政策端不断释放利好消息无疑能够刺激房地产市场成交。”汤耀光表示，此前，南京市溧水区和六合区等远郊地区纷纷推出了取消限购、提高公积金贷款额度、针对多孩家庭给予政策倾斜等举措，可以让此前没有“房票”的客户获得在南京市购房的机会，短期内有望刺激成交量，促进楼市回暖。“但这部分新增的购买需求可能两三个月就被消化掉了。”

在吴翔华看来，如果取消全面二手房限购，则意味着资本支持下的房地产投资、投机热情又会被点燃，尤其是一些热点板块和有炒作题材的学区房。总体而言，最近各地出台的多项政策对购房者来说利好频出，相关政策被叫停也是坚持“房住不炒”的体现。

“当前背景下，楼市调控更

者，从6月9日起，南京本地户籍在江宁区（除南站外）购买二手房不再需要购房证明，也不限制购买套数。江北新区市民中心相关业务负责人也表示：“江北新区也有类似政策，区域内本地户籍购买二手房限购已放开。”

值得注意的是，南京楼市政策优化调整的暖风还在持续。6月9日，有消息称，经南京市江宁区市民中心确认，南京市户籍在江宁区（除南站外）购买二手房，无需购房证明便可直接过户。此外，江北新区等片区二手房限购也有所放开。

6月10日，江宁区市民中心开具购房证明窗口的工作人员告诉记者，从6月9日起，南京本地户籍在江宁区（除南站外）购买二手房不再需要购房证明，也不限制购买套数。江北新区市民中心相关业务负责人也表示：“江北新区也有类似政策，区域内本地户籍购买二手房限购已放开。”



随着南京市购房政策持续优化，目前包括江北新区在内的多个片区已放开二手房限购。图为南京市江北新区一在售楼盘。 本报资料室/图

置业的刚需群体不愿高价接手二手房，成为当前市场的症结所在。”克而瑞研究报告进一步分析道。“短期内，南京市主城区核心板块放开限购的可能性不是很大。”在戴德梁行杭州、南京及合肥公司总经理汤耀光看来，现在南京市已经有多项板块放松限购政策，刚需群体可以有较多的选择。此外，南京市主城区本身供应量不多，相对而言去化压力也不大。

克而瑞研究报告指出，南京二手房市场挂牌均价维持在32900元/平方米左右，较二手房成交均价高出近5000元/平方米，挂牌价居高不下也是造成当前二手房市场成交低迷的重要原因，成交房源大多存在较大的让利空间，多数成交房源总价较挂牌价低5万~10万元不等。

## 房企并购融资频迎政策利好 提振市场信心仍是关键

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

引战国资、处置资产，今年以来房企通过项目或股权并购形式出险愈发受到各方重视，政策端以及金融机构支持举措密集出台，各类房企也开始积极响应，并购类债券、贷款纷纷落地。

各方重视下，年内房企各类并购融资规模已超2000亿元。不过，无论是股权还是项目并购，相

### 流动性风险破局

实际上，作为政策边际放松的主要形式之一，房企合理并购重组融资需求自2021年底即开始受到政策端的密集支持。

2021年12月5日，银保监会指导金融机构重点满足首套房、改善性住房按揭需求，提出合理发放房地产开发贷款和并购贷款。并购贷款被首次提及。

2021年12月底，央行、银保监会联合对金融机构发布《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》，鼓励优质房企按市场化原则并购出险房企项目，鼓励金融机构提供并购金融服务，其中提到对出险和困难房地产企业项目的并购贷款暂不纳入房地产贷款集中度管理，加速银行并购贷款的投放。

此后，为调动房企并购积极性，针对房企并购融资的支持政策密集出台，稳妥有序开展并购贷款等被频繁提及，金融机构对相关融资支持范围也扩大至民营企业，并购融资日益成为房地产行业高频词汇。

除政策支持外，通过市场化手段达到流动性风险破局亦是并购融资愈受重视的重要因素。

“当前并购融资是政策边际放松的主要形式，其中以银行授予房企的并购融资额度为主。”中指研究

比此前高峰期，年内房企并购交易量仍处于低位。

多位专家接受《中国经营报》记者采访时表示，合理的并购融资能够推动优势企业的发展并促进行业的整合发展，有利于化解行业的流动性困境，不过，当前房企并购融资仍处于“雷声大雨点小”阶段，主要原因在于行业信心普遍不足，真实的并购重组业务在市场层面较难推动，提振市场



