

建立全市统一的“安置房源超市” 南京放出稳楼市政策大礼包

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

为妥善应对新房市场降温压力,8月4日,南京市住房保障和房产局发布《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》(以下简称“《举措》”),涉及落实购房补贴、建立全市统一的“安置房源超市”、提升预售监管资金使用效率等8条新政策。

《中国经营报》记者注意到,上

“红盘”数量明显减少

随着成交量下滑,不少开发商在今年下半年的推盘节奏也明显放缓。

“7月底,我们项目首开144套房源,共吸引410组报名,到访超600组,平均3人抢一套房,两小时基本售罄。”8月9日,位于南京市江宁区的璀璨璟园项目置业顾问李维(化名)向记者说道。

事实上,璀璨璟园项目是今年南京楼市为数不多的“红盘”。克而瑞数据显示,今年1~7月,在南京主城区推盘量过百个的项目中,去化超九成的只有6个。

据李维介绍,璀璨璟园项目规划有约100平方米和135平方米两种户型,兼顾首次置业和改善型客户需求,客群相对纯粹,得房率更是超过80%,预计将在8月下旬继续加推新楼栋。

推行房票安置政策

南京市此次优化调整政策无疑扩大了房票安置政策的实施范围,同时南京市还将探索建立全市统一的“安置房源超市”。

记者注意到,为全力促进房地产市场平稳健康发展,南京市及时发布优化调整楼市政策,最受关注的便是计划推行房票安置政策。

《举措》指出,南京市将研究出台《南京市征收集体土地涉及住宅房屋房票安置暂行办法》,拓宽补偿安置渠道,满足被征收群众多样化安置需求。

赵芊告诉记者,早在2022年,南京市远郊板块已经试点发放房票。此次新政策提出,针对集体土地征收推行房票安置,有助于继续扩大房票安置范围,持续释放购房需求。

据了解,今年上半年,南京市还出台了《南京市国有土地上住宅房屋

述《举措》指出,南京市将认真贯彻相关精神要求,市促进房地产市场平稳健康发展领导小组成员单位将结合市情适时优化政策举措,全力促进房地产市场平稳健康发展,具体操作细则由各相关部门陆续出台。

克而瑞统计数据 displays,7月,南京市商品住宅市场供应38.92万平方米,环比下降31.78%,同比下降7.39%;成交面积36.63万平方米,环

较之下,更多项目遭遇了去化压力。南京网上房地产统计数据显示,位于栖霞区的星叶燕尚玥府于6月份首开,推出232套房源,目前认购和成交仅45套,去化率不足两成;位于建邺区的建发缦云情况类似,首开204套房源,2个月仅售出64套,去化率刚超三成。

此外,相关资料显示,南京市还有不少楼盘开盘数月但成交量仍旧“挂零”,例如,位于秦淮区大校场板块的绿城凤栖潮鸣、栖霞区仙林湖板块的泖悦雅颂和栖霞山板块的中交保利翠语江岚等。

据克而瑞统计数据,7月,南京市商品住宅市场供应38.92万平方米,环比下降31.78%,同比下降

征收房票安置暂行办法》,南京市主城区六区内国有土地上房屋征收项目可适用房票安置,江北新区和江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区亦可参照执行,政策执行有效期2年。

根据规定,被征收人收到房票后,需在12个月内使用。购房成交价格不超过房票票面金额的,新购房屋免征契税,房票余额可以向区房屋征收部门申请现金兑付。

在房地产业内人士看来,南京市此次优化调整政策无疑扩大了房票安置政策的实施范围,同时南京市还将探索建立全市统一的“安置房源超市”。

《举措》指出,分类整理全市各

比下降28.21%,同比下降38.94%,成交量创下了2020年2月以来的单月新低。

无独有偶。8月9日,江苏省发改委也发布《关于促进全省经济持续回升向好助力高质量发展继续走在前列的若干政策措施》(征求意见稿)(以下简称“《政策措施》”),将支持刚性和改善性住房需求,并明确“指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”

7.39%;成交面积36.63万平方米,环比下降28.21%,同比下降38.94%;成交均价33832元/平方米,环比上涨8.11%,同比上涨3.24%。其中,成交量已连续下降4个月。

