

聚焦·全国楼市销售现状

# 龙头房企开年销售全面退烧 26家销售3340亿元下调13%

■本报记者 王丽新

市场如预期一般,2019年开年,返乡置业整体退烧,开发商开年销售放缓,标杆房企销售额同比下滑。

据中原地产研究中心统计数据,截至2月12日,26家房企合计销售3340亿元,比2018年同期下调了13.6%。另据克而瑞数据显示,在过去的一个月,超三成百强房企权益销售金额同比下滑。其中,13家房企权益销售金额降幅超30%,22家房企降幅在30%以内。

总体来看,虽然目前房企在售项目个数相比去年大幅提升,但整体销售表现并不尽如人意。

## 热点城市“休假”

从春节期间楼市情况看,一、二线城市网签数据基本暂停,“北上广深”均为个位数。三、四线城市成为长假期间楼市的成交主力军,但大部分三、四线城市成交量与2018年春节前相比,成交量出现一定降温,返乡置业更趋理性。

据《证券日报》记者获悉,有些房企为了完成全年业绩目标,在2018年末之际加快推盘,抢抓业绩。达到目标后,推盘节奏有所放缓。中原地产首席分析师张大伟表示,从春节前一两周开始,热点城市楼市就进入了休假模式,开年首月,各地推盘节奏放缓,楼市整体成交回落。

据克而瑞地产研究中心的统计数



据显示,标杆企业在1月份推案量环比明显下滑,开盘去化率也维持在低位,导致TOP100房企销售规模较去年同期有所下滑,权益销售规模较去年同期下滑了8.6%。

另据中原地产研究中心统计数据,今年1月份,一线城市整体成交环比下降38.0%,其中广州成交面积环比降幅明显,达65%;北京降幅次

之,超40%;深圳降幅近三成;上海基本持平。整体看,全国热点城市的主要城市成交面积环比下降30%,近九成城市环比下降。

## 龙头房企销售退烧

“从今年开年房地产行业销售数据来看,有两个特点较为明显。”张大

伟表示,第一是龙头房企销售额同比全面下调,销售速度明显放缓;第二,虽然整个行业分化仍在加剧,但中小房企销售数据开始上涨。

根据中指研究院发布的《2019年1月中国房地产企业销售业绩TOP100》的数据可见,1月份,全国房企销售金额约6773亿元,前三名依旧是万科、碧桂园、恒大,但前三名业绩

同比去年下滑近30%。

整个榜单呈金字塔分布,进入TOP100最低门槛是13.2亿元。规模在50亿元以下的房企有58家,50亿元-100亿元的房企有24家,过100亿元的房企有18家,分别占比58%、24%、18%。

张大伟表示,随着房地产调控的深入,房企逐渐出现了业绩上涨乏力的现象,从之前一年多的房企普遍上涨,逐渐开始出现了龙头房企销售额上涨速度放缓的现象。而龙头房企销售放缓很大程度上与三、四线城市逐渐退烧有关。

张大伟进一步称,部分城市出现了因为房价下调而导致的打砸售楼部现象,这将明显影响购房者信心,后续市场有出现加速调整的可能性。

克而瑞分析认为:“单纯根据一个月的市场走势还不能确定2019年的市场冷暖。预计2019年全国层面房地产政策将以平稳为主,部分城市甚至将逐步放松调控。但对房企而言,对政策放松的效果不必过于乐观,保持谨慎和敬畏心态,顺应市场走势,积极推案和加大营销力度,回笼现金仍将是2019年房企的主要任务。”

对于2019年房地产市场的走向,张大伟表示,从2019年后趋势看,一、二线城市预计将继续在调控影响下低迷,三、四线城市出现退烧现象,除非出现大规模政策变化,否则2019年大部分房企将面临销售同比停滞甚至下调的局面。

