

多地强化商品房预售资金监管

本报记者 蒋翰林 深圳报道

近期,各地对于商品房预售资金监管纷纷升级,加强预售资金流向透明度,同时进一步压实各方的主体责任。

据《中国经营报》记者粗略统计,7月以来,东莞、长沙、深圳龙岗区、

全国统一监管方向

业内预计后续预售资金监管政策会逐步统一标准化,各地预售资金监管更加透明化。

商品房预售资金监管已是一个老生常谈的话题。预售资金监管指的是房地产行业行政主管部门会同银行对商品房预售资金实施第三方监管,房地产开发商需要将预售资金存入银行专用监管账户,只能用作本项目建设,不得随意支取、使用。

过去20年,商品房预售制推动了我国房地产市场快速发展。商品房预售资金是房地产开发企业的重要现金流来源,也是项目建设的重要资金来源。但同时,商品房预售资金缺乏监管以及预售资金被挪用等现象,使风险加大。

长沙:保证资金“留在项目”

各地的预售资金管理处于进一步收紧的状态。

实际上,为缓解房企现金流压力,上半年多地曾提出适度放松预售资金监管。据克而瑞地产统计,截至6月初,今年有南京、成都、海口等28地曾提出包括增加重点监管资金拨付节点、提升重点监管资金拨付比例、允许使用银行保函替代预售监管资金等。

进入下半年,“保交楼、稳民生”成为重中之重。中共中央政治局7月28日召开会议强调,要稳定房地产市场,坚持房住不炒,因城施策用足用好政策工具箱,支持刚性和改善住房需求,压实地方政府责任,“保交楼”、稳民生。

在此背景下,各地的预售资金管理处于进一步收紧的状态。堵住商品房预售资金监管漏洞,强化商品房预售资金监管,健全完善商品房预售监管制度与体系,成为确保

汕头、成都、西安、杭州、嘉兴、郑州、青岛等近20个城市(区)均有收紧预售资金监管的动作,要求预售资金存入银行专用监管账户,不得随意支取、使用。

记者留意到,各地出台的新规普遍聚焦于厘清监管部门、开发商和银行三方的责任和义务,形成闭

早在1995年,《城市商品房预售管理办法》发布,商品房预售制度在全国铺开。但目前国内对于预售资金监管并未有统一的标准,由地方政府制定具体的监管细则。较高灵活度的监管空间也为行业发展带来一定挑战。

今年2月,全国性商品房预售资金监管新规出台。住房和城乡建设部、中国人民银行和银保监会三部委联合印发了《关于规范商品房预售资金监管的意见》(以下简称《意见》)。同样地,各地方住建部门依据该文件的基本原则,调整当地商

当下楼市稳健的有效举措。

其中,作为房地产领域热门城市,长沙、东莞两地新规的出台在一定程度上反映了政策风向,引发了广泛关注。

日前,长沙市政府办公厅出台的《关于进一步加强商品房预售资金监管的通知》对全市商品房预售资金采取“全额全程、流向流量、监测监管”方式,强化“政府监控、银行监管”模式,也成为了颇具亮点的新提法。

具体来看,长沙发布商品房预售资金监管新规,要求购房人交存的定金、首付款,商业银行和公积金中心发放的按揭贷款等购房款,全部通过监测专户存入监管账户,对资金流向进行全程监测,对项目工程建设款实施重点监管,保证资金“留在项目、留在当地”,优先用于项目建设,保障房地产项目竣工交付。

重点监管额度方面,根据长沙新

规,将根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额及工程进度等因素,结合商品房销售价格进行综合确定,为预售资金总额的20%,主体验收后,重点监管额度不得低于预售资金总额的10%;房屋竣工验收备案后,方可解除全部预售资金的监管。

值得留意的是,为增加房地产开发企业资金流动性,在长沙预售资金监管新政将资金拨付节点与项目进度挂钩,特别规定“企业在取得预售许可证1个月后,已售房价款未能达到预售资金总额的40%,在确保已售房价款足额20%后,可将其余预售资金用于本项目的工程建设”。