另据我爱我家统计数据,7月,南京市新房上市量为2977套(不含高淳、溧水区),环比下降26%,创下了今年2月以来的新低。从供销情况来看,7月供销比为1.09,环比下降了0.11。

在去化方面,克而瑞统计数据显示,7月,南京市新房开盘当天去化545套,整体去化率为18%,环比下滑了3个百分点。“由于7月推盘项目集中在溧水、淳化、禄口、江宁滨江、板桥等城市外围板块,拉低

类可供安置的商品房和保障房,面向各区征收主体打造市级层面的安置房源选择平台,按照市场化原则引入跨区、跨街道安置机制,有效满足被征收群众多样化安置需求。

赵芊分析认为,建立统一的“安置房源超市”,将南京全市各类可供安置的商品房和保障房进行整合,对于缓解远郊新城板块的去库存压力而言,或将起到积极作用。

与此同时,《举措》宣布将对购买新建商品住房实施补贴。具体而言,鼓励新六区继续根据区域市场实际,对在规定期限内购买新建商品住房的,按合同价给予一定比例的购房补贴,栖霞区和雨花台区结

等具体政策。

中指研究院高级分析师赵芊表示,江苏省多市已出台一些房地产政策,如南京“宁八条”等。南京市正通过出台发放购房补贴,建立“安置房源超市”,提升预售资金使用效率等多项利好政策。未来,不排除各地级市还有其他的房地产市场政策出台,全力促进房地产市场平稳健康发展。

了整体去化率。”

我爱我家方面也表示,随着成交量下滑,不少开发商在今年下半年的推盘节奏也明显放缓,7月南京市新房上市量有所减少,加上市场需求不足,导致全月新房成交跌破3000套,创下近年来的新低。

目前,南京库存量仍处于高位,多数板块都供过于求。据我爱我家统计数据,截至7月底,南京市新房库存量为51538套(不含高淳、溧水区),环比小幅增加0.7%,也是2月以来的新高。根据测算,目前,南京市新房库存量完全消化需12.9个月,环比增加了0.5个月,去库存压力较大。

合辖区内市场实际经评估后对购买新建商品住房的实施补贴,切实减轻刚性和改善性购房负担。

“早在2022年,南京市六合、溧水、高淳等远郊区就已推行一系列的购房补贴政策。”赵芊表示,“这也是南京市在综合研究各个区域市场购房客群后提出的政策,预计各区后期会出台具体实施细节,不过实施效果还有待观察。”

易居研究院方面也分析称,此次南京落实了一项新制度,即建立全市统一的“安置房源超市”,有助于安置工作改变过去不能跨区的问题,使得各类安置资源可以跨区流通和匹配,提高了安置的效率和效果。



在房地产市场深度调整的大背景下,南京市部分项目去化压力加大,璀璨璟园项目成为为数不多的开盘售罄“红盘”。 本报资料室/图

多举措促进市场复苏

“此次南京市对于预售资金监管政策有一个全国性的创新。”

在提振楼市需求的背景下,南京市除在需求端发力外,《举措》也着眼于从进一步优化车位、车库销售审批手续等企业端入手。项目车位车库达到预售条件的,允许与地上房屋同步申请上市销售,并结合项目实际优化符合条件的第二个车位的上市销售审批手续,有效满足居民车位车库购置需求,促进盘活企业存量资产。

易居研究院研究总监严跃进表示,近期各地政策基本上提及了车位预售,这一点具有非常清晰的导向。盘活车位对于购房者和房企都有积极的作用,南京市允许车位和房屋同步申请上市销售,可以理解为是一种比较灵活的金融创新政策。

《举措》还指出,将进一步提升预售监管资金使用效率。优化商品房预售资金不可预见费管理,开发企业可根据项目进度情况申请逐步释放不可预见费额度。

对此,赵芊告诉记者,在预售资金监管方面,南京市的政策一直较为严格,各个节点资金的返还都有着明确的要求。本次针对商品房预售资金不可预见费的管理进行优化,能够提升资金使用效率,持续优化营商环境。

“此次南京市对于预售资金监管政策有一个全国性的创

新。”严跃进表示,从工程施工方面来看,预售资金主要包括材料款、设备款、施工款、监理费用、不可预见费用。南京市实际上把其中一个“相对可以盘活”的资金——不可预见费用给予了宽松政策,客观上平衡了工程施工和房企资金诉求的关系。