年内房企各类并购融资规模已超2000亿元，但相比此前高峰期，房企并购交易量仍处于低位。 视觉中国/图

院方面指出，近来监管层纷纷出台落实金融支持稳经济工作措施，其中重点提及房地产方面，如支持更多的房企发行并购债，有助于并购资金快速到位，为处置出险项目、化解行业风险提供了融资便利。

克而瑞方面也指出，2021年下半年以来热点城市银行按揭额度紧张、放贷周期放缓，房企销售端显著下行重控回款的同时，前期高压的融资政策导致房企再融资难度加剧，叠加偿债高峰的来临，部分房企信用风险加速暴露，通过出售资产偿债或降负债的意愿增强。而通过市场化并购方式来缓解流动性风险，既能推动行业风险

信心，推动合理有效并购仍是当务之急。

“如果市场信心不能尽快恢复，并购融资也不会有大的推进。只有在行业回暖，或者‘有形之手’直接入市促进行业整合时，未来房企并购融资才会因为真实的资金需求而有大的逆转和扩张。”IPG中国首席经济学家柏文喜表示，并购融资目前暂时是“好看不好吃”的一道菜。



年内房企各类并购融资规模已超2000亿元，但相比此前高峰期，房企并购交易量仍处于低位。 视觉中国/图

院方面指出，近来监管层纷纷出台落实金融支持稳经济工作措施，其中重点提及房地产方面，如支持更多的房企发行并购债，有助于并购资金快速到位，为处置出险项目、化解行业风险提供了融资便利。

克而瑞方面也指出，2021年下半年以来热点城市银行按揭额度紧张、放贷周期放缓，房企销售端显著下行重控回款的同时，前期高压的融资政策导致房企再融资难度加剧，叠加偿债高峰的来临，部分房企信用风险加速暴露，通过出售资产偿债或降负债的意愿增强。而通过市场化并购方式来缓解流动性风险，既能推动行业风险

### 规模已超两千亿元

尽管房企近年来已主动调整债务结构和规模，但从当前行业债务压力及融资能力来看，房企流动性风险仍存。

“2021年，上市房企总有息债务规模为8.2万亿元，与2020年相比减少了0.14万亿元；从偿债能力来看，现金短债比为1.28，较上年下降0.2，现金及现金等价物同比下降8%。”中指研究院企业事业部研究副总监陈星表示，当前多数房企仍面临现金缩减、融资能力下降、债务压力不减等问题，而2021年下半年销售疲软回款不力、预售资金监管趋严，再融资能力不及以往，只能动用自有资金偿还到期债务等导致了现金规模的消减。

中指研究院数据显示，截至目前，房企债券存量余额为2.8万

### 提振市场信心

并购融资虽愈发受到各方重视，但对比往年数据，年内房企并购交易量仍处于低位。

克而瑞数据显示，截至2022年5月19日，年内并购事件约有22宗，涉及交易金额458亿元，对比往年出现明显下滑，如2021年一季度和二季度约有百余宗并购事件，交易金额达到1412亿元；2020年一季度和二季度并购交易金额也达到1249亿元。

多位专家也表示，当前并购融资仍处于“雷声大雨点小”阶段，真实的并购重组业务在市场层面仍较难推动，破局关键仍是提振市场信心。

“当前房地产并购主要是针对优质的项目处置，同时合作公司也在进行一些股权性并购，但都未深入，真正意义的并购并不

### 专家建议楼市调控应“放长线”

更重要的是通过产业集聚进一步吸引人才，推出优惠政策为人才在当地置业安居提供便利。

“南京楼市调控表面上看是对二手房市场施加影响，实际作用还是想以此拉动新房市场和土地市场。在首年的首轮集中供地中，杭州市揽金800多亿元，相比之下南京市的土地市场并不乐观，在推出的20宗宅地中有6宗流拍，其他地块也多为国企‘兜底’，这也是南京市此次出台的楼市政策力度较大的主要原因。”吴翔华表示。

