

房企资金“见顶” 业内人士：明年需做好过冬准备



随着楼市调控政策密集出台,进入房地产和基础产业领域的各路资金迅速“退烧”。信托渠道融资规模“腰斩”,房企债券融资下降七成,美债提前赎回,让2016年的“吸金王”年底惨淡收官。

业内人士表示,未来在紧缩性调控和监管条件下,房企资金难如前期般宽松,房企2017年需要做好过冬准备。

数据显示,进入四季度以来,房企通过信托渠道融资规模在9月达到高峰以后,迅速掉头直下。用益信托网最新统计数据显示,10月68家信托公司共成立45只房地产集合信托产品,规模仅为119.8亿元,较9月65只214.9亿元的体量,成立只数下降30.8%,规模上更是几近“腰斩”。11月房地产信托产品更是仅仅成立27只,融资总额为62亿元。其中,11月21日到11月30日10天时间内,房地产信托成立数量仅3只,融资额度仅为2.9亿元。

“除了今年2月份受春节因素影响外,11月在成立规模上,可以说达到全年的谷底。”用益信托分析师帅国让表示,监管部门相继对进入房地产领域的资金进行限制,信托出于对风险的顾虑也进一步收窄在房地产领域的投资;此外,财政部近日发布公告,明确表示政府违规出具的“担保函”无效,这对基础产业类信托的发行造成了一定影响。

在信托收紧的同时,房企发债也同步收紧。中原地产研究中心统计数据显示,2016年截至目前,房企私募债、公司债、中期票据等融资达到了11156亿元,历

史首次突破万亿元,同比同口径上涨幅度达到了25%。但值得注意的是,从10月来看,融资总额仅为685亿元,11月融资额更是下降至288.3亿元,较9月的1160.44亿元、8月的1096.53亿元、7月的1223.76亿元分别下降75%、73.7%、76.4%。

中原地产首席分析师张大伟认为,债券是房企融资成本最低廉的方式,今年对市场爆发做了有力支撑。但自9月底,地方政府和高层接连推出一系列紧缩房市政策措施,上交所、深交所相继发文审慎确定募集资金规模、明确募集资金用途及存续期披露安排,明确房企债券募集资金禁用于购置土地,房企的债券融资难度明显加大。

此外,值得一提的是,在美元走强态势下,房企海外发债不但被遏制,更出现了大规模提前赎回。

11月28日,龙湖地产披露,其已于25日完成赎回2019年到期优先票据,赎回金额相当于票面金额103.44%,此外加截至赎回日期(但不包括该日)的累计及未支付的利息的赎回价。11月15日,景瑞控股有限公司发布公告宣布,公司于11月14日以2190万美元的总代价(包括未付应计利息)购买本金总额为2050万美元的部分2018年票据。不久前,花样年表示,公司近期于公开市场购买本金总额分别为650万美元及570万美元的2019年票据及2017年票据的部分。

张大伟说,人民币贬值突破69新关口,海外发债资金成本大幅上涨,房企加

快赎回美元债步伐。据统计,仅11月来,房企提前赎回美元债务已经超过10亿美元,随着美元走强,房企赎回的速度还在加快。

而在涉房贷款方面,CRIC研究中心数据显示,前三季度个人住房贷款增加36万亿元,同比多增1.8万亿元,9月末增速为34.9%,而在房地产政策收紧的背景下,预计未来几个季度人民币涉房贷款余额同比增速将震荡式收窄。

上海易居房地产研究院研究员赵慧峰表示,2016年三季度,房地产业金融环境指数为0.58,保持在偏松区间,较二季度略有降低,这也是2016年以来首次告别“宽松区间”。

中国社会科学院财经战略研究院城市副研究员高广春表示,2016年房地产公司债异军突起,明股实债绕开监管、定增并喷,给予了房企充足资金。但是,未来在紧缩性调控和监管条件下,房市降温、房企运营业绩走低甚至恶化是大概率事件,房企2017年需要做好过冬准备。

广发证券首席分析师乐家栋也表示,货币环境发生变化,房企融资渠道受阻。市场景气度下滑,将大大影响房企投融资诉求。

对此,融创中国董事会主席孙宏斌直言,在去杠杆的背景下,对于房企来说,谁能借更多的钱、更便宜的钱、更长的钱,将是房企竞争的绝对优势。但是如果企业资产质量、运作能力都较差,那么高杠杆将使房企更快死亡。(经参)