而在省级层面,江苏省发改委发布《政策措施》,多条涉及房地产行业,包括落实好降低购买首套房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人贷款“认房不认贷”等政策,支持各地提高住房公积金贷款额度;指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率等。

“针对存量个人住房贷款利率,江苏省的用词是‘指导’。这也是央行表态指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率后,省级层面的首次表态,意义较为重大。”赵芊进一步说道。

“整体来看,尽管近期全国层面频繁释放出积极信号,但对于南京市当前持续探底的房地产市场行情来看,预计短期刺激效果有限。”克而瑞方面分析认为,从南京市8月份的待上市项目来看,供应端仍将维持低位,成交端整体有望止跌企稳。“但考虑到当前购买力仍旧不足,有效需求在短期内难以回升,去库存仍为当前市场发力的关键。”

“第二支箭”持续发力 华东多家民营房企实现融资新突破

本报记者 方超 张家振 上海报道

在“第二支箭”(民营企业债券融资支持工具)持续发力之下,多家民营房企近期更新了融资“进度条”。

近日,《中国经营报》记者从中骏集团控股有限公司(以下简称“中骏集团”,01966.HK)方面获悉,8月3日,中骏集团成功发行2023年度第二期中期票据,发行规模7亿元,中债信用增进投资股份有限公司(以下简称“中债增”)再度提供全额无条件不可撤销连带责任担保。

除中骏集团之外,仅7月份以来,还有新湖中宝(600208.SH)、新城控股(601155.SH)等多家民营房企获得融资新进展。如7月24日,新城控股2023年度第一期中期票据完成簿记发行,发行规模约8.5亿元。

不过,在房地产市场深度调整背景下,民营房企面临的融资困境仍备受市场关注。有行业人士此前向记者表示,受困于担保等问题,不少民营房企获得融资的难度较大,面临的偿债压力较大。

克而瑞资管数据显示,未来3个月,典型房企境内外债券合计到期规模约1619亿元,其中民营房企合计共有1070亿元债券即将到期,占比近七成。

“‘三支箭’政策落地,还需要从项目资金监管联动、融资联动、有效发挥政府能动性以及从‘保交楼’和促进行业恢复正常运营的角度多方施策,并化解具体问题,这样才能有效改善和提升‘三支箭’政策的落地空间。”IPG中国首席经济学家柏文喜向记者表示。

民营房企获“第二支箭”助力

民营房企融资正迎来新进展。中骏集团方面提供的信息显示,8月3日,中骏集团成功发行2023年度第二期中期票据,发行规模7亿元,期限3年,发行利率4.28%,全场认购倍数1.8倍,中债增再度提供全额无条件不可撤销连带责任担保。

公开资料显示,早在今年1月18日,中骏集团就成功发行了2023年度第一期中期票据,发行规模15亿元,期限3年,发行利率为4.1%。

对此,中骏集团相关负责人表

持续开拓新融资渠道

在“第二支箭”扩容增量、持续发力之时,房企融资环境也受到市场广泛关注。

中指研究院监测数据显示,7月,房企非银融资总额为771.2亿元,同比下降2.5%,环比增长7.7%。行业平均利率为3.46%,同比下降0.31个百分点,环比增加0.46个百分点。今年1~7月,房企非银融资总额为4812.9亿元,同比下降11.7%。

而信用债无疑成为房企主要融资方式。中指研究院统计数据显

融资环境有望持续改善

近期,多部门频频发声,房企融资环境也有望持续改善。

7月10日,中国人民银行、国家金融监督管理总局印发通知,将此前公布的支持房地产市场平稳健康发展的两项金融政策进行调整,适用期限统一延长至2024年12月31日。

“我们认为,房企融资是否有所改善以及金融机构是否能够积极落实金融十六条,和房地产市场

示:“此次再度成功发行后,中骏集团成为第二家在年内二度发行中期票据的民营房企,充分反映出资本市场对于中骏集团稳健发展的认可,对债券投资人而言是最强的保障。”

无独有偶。在此前的7月24日,新城控股2023年度第一期中期票据完成簿记发行,中债增提供全额无条件不可撤销连带责任担保。据悉,此期中票发行规模8.5亿元,期限3年,票面利率为4%。