# 20城二手住宅去年成交119万套 “沪津厦京”有望见底回升

■本报记者 王丽新

在房地产市场进入存量时代后,一、二线城市二手住宅成交量占整体市场成交情况的比重越来越高,二手房成交量开始能客观合理地反映大中城市的购房需求。在土地新增供应有限,新房高端化、郊区化严重的情况下,供应与需求错配,刚需购房者通过二手房满足自身住房需求,部分城市甚至出现一、二手房倒挂现象。

近日,据上海易居房地产研究院发布的《2018年20城二手住宅成交量偏离度报告》显示,2018年,易居研究院监测的20个城市二手住宅成交量为119.1万套,同比下降16.8%。20城二手住宅成交量偏离度为-7.1%。2017年和2018年二手住宅成交量在均值处波动,总体来看,二手房市场较为理性,部分城市也出现二手房价格稳中有跌的情况。

易居研究院认为,2018年受到房

地产市场调控的影响,加之2015年和2016年二手住宅成交量爆发一定程度上透支了部分购房需求,导致2017年和2018年购房需求不足,二手房市场延续了2017年的低迷态势。

从历史走势来看,2012年在“限购、限贷”等政策调控下,二手住宅成交量处于历史低位。2013年成交量以53.8%的增幅回升。2014年市场再度降温。2015年,在去库存利好政策刺激、多轮降息、信贷宽松的背景下,大

量资金涌入楼市。在热点城市新房供不应求的状态下,刚需人群开始转向存量房市场,2016年二手住宅交易量更是达到2012年以来的高点。2017年在因城施策的调控政策下,二手住宅成交量再次步入下行通道。

将20城按城市能级分类来看,一、二、三线城市2018年二手住宅成交量均出现不同程度的萎缩。2017年和2018年二手住宅成交量均低于2012年以来平均值。目前一线城市二

手住宅成交量已处于低位,预计2019年成交量将小幅上升。

易居研究院研究员姚方表示,在监测的20城中,2017年就已开始降温的上海、天津、厦门、北京、深圳、南京二手住宅成交量已低位盘整两年以上,2019年下降空间有限,尤其是上海、天津、厦门有望率先企稳、甚至反弹。而无锡、金华、扬州等城市经过连续两年的二手住宅成交量增加,未来一两年下行风险较大。

# 通州将与北三县整合规划 燕郊楼市有望进一步回暖

■本报记者 王 峰

近期,随着通州区将与廊坊北三县整合规划,以及北京轨道交通平谷线调整规划,紧邻通州的燕郊楼市,也开始出现回暖。

根据贝壳研究院Real Data数据库显示,一手房方面,目前均价普遍超过2万元/平方米。二手房方面,2018年10月份成交均价为16722元/平方米,2019年1月份,二手房成交均价为18805元/平方米。

据悉,目前通州区总体规划法定审查程序已经完成,待修改完善公示后,将以市政府的名义批复。此外,市规划自然资源委表示,2018年已会同河北省城乡住房建设厅,组织编制《通州区与廊坊北三县地区整合规划》,将立足京津冀协同发展,处理好副中心与通州区、廊坊北三县地区的关系,打破“一亩三分地”思维定式,积极稳妥做好交界地区规划建设管理,推动北京城市副中心与河北省廊坊北三县地区统一规划、统一政策、统一标准、统一管。

同时,市规划自然资源委还介绍称,2018年配合国家京津冀协同发展领导小组办公室,已成立工作专班,在原整合规划成果基础上,按照总体规划深度,加快推进《北京市通州区与河北省三河、大厂、香河县协同发展规划(讨论稿)》。

此前的1月19日,北京市级行政中心已正式迁入北京城市副中心。同时,平谷线也已经调整了规划,燕郊将成为受益区域。

对此,诸葛找房首席分析师陈雷表示,燕郊楼市经过两年多的调控,市

场已经稳定,反弹欲望较为强烈。

而提及两年前的调控,至今也仍是不少燕郊买房投资人士心中的痛。

2017年,在北京发布楼市新政后不久,廊坊市也于3月22日发布了针对市区及五县的限购政策,规定非本地户籍居民家庭限购一套住房且首付比例不低于50%,包括新房和二手房。当年6月2日,调控再次升级,新政策针对廊坊主城区及三河市、大厂回族自治县、香河县、固安县、永清县、霸州市和文安县,规定非本地户籍家庭限购