南京新建小区 要配建养老服务设施

本报讯 南京市政府12月5日公布了《南京市“十三五”养老服务业发展规划》,明确规定新建城区和新建居住(小)区,按标准要求配套建设养老服务设施。为了鼓励更多社会组织进入养老服务行业,将实行社区养老服务组织“零门槛”登记。

“十二五”期间,南京全市新增养老机构床位18410张,累计床位达55828张(含社区养老床位),每千名老人拥有养老床位达43张。“十三五”期间,南京人口老龄化比例将在20%高位以上逐年增长,老年人口“增速快、寿命长、空巢化、失能化”等特点更加明显,多元化的养老服务需求更加迫切。根据这一规划,到2020年,南京将全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为补充、覆盖城乡的社会养老服务体系。根据制定的目标,届时南京将实现每千名户籍老人拥有养老床位50张,社区办公服务用房用于养老服务的面积比例达到40%以上。

医养融合将成为今后养老服务的一大鲜明特色。这一规划支出,要支持有条件的养老机构设置医疗机构,积极探索居家养老服务组织与基层医疗卫生机构“医养融合”工作,将符合条件具备医疗服务资质的养老机构纳入医保定点。推动医疗机构、社区卫生服务机构为老年人建立健康档案,建立社区医院与老年人家庭医疗契约服务关系。积极构建“养老院+医院”模式的医养联合体,让入住养老机构的老人享受“医院式”专业、周到的医疗保健服务。

对于养老服务设施配建,这份规划给出了硬性规定:新建城区和新建居住(小)区,按标准要求配套建设养老服务设施。同时,鼓励民间资本对企业厂房、商业设施及其他资源整合和改造,用于提供养老服务。养老设施建设用地纳入南京市土地利用总体规划和年度用地计划,并在国有建设用地供应计划中予以优先安排。民政部门认定的非营利性养老机构建设养老服务设施,可依法使用国有划拨土地或者农民集体所有土地。

南京市在规划中明确,把养老服务类社会组织的培育作为重点,实行社区养老服务组织“零门槛”登记,广泛引入专业养老组织运营社区居家养老服务中心和养老机构。在税收减免和资金扶持方面,这份规划明确,经民政部门许可的非营利性组织符合免税条件的收入免征企业所得税。对非营利性养老机构自用房产、土地免征房产税、城镇土地使用税。对非营利性养老机构建设免征有关行政事业性收费,对营利性养老机构建设减半征收有关行政事业性收费,对养老机构提供养老服务适当减免行政事业性收费。养老机构水、电、气费用按居民生活类价格执行。(扬子)



年底促销聚人气

12月4日,在市区一家楼盘营销部,不少市民在观看楼盘模型。随着岁末的到来,市区的房地产销售商竞相推出多种优惠措施,以吸引更多市民关注,拉动商品房的销售。据多个房地产营销部的工作人员介绍,从11月中旬以来,接待咨询的人数比前几个月增长了20%左右。本报记者 李英平 摄

前11月40大房企拿地金额破万亿 平均成本超6千元/平方米

本报讯 12月5日,中原地产研究中心发布的最新统计数据显示,截至11月30日,年内销售排名前列的40大房企合计拿地金额为10099.79亿元,合计建筑面积为16658万平方米,平均拿地成本为6062元/平方米。相比2015年,房企平均拿地成本增幅高达50%。

值得一提的是,40大房企年内10099

亿元的累计拿地金额刷新了历史纪录,相比2015年全年拿地金额上涨了27.3%。从企业来看,5家企业拿地超过700亿元,16家企业超过200亿元,均刷新了历史纪录。

“不过,有超过50%的土地成本普遍增加,这意味着未来房价上涨预期会更加强烈。而一旦房价进入调整周期,房

企很可能面临巨大的销售难题。”专家分析认为,超过20城市开启楼市调控政策以来,已经有多家企业存在资金压力。房企拿地比例中有超过70%分布在调控城市中,如果这些城市调控政策继续重压,这将导致区域内项目未来销售普遍出现压力。

(经参)