示,7月,信用债规模占比66.8%,信托占比3.9%,ABS融资占比29.3%。其中,7月,房地产行业信用债融资515.5亿元,同比微增0.4%,环比增长54.9%,万科、绿城中国、滨江集团、新城控股和新湖中宝等5家非央国企成功完成信用债发行。

在融资环境有待进一步改善的大背景下,不少房企正努力开拓新融资渠道。

据了解,保利发展、大名城、福星股份、中交地产、招商蛇口、陆家

嘴等6家涉房上市公司定增事项此前已相继获交易所审核通过。例如,6月27日,上述前4家房企股权融资项目申请获证监会注册生效,分别拟募资125亿元、25.5亿元、13.41亿元和35亿元,多投向项目开发建设、补充流动资金等领域。

值得注意的是,除房企融资部分政策延期外,“第二支箭”扩容增量,也将为民营房企提供全新的融资机会。

记者此前从新城控股方面也获悉,新城控股公开市场融资不断取得突破,今年5月22日,新城控股境外子公司新城环球完成发行1亿美元的无抵押固定利率债券;6月14日,新城控股成功发行江苏省首单由中证金融、地方担保公司及证券公司等多家机构以“央地合作”增信新模式的11亿元公司债。

记者进一步梳理发现,除最新的中骏集团、新城控股外,在近一个月前的7月13日,新湖中宝2023年度第一期中期票据也已成功发

行,金额7亿元,期限3年,票面利率4.25%。公开信息显示,该中票系新湖中宝近两年来首次成功发行境内债券,公司也成为浙江省首家获得“第二支箭”助力的民营房企。

光大证券分析师认为,“第二支箭”释放了央行对国企、民企一视同仁,坚定支持民企发债融资的信号,可以起到提振市场信心的作用,助力于更多民企顺利融资,缓解其融资难、融资贵的问题。

对于“第二支箭”持续发力,柏文喜告诉记者:“这确实意味着民

营房企融资情况已有所好转,但是这一政策目前只惠及部分优质房企和头部房企,而大量的出险房企以及现金流、流动性窘迫的民营房企尚未实质性受益。”

中指研究院企业研究总监刘水也表示,预计央行后续将出台具体的金融支持措施,加大对民营企业的融资支持。在发债融资方面,对“第二支箭”支持扩容增量,后续在发债增信的担保主体、担保方式等方面将扩围,进行创新,放松条件,让更多民营房企受益。

“部分中小上市房企也将受益于此,预计将对提升行业预期起到积极作用。”

与此同时,今年6月16日,今年首单内资民营房企商业物业抵押贷款(CMBS)成功发行受到行业广泛关注。

彼时,“海通-大华商业物业资产支持专项计划”在上海证交所成功设立。据“上交所债券”

杂、周期长,进展一直不尽如人意。”克而瑞研究中心分析师认为,“部分中小上市房企也将受益于此,预计将对提升行业预期起到积极作用。”

“后续,在发债增信的担保主体、担保方式等方面将扩围,进行创新,放松条件,让更多的民营房企受益。”

柏文喜也向记者分析,在“第二支箭”实际执行过程中,民营房企还面临担保、抵押及外部增信等具体困难,这些困难往往成为民营房企很难跨越的“门槛”,这也是“第二只箭”显效不达预期的主要原因。

柏文喜表示,“第二支箭”扩容

官方信息,该期专项计划的发行规模为16.03亿元,发行期限为18(3+3+3+3+3+3)年。其中,优先A级规模12.816亿元,票面利率4.80%;优先B级规模3.204亿元,票面利率5.90%。

上述专项计划“创大华集团近六年来交易所全产品历史融资成本新低”。大华集团方面认为,上述专项计划的成功发行,将进一步助力公司积极拓宽融资渠道,探索创新产品,降低融资利率。

增量要真正惠及更多民营房企,还要着眼于企业未来恢复经营的预期来提供更大的实质性支持,以及化解增信障碍问题。

而对于民营房企当前急需解决的“保交楼”融资资金问题,柏文喜分析认为,解决民营房企“保交楼”融资难问题,可从“一楼一策”“一企一策”角度出发,对项目资金进行封闭管理,以解决增量资金的注入和退出安全问题来着手予以解决。