一套住房,且需要提供3年及以上社保或者纳税证明。当地户籍居民家庭已拥有2套及以上住房的,暂停新房及二手房的购买资格。

严格的楼市调控,也让燕郊的房价从高点迅速滑落,一年时间,部分小区的房价便从4万元/平方米下跌至2万元/平方米以下。

而对于当前燕郊楼市出现的回暖,有业内人士指出,如果限购政策继续,即便有其他利好消息继续放出,燕郊楼市仍难出现大幅上涨的可能。

# 数十家房企年内密集发债 融资环境或进一步放松

■本报记者 王 峰

虽然销售持续承压,但年初这段时间,随着央行降准,房企在融资方面的进展却颇为顺利。算上春节假期,近2周时间内,便相继有十多家房企发布融资公告,且融资成本整体较去年年底微降。

广发证券房地产行业分析师乐加栋表示,“在信贷层面,近期房企融资渠道大幅顺畅,根据我们的初步统计,A股房企1月份发行信用债规模286亿元(同比上涨361%),主要是短融及ABS类融资规模改善显著,行业资金环境维持改善,我们认为随着基本面调整压力的加大,房企融资政策仍存在进一步宽松的空间”。

## 节后房企加速发债

2月12日,融创中国发布公告,公司拟进行美元优先定息票的国际发债。票面的定价,包括本金总额、发售价及利率尚未厘定。公告表示,汇丰、摩根士丹利、中信银行(国际)等已获委任为有关拟发行票据的联席全球协调人及联席簿管理人。在落实票据条款后,联席全球协调人及联席簿管理人、融创中国、附属公司担保公司及附属公司担保人将签订购买协议,据此,联席全球协调人及联席

簿管理人将为票据的首次买方。融创中国表示,拟发行票据所得款项净额拟主要用于为本集团现有债务再融资。

而1个月前的1月11日,融创也曾表示,已于2019年1月10日,与汇丰、摩根士丹利、中信银行(国际)、兴业国际、招银国际、德意志银行、国泰君安国际、工银国际及野村就发行2021年到期的6亿美元8.375%优先票据订立购买协议。票据已获得于新加坡证交所上市及报价的原则性批准。发行票据所得款项拟主要用于为集团现有债务再融资。

同一天,正荣地产也发布公告,将在香港联交所发行2021年到期的2.3亿美元优先票据,年利率为9.8%,所得款项净额拟用于再次偿付现有债务。

同时,2月11日,中国奥园也发行了2023年到期的2.25亿美元优先票据,年利率为7.95%。中国奥园表示,发行票据的所得款项净额预计约为2.21亿美元,公司拟将其主要用于集团现有境外债务再融资及作一般营运资金用途。

而在1月份,中国奥园已经发行了2亿美元票据。1月15日,中国奥园发布公告,公司成功按票面价发行5亿美元2022年到期8.5%优先票据。另外,1月初奥园还成功按票面价增发2.75亿美

元2021年到期的7.95%优先票据,率先打开2019年亚洲美元债券市场。

## 多属借新还旧

除了春节后发债的上述3家房企外,春节前已经有大量企业加入到发债队伍中去。

1月28日,路劲基建公告称,拟发行4亿美元有担保美元优先票据,利率7.875%,2023年到期。路劲基建预计,新票据发行预计所得款项净额将约为3.94亿美元。路劲计划将新票据发行所得款项净额用于为到期时购回或偿还全部或部分2019年票据提供资金、为其他现有债务重新融资及作一般企业用途。

同时,绿城中国也公告称,将发行4亿美元三年期不可赎回初始分派率为8.125%的优先永续票据。预期发行优先永续票据将于2019年2月8日完成。绿城方面表示,发行优先永续票据的预计所得款项净额将约为3.959亿美元,公司拟将发行优先永续票据的所得款项净额用于为集团若干现有债务的再融资及作一般公司运营资金用途。