“商品房预售资金监管既要保证项目按期交房,又要防止过度监管引发和加剧房企的流动性压力。”IPG中国首席经济学家柏文喜表示。

品房预售资金使用办法。该文件的出台也为预售资金监管提供了统一方向。《意见》中提到,通过招标确定监管银行、厘清三方监管部门各自权责、合理确定监管额度、监管账户的建立、建立信息共享机制、确定首末拨付节点等举措,规范和完善了商品房预售资金监管等9个方面内容。

诸葛找房数据中心首席分析师王小媪分析称,目前,国内对于预售资金监管并未有强制统一的标准。预计后续预售资金监管政策会逐步统一标准化,各地预售资金监管更加透明化,维护购房者的购房权利。

规,将根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额及工程进度等因素,结合商品房销售价格进行综合确定,为预售资金总额的20%,主体验收后,重点监管额度不得低于预售资金总额的10%;房屋竣工验收备案后,方可解除全部预售资金的监管。

值得留意的是,为增加房地产开发企业资金流动性,在长沙预售资金监管新政将资金拨付节点与项目进度挂钩,特别规定“企业在取得预售许可证1个月后,已售房价款未能达到预售资金总额的40%,在确保已售房价款足额20%后,可将其余预售资金用于本项目的工程建设”。

“商品房预售资金监管既要保证项目按期交房,又要防止过度监管引发和加剧房企的流动性压力。”IPG中国首席经济学家柏文喜表示。

东莞:银行擅自拨付的应负责追回

除了对开发商可能存在的违规问题扣紧“紧箍”之外,东莞也明确了清晰的追责机制。

8月2日,东莞市住建局发布《关于进一步规范商品房预售款收存管理和使用管理的通知(征求意见稿)》,公开征求意见,对银行机构、房企的职责做出明确规定。

为防止开发商截留、收存购房款,东莞市住建局提出,对已取得商品房预售许可的项目,由购房人根据预售资金监管系统生成的《房屋缴款通知单》信息,通过关联预售资金监管系统的POS机刷卡、银行柜台转账、网上银行转账等方式,将购房款(含定金、首期款、分期付款、一次性付款等)直接存入相应房屋的商品房预售资金监管子账户。

东莞市住建局同时规定,位于监管额度内的资金,应当专款专用,在商品房项目完成房屋所有权首次登记前,商业银行不得擅自划,设立子公司的房地产开发企业、集团公司不得抽调,只能用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费。

除了对开发商可能存在的违规问题扣紧“紧箍”之外,东莞也明确了清晰的追责机制。对于资金被挪用的项目,可以通过检查资金申请时,是否出具了相关票据、图标等作证明材料,住建部门是否核实、是否现场查验形象进度,银行是否按住建部门的意见支付,开发商是否违反上述规定等,就能清晰地追溯,资金被挪用到底是住建部门还是银行的责任。

商业银行违反预售资金三方监管协议,未经住建部门核同意,擅自拨付或转移监管额度内资金的,应当负责追回资金,无法追回的依法承担相



东莞某楼盘施工中。

蒋翰林/摄影

应赔偿责任。

李宇嘉认为,东莞预售资金监管新规是一份比较详细的预售资金监管的地方规范,一方面吸收了此前各地在完善预售资金监管上的措施,比如加入“诚信联盟”的企业可以凭借银行保函置换预售资金;另一方面,出台了“一证一账户”以及购房资金存入账户的详细规定和路径,并详细列举了资金的具体用途,从而缓解业主的担心,提振市场预期。

实际上,在近期收紧预售资金监管的城市中,江西省九江市就

直接将预售资金账户透明化。8月1日,九江市住建局公示了中心城区85个在售楼盘139个商品房预售资金监管账户。

九江市住建局在发文中表示,凡取得商品房预售证对外销售商品房的项目,市住建局将第一时间公布售楼栋的预售资金监管账号,商品房预售资金要直接存入专用监管账户进行监管。同时声明,购房人在购房时应注意核实预售资金监管账户信息,自觉将购房款直接存入商品房预售资金监管账户。

房托基金“攻守道”

