

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。

《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,同时征收房票安置暂行办法》,南京市主城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

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。

克而瑞统计数据显示,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

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”

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。



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。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等。”

“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,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

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保证担保。据悉,此期中票发行规模8.5亿元,期限3年,票面利率为4%。

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

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。

“自2022年11月28日‘第三支箭’政策发布,恢复上市房企及涉房上市企业再融资以来,多家房企相继宣布启动定增计划,但相比信贷、债券融资,股权融资流程复

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。”

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”在上海证券交

易所成功设立。据“上交所债券”

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)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。

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。

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。

柏文喜表示,“第二支箭”扩容

等具体政策。

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。

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)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。

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