1月29日,禹洲地产公告称,发行本金总额为5亿美元的票据,该票据将自2019年2月4日(包括该日)起按年利率8.50%计息,并将于2023年2月4日到

期。票据发行的估计所得款项净额(扣除包销佣金及其他估计开支)将约为4.93亿美元。禹洲地产表示,拟将所得款项净额主要用于作现有债务再融资用途,其或会因应市况的变动调整上述计划,并因此重新分配建议票据发行的所得款项用途。

随后,禹洲地产于1月30日发行了50亿元供应链金融资产支持专项计划。而此前,禹洲地产已于1月16日发行了一笔于2022年到期金额为5亿美元的优先票据,利率为8.625%。

同一天,景瑞控股公告称,发行2020年到期的1.5亿美元优先票据,票面利率为13厘。经扣除包销折扣、佣金及其他就票据发行应付的估计开支后,票据发行估计所得款项净额将约为1.475亿美元。景瑞控股表示,发行所得款项净额将用于为到期时购回或偿还全部或部分2019年票据提供资金、为其他现有债务重新融资及作一般企业用途。

此外,1月29日信达地产表示,其非公开发行的2019年公司债券(第一期)将于2019年1月31日在上交所挂牌交易,发行规模为15亿元。该债券期限为3年期,票面利率为5.5%。此前,信达地产已宣布了规模为5亿元的“16信地02”公司债券票面利率由3.5%上调为5.1%,调整后起息日为2019年3月15日。

1月30日,迪马股份发布公告,拟发行总额不超过20亿元(含20亿元)的公司债券,可以一次或分期发行,债券期限不超过7年(含7年),可以为单期限品种,也可以为多种期限的混合品种。本次公司债券为固定利率债券,债券的票面利率及其确定方式将由公司和主承销商根据市场询价情况和簿记建档结果确定,并将不超过国务院或其他有权机构限定的利率水平。迪马股份表示,本次发行公司债券预计募集资金总额扣除发行费用后拟用于偿还本息债务(包含公司债券等)、补充运营资金、项目建设(例如长租公寓项目)等企业经营活动。

1月31日,华润置地发布公告,公司已向香港联合交易所有限公司申请批准39亿美元中期票据计划上市,在2019年1月30日起十二个月内以债务发行方式,仅向专业投资者发行。据中原地产研究中心统计数据,仅2019年1月份,便有数十家房企对外公布了70多个融资方案,总计金额超过1635亿元。

值得注意的是,绝大多数发债的房企均表示,募集资金有部分或全部用于偿还到期债务。

“2019年,房企将迎来债务的集中还款期,随着融资政策的松动,预计未来还会有更多房企密集公布融资计划,加入到借新还旧的队伍中来。”有业内人士称。

# 华润置地人事变局落定 吴向东正式离职

■本报记者 王丽新

吴向东离职在业内已经传了四个多月了。华润置地曾一度辟谣,称公司管理层正常履职,传闻不属实。但吴向东将接受平安集团董事长马明哲委托,接手华夏幸福,一同赴职的还有公司CFO俞健等消息当时仍在盛传。

2月12日傍晚,华润置地发布公告称,2019年2月12日起,吴向东因个人职业发展辞去公司执行董事、提名委员会主席、企业管治委员会成员及执行委员会成员。唐勇获委任为公司董事会主席,以及不再担任首席执行官。吴秉琪获委任为执行董事及执行委员会成员,李欣获委任为企业管治委员会成员。

资料显示,吴秉琪,现年47岁,于2013年10月份获委任为华润置地高级副总裁,同时兼任本公司华西区大区总经理。吴秉琪持有中国同济大学工业与民用建筑工程专业学士学位及澳大利亚南澳大学工商管理硕士学位,拥有地产及企业管理等方面的经验。吴秉琪于1993年加入华润(集团)有限公司,曾任职于华润物业管理有限公司、华润营造(控股)有限公司。彼于2007年加入本公司。除上文所披露外,吴秉琪于过去三年内并无于其他上市公司担任任何董事职务,亦无于本公司或本集团其他成员担任任何职务。