在楼市低迷期，政策端不断释放利好消息无疑能够刺激房地产市场成交。”汤耀光表示，此前，南京市溧水区和六合区等远郊地区纷纷推出了取消限购、提高公积金贷款额度、针对多孩家庭给予政策倾斜等举措，可以让此前没有“房票”的客户获得在南京市购房的机会，短期内有望刺激成交量，促进楼市回暖。“但这部分新增的购买需求可能两三个月就被消化掉了。”

在吴翔华看来，如果取消全面二手房限购，则意味着资本支持下的房地产投资、投机热情又会被点燃，尤其是一些热点板块和有炒作题材的学区房。总体而言，最近各地出台的多项政策对购房者来说利好频出，相关政策被叫停也是坚持“房住不炒”的体现。

“当前背景下，楼市调控更

应‘放长线’。”吴翔华表示，对南京市而言，更重要的是通过产业集聚进一步吸引人才，推出优惠政策为人才在当地置业安居提供便利。

据了解，5月20日，南京市房产局和秦淮区政府推出了今年首个共有产权住房试点项目——观泓雅苑。该项目位于秦淮区观前里1号，本次试点供应房源514套，项目计划于2023年4月底前竣工，毛坯交付，包括75平方米、82平方米、89平方米和115平方米四种户型。

记者注意到，观泓雅苑项目均价仅为3.2万元/平方米，共有比例为80%。而周边二手房挂牌价在5万元/平方米左右，该项目的售价相当于打了6折。

“之所以共有产权住房会对人才和年轻人有比较强的吸引力，是因为在这类住房中他们拥有自己的产权，此前在南京铺开的各类租赁住房归根结底还是租房缺乏安全感。”吴翔华认为，这些初到南京的人才正是“夹心阶层”，拥有较高收入但资产积累较少，中心城区的房价甚至首付都难以承担，共有产权住房的存在给了他们一个缓冲空间。

吴翔华进一步表示，在5~8年后，大部分人才会选择卖掉共有产权住房来置换商品房，这样整个房地产市场的需求也会慢慢提升，形成阶梯式的循环。“现在的问题是，南京市这类项目数量较少，处于供不应求阶段。建议未来可以与租赁住房的发展路径类似，在商品房小区配建20%~30%的共有产权住房。”

其中，项目层面并购是现行并购的主要形式，其优势是可以快速回笼资金、实现资产负债瘦身、不触及房企核心资产等；劣势是出险企业借债，成交效率不高，当前仍以既有合作方之间的并购为主，很少惠及第三方等。

集团层面并购则是指引入第三方参与风险处置，通过战略合作、增资入股等形式优化股权结构，提升股东实力。其优点是合作方往往为具有一定实力的国企、AMC，可起到为企业增信的作用；缺点是双方的要求都比较高，并且处置时间很长，无法达到快速回笼资金的效果，而且一旦开始债务重组，企业可能就失去了控制权。

中指研究院数据显示，今年仅前4个月，房地产各类并购融资额度合计已达2350亿元。而据克而瑞不完全统计，截至5月25日，房企各类并购融资总量约有2119亿元，其中房企获取银行授予的并购贷款额度总计约1960亿元。

“在政策的大力引导下，并购成为行业纾困的重要举措。”陈星介绍，根据并购对象的不同，可将

并购活动分为项目层面并购和集团层面并购两大类。

张梦文在一场主题沙龙上也表示，并购涉及尽调、资产剥离和历史遗留问题处置，流程相对繁琐。市场信心不足，并购意愿较弱。并购金额度仍不充足，受众面仍较窄。

柏文喜则表示，合理的并购融资能够推动优势企业的发展和促进行业的整合发展，并有利于化解行业的流动性困境，但当前房企并购融资“雷声大雨点小”，关键还是要提振市场信心。

“当前房企还是要抓住整体的银根松动等机遇，否则时间拖得太长，目前的机会可能会消失。”陈星表示，当前出险房企要全面梳理好自身项目池，根据不同品质项目积极寻找不同企业，进一步把自身信用评级、金融稳定以及循环做得更优质，从而恢复市场信心，恢复自身循环以可持续发展。