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

“对于收购暂时没有太多的想法,今年主要是把运营做好。目前,北京、上海等城市有许多项目值得关注,但我们暂时没有具体的计划。关于未来,写字楼是穿越经济周期比较好的产品,期待公司的写字楼业态占比达到68%。”

近日,在2022年中期业绩会上,对于今年的收并购计划,越秀房托(0405.HK)董事长、执行董事及行政总裁林德良如此表示。

今年上半年,越秀房托写字楼业务的收入录得增长。就在去年,通过收购越秀金融大厦,越秀房托成为在港交所、新加坡交易所上市房产基金中,持有规模最大的中国资产组合(截至2021年末)。而今,其放开了步伐。

据了解,今年6月,招商房托(1503.HK)开始走出深圳,收购了大股东招商蛇口(001979.SZ)位于北京朝阳区核心CBD地标物业项目,且公司管理层表示,“如有合适机会将继续收购”。

值得注意的是,房托基金一“攻”一“守”背后,与REITs(不动产投资信托基金)紧密相关的房地产行业正在经历转型发展。去年8月,宝龙地产(1238.HK)分拆宝龙商业房地产投资信托基金(以下简称“宝龙房托”)赴港上市,以解决自持商业的负担。但今年2月,该公司的招股书失效。

写字楼为核心资产

根据业绩公告,今年上半年,越秀房托实现经营收入总额为9.44亿元,同比增长7%;除税后亏损5.21亿元,同比下滑282.5%,旗下物业的整体出租率为88.8%,保持较高水平。

其中,公司物业收入净额为6.87亿元,同比增长7.6%。具体而言,被视为“业绩压舱石”的写字楼业务收入6.38亿元,同比增长37.1%,占总收入比例为67.57%;酒店及服务式公寓业务收入1.66亿元,同比减少15.26%;零售商场业务收入7676.3万元,同比减少5.4%;批发商场业务收入6333.7万元,同比减少54.72%。

截至2022年6月30日,越秀房托共持有9个物业项目,包括位于

与大股东协同发展

不论是完成收购便贡献主要业绩的越秀金融大厦,还是被视为“里程碑式收购”的招商局航华科贸中心,都是越秀房托、招商房托分别从大股东手中接盘而来。

2021年10月,越秀地产(0123.HK)与越秀房托同步公告称,买方(越秀房托)同意透过收购销售股份(相当于目标公司Gain Force Investments Ltd.的全部股权)向卖方(越秀地产)收购一物业,该物业为位于广州珠江新城的越秀金融大厦。

越秀金融大厦前身为越秀·财富中心,总建筑面积为21.03万平方米,为国际甲级写字楼物业,在其周围还有国金中心、周大福金融中心等,即俗称的“西塔”“东塔”。前者亦为越秀房托旗下资产,彼时公告显示,公司对越秀金融大厦的收购也意在减少公司对国金中心的收入依赖。

上述公告显示,出售越秀金融

广州的白马大厦、财富广场、城建大厦、维多利广场、国金中心、越秀金融大厦,位于上海的越秀大厦,位于武汉的越秀财富中心及星汇维港购物中心(在财报中合并为“武汉物业”),位于杭州的维多利商务中心。

上述物业产权总面积约118.33万平方米,可供出租总面积为80.31万平方米(不含相关物业的停车位、酒店、服务式公寓、公建配套用房等面积)。截至2022年6月30日,上述物业组合重估市值为423.8亿元。其中,白马大厦、城建大厦、国金中心、越秀大厦的估值出现下降。

收入方面,国金中心以及越秀

大厦后,预计给越秀地产带来税后收益13.66亿元,公司总资产预计减少24.38亿元,净资产预计增加13.66亿元;公司的资产负债水平(净负债除以资产净值)将从49.8%下降至40.5%。

今年6月,上述交易经调整后的最终代价为78.73亿元,绝大部分靠越秀房托供股和借款支付,剩余资金来自内部资源。至此,越秀房托的资产规模由363亿元增至439亿元,增幅为21.4%。