据悉,吴向东1993年加入华润集团,2005年正式进入华润置地,如今已经51岁的吴向东在华润集团任职达25年之久,是华润置地发展的重要人物,曾在国内商业地产还未被地产商大面积布局时,力主投资万象城购物中心。2013年,吴向东接替华润置地原董事会主席王印一职,至此,吴向东的职业生涯迎来高光时刻,并提出了2015年销售额要突破千亿元规模的目标。

此后,吴向东开启“返城”计划,在一线城市拿下高价地项目,在资本市场大手笔融资,华润置地进入快周期开发模式,成了吴向东时代的缩影。时隔一年多之后,2014年11月份,吴向东卷入华润集团董事长宋林案,其以“个人原因”辞任董事会主席一职,副主席唐勇掌权。从此,这个主席职位一直被悬空。此后,华润置地整体发展速度未如预期,2016年,华润置地以1080.4亿元的销售额顺利跻身千亿元军团。

# 万达再度清理资产版图 甩掉百货“包袱”收缩战线

■本报记者 王丽新

2月12日,苏宁易购董事长张近东在新春团拜会上宣布,苏宁易购正式收购万达百货下属全部37家百货门店,这些门店大多位于一、二线城市的CBD或市中心区域。关于交易金额,双方均未公布。

苏宁易购对外界表示,本次交易对价、收购标的资产总额、营业收入、净利润均未达到深交所股票上市规则应披露的标准。

对万达方面来说,继出售酒店、文旅、海外地产等一系列资产后,万达甩掉了又一“包袱”。据业内人士分析,万达百货在万达业务版图中,可谓多年“包袱”,从90多家门店到40多家门店到如今的37家门店,其资产版图一直在缩减和调整。

据悉,万达百货成立于2007年,前身为“万千百货”。2012年,万千百货更名为万达百货,集团希望其独立发展,自负盈亏。但是在电商冲击下,万达百货的发展并不尽如人意,直至今日,尽管一些万达广场内需要排队就餐,但百货却少有人流驻足。

2013年,万达百货完成收入154.9亿元,净利润增亏7%。万达百货也成为当年集团“唯一完成指标不佳的公司”。2014年,“在经济放缓、电商冲击、成本上升等多重不利因素叠加形势下”,万达百货新开店24家,累计开店99家,收入256亿元,完成年计划的101.6%,同比增长65.3%,完成利润目标。2015年,万达百货收入230.5亿元,比上年出现下滑。2016年,万达百货的收入进一步下滑至178.2亿元。

从2015年开始,万达百货就出现关店现象,当时万达内部称其为“调整”。当年7月份,万达集团董事长王健林表示,“要关掉国内一半的百货店”。当年全年,万达百货关掉了全国约90家百货店中的46家,仅保留盈利门店。

此后,万达的主营业务板块很快变成地产、商管、文化、金融四大主要业务集团。至今,万达百货在业内都较为沉寂。

2018年初,万达百货陷入出售传闻,传言中的接盘方为银泰商业,据说双方谈了很久,但此后并无下文。时隔一年后,苏宁易购成为接盘方。据悉,2015年9月份,苏宁与万达就开始签署紧密合作协议,将苏宁云商首批40个项目入驻万达,声称开启了中国最大不动产商和中国最大零售商的合作。苏宁还于2018年初入股万达商业。

有业内分析人士表示,在消费需求多样化的当下,百货行业整体压力较大,缺乏创新力,盈利能力弱。万达出售百货资产,可谓放弃了该业务板块,收缩战线止损。更重要的是,从此前多次大手笔出售资产来看,万达仍在清理资产板块,理清业务布局,为未来发展清理障碍并找到路径。