越秀地产曾表示,出售越秀金融大厦背后,公司致力于通过互动和资本有效模式,促进越秀房托的长远增长,据此,公司专注发展和培育商业投资物业,而越秀房托作为指定物业持有平台持有其已落成的部分投资物业,“这种互动模式有望同时带动本公司和越秀房托的长远增长”。

由此可见,在上述合作模式

金融大厦为主要来源,其收入占比分别为45.9%、22.3%。值得注意的是,越秀金融大厦为越秀房托于去年年底收购得来,报告期内便贡献了2.1亿元收入。刨除越秀金融大厦,公司原有的写字楼业务收入同比下滑7.5%,今年上半年仅有杭州维多利商务中心的收入录得增长。

业绩会上,林德良表示,今年上半年,公司写字楼业务的7个项目中,有5个出租率高于90%,续租率达85%,续租租金同步上升。其预计,下半年写字楼市场将转好。

面对大环境,越秀房托也留意到北京、上海等地的待售项目。林德良亦认为,当前部分出售的资产项目价格较为优惠,但其仍表示,

标的项目的出租率为66.4%,平均租金为326.83元/平方米/月,按此基准计算,月租金达886万元。

在完成上述收购项目之前,招商房托拥有的5个物业项目均位于深圳前海蛇口片区。在今年3月的业绩会上,招商房托管理层曾表示,“招商蛇口也在不断找寻新的投资机会择机补充招商房托,扩大市场管理规模,争取市场组合更多元化,这也是我们的目标。”

据了解,招商局蛇口在2021年提出“双百计划”,争取到2025年实现拥有100个购物中心及持有型的商业物业达到100亿元的营业收入,其在2021年同步推动“三个转变”,即从开发为主向开发与经营并重转变、从重资产为主向轻重结合转变、从同质化竞争向差异化发展转变。而在招商房托看来,上述战略推动下带来的资产储备,均是

公司未来重要的投资来源。

公司将会把重心放在经营上。公告显示,越秀房托下半年计划重点投入白马大厦、国金中心四季酒店、武汉越秀财富中心及星汇维港购物中心,实现物业保值增值。

而就在今年6月,招商房托完成一项在其看来为“里程碑”的收购,以13.42亿元获得招商局航华科贸中心46.41%权益。

资料显示,招商局航华科贸中心的发展项目由招商局大厦、友邦保险NPA中心、连接招商局大厦与太平金融中心的01-04连接裙楼、招商银行大楼、中国惠普大厦、横琴人寿大厦、梵悦108、中国工商银行大厦及太平金融中心共同构成。上述交易完成后,招商房托总资产将超

过100亿元,公平市价增加40%。

对于上述收购,招商房托执行董事郭瑾特别指出,“我们这次收购的是其中一栋位置最好的写字楼,大概2.4万平方米,也包括一些裙楼面积,现在这个区域有非常稳定(以金融、专业服务为主)的租户,租金贡献占比超过九成。”

截至2022年6月30日,招商房托旗下物业包括4栋写字楼、1个零售物业项目(花园城)。根据公告,今年二季度,公司写字楼的平均出租率为87%,与一季度的表现基本持平;零售物业项目的出租率为84.5%,较一季度末下降3.7个百分点。招商房托在公告中坦言,“零售业更易受到持续的新冠肺炎疫情的影响。”

目前,招商蛇口已拥有全产业链服务的境内外REITs双平台,即招商房托、博时蛇口产业园REIT(180101.SZ)。其表示,未来,随着公司大量持有物业的陆续成熟,招商蛇口将通过综合运用地产私募基金、REITs等全生命周期的资本通道实现持有物业的盘活。

不过,大股东通过房托基金获得转型发展机会的路径并不总是一帆风顺。2021年8月,宝龙地产分拆宝龙房托独立上市,主要目标是透过拥有并投资于来自中国商业及零售物业的优质经常性租金收入,为基金单位持有人提供稳定的分派、长期可持续的分派增长,提升商业及零售物业的价值。

招股书显示,宝龙房托旗下的物业组合包括8个购物中心,资产包总价值82.3亿元。而就在今年2月,港交所官网显示,宝龙房托提交的招股书状态为“失效”。