

# 广州多楼盘降价促销“首付贷”重出江湖？

本报记者 蒋翰林 赵毅 广州报道

“从8月就开启降价潮,国庆、‘双11’的优惠一直持续有增无减,但成交少,都在观望。”广州番禺片区一位中介向《中国经营报》记者坦言。记者在走访广州楼市中发现,开发商为加紧推货去化,启动渠道推广的项目越来越多,售楼处现场身着白衬衣的中介多过客户

## 楼盘变相降价

调控带来的去化压力下,工抵房频频出现在广州市场。据记者粗略统计,近期广州推出的工抵房楼盘数量有10余个。其中,位于金沙洲的时代水岸推出30套工抵房。

如果说国庆假期是广州新房打响的降价第一枪,那么现在的价格战则进入了白热化。10月初,广州雅居乐天际715成为楼市焦点。项目推出30套工抵房,总价360万元/套起,直接让利至少150万元/套。彼时,项目称30套工抵房房源有限,售完即止。不过,一个月后的“双11”期间,项目继续推出一口价380万元/套,房源比之前的更好,楼层、朝向任选。记者向楼盘销售确认了降价消息,对方称这批特价房源主要用作工程款抵扣。通常情况下,

## 首付贷重出江湖？

焦虑的除了开发商,还有房产中介。记者以购房者身份走访时,有中介主动联系上记者,其表示,如果首付资金不足,可帮忙联系开发商合作的金融机构,操作首付贷。

记者在走访中发现,为了在价格战中赢得优势,甚至有开发商低于拿地价出售。位于番禺大夫山的龙光天瀛推出特价房源,从项目的一份“精选单位表”中可见,有房源单价2.6万元/平方米起,要求7天内全款支付。据悉,去年3月,龙光天瀛首次开盘,当时价格为3.5万~4万元/平方米。值得注意的是,龙光天瀛所在的地块于2019年被龙光集团有限公司以26375元/平方米的地价摘得,如今的优惠价已是面粉贵过面包。据介绍,此项优惠从国庆以来已持续超过一个多月。记者在今年11月末询问时,销售人员仍表示:“目前我们都是清货阶段,价格

的场面,十分常见。由于市场冷淡,开发商急于回款,今年11月起,更大力度的降价促销潮在广州开启。热门楼盘加入降价行列,推出特价“工抵房”、首付延期、“首付贷”等促销方式应有尽有。2021年11月24日,广州市房地产中介协会发文表示,“0首付”“低首付”等销售信息违反广

开发商为加快回款,市场上的工抵房基本上要求一次性付清。但此次的工抵房不需要全款,销售人员称按揭即可。调控带来的去化压力下,工抵房频频出现在广州市场。据记者粗略统计,近期广州推出的工抵房楼盘数量有10余个。其中,位于金沙洲的时代水岸推出30套工抵房,房源南向望江,折扣最低至8折;增城奥园中新誉府,9月开盘价格约2万元/平方米,目前推出工抵房价格约为15000元/平方米,均价直降近5000元。

没什么变动。”记者在走访中了解到,广州不少区域都有楼盘在降价的同时,为购房者提供首付分期服务,最长可在3年内免息分期缴付。例如远洋风景项目有销售人员介绍,购房客户只需1.5成首付,剩余1.5成首付可与合作金融机构做首付贷,最长可以3年分期付清。而这3年产生的利息可由开发商通过贴息免除。对此,记者向远洋风景开发商远洋地产华南区域负责人求证,对方予以否认。该负责人表示,公司旗下所有项目都不存在首付贷操作,所有销售人员都经过培训不允许做出相关承诺。不过近期对购房者首付款的支付,可适当延长

州房地产市场调控政策规定,已严重扰乱广州房地产市场正常秩序。不过,记者在走访中,仍有中介人员向记者保证,可根据个人需求延长首付缴纳期限,办理首



位于广州番禺的凯德山海连城。

摄影/蒋翰林

克而瑞研究中心指出,从工抵房的分布规律来看,数量和城

付贷等。11月15日,国家统计局公布了10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,广州继9月以来,一二手房房价第二次

市市场热度呈现负相关关系,广州、南京、苏州和厦门等城市10

均予以否认,表示没有与之合作操作首付贷。经记者查询,该中介所在的广州市万纵地产代理有限公司,在今年2月成为广州市房地产中介协会会员。记者联系凯德山海连城的开发商凯德集团品牌部,对万纵地产代理公司所称首付贷操作进行核实。该品牌部负责人回应称,项目从未与万纵地产代理公司合作,项目一直监管并严禁销售代理公司进行任何违规操作。11月24日,针对近期市场上房地产中介服务机构及从业人员通过微信等渠道发布有关“0首付”“低首付”等商品房销售广告信息,广州市房地产中介协会发

布了《关于规范房地产中介机构代理销售行为的郑重提示》称,该行为违反广州房地产市场调控政策规定,严重扰乱广州房地产市场正常秩序。记者随后多次联系万纵地产代理公司的负责人了解情况,对方均以“正在忙,不方便”为由挂断电话。对于近期广州中介从业人员失范现象,广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,关键是要结合信息平台的建设,同时把行业协会的作用调动出来,实现优胜劣汰,让诚信度高、服务好的机构和从业人员脱颖而出,成为买卖双方争相选择代理的经纪机构。

# 毛利率、核心利润下跌 华南城流动性隐忧

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

近日,华南城控股有限公司(1668.HK,以下简称“华南城”)发布2021年4月1日~9月30日止六个月中期财务业绩。报告期内,华南城实现合约销售额70.2亿港元,同比下降13%;收入为61.66亿港元,同比下降13.2%。其中,物业销售及融资租赁收入录得44.83亿港元,同比下降22.5%。值得注意的是盈利方面,华南城的毛利率同比下降1.4个百分点至36.6%。该公司认为,下半年财年(即2021年10月1日~2022年3月30日)的物业市场不容乐观,并预计到下一个财政年度的毛利率仍会受压。

但为了推动销售,华南城称或需要减价牺牲部分利润。双重压力下,如何使净利润保持在较合理水平,值得华南城仔细权衡与考量。“维持资金流动性是最重要的任务。”华南城如此表示。截至2021年9月30日,公司总计息债务为366.08亿港元,资本负债比率为63.9%。报告期末,华南城加权平均融资成本上升至8.51%。华南城计划如何从销售、成本管控、土地储备开发、融资等方面维持资金流动性?针对该相关问题,《中国经营报》记者致电致函华南城方面,负责投资者关系部门相关工作人员称,将采访函直接发送至邮箱即可,若有回复会联系答复。但截至发稿,对方未就采访函予以进一步回应。

## 毛利率承压

根据报告,2021年4月1日~9月30日,华南城的毛利同比下跌16.4%至22.58亿港元,毛利率小幅下滑。该公司称,主要是由于已售物业平均销售单价下降及建筑成本上升所致。简言之,即售价涨幅不足以抵消成本上升。记者注意到,本财年一季度,华南城的销售均价为9500港元/平方米,二季度下滑至9100港元/平方米。此前,华南城曾将2021/2022财年的合约销售目标定为160亿港元。在中期业绩额外资料说明中,华南城预期,随着建筑及人工成本攀升,住宅需求减弱,下半年公司的住宅售价有下调压力,

## 融资成本走高

除了去库存,华南城计划未来用境内融资偿还境外债务以及补充流动性。华南城表示,未来会越来越重视境内融资,且尽量通过境内融资来补充流动性。截至2021年9月30日,华南城总计息债务为366.08亿港元,资本负债比率同比下降3.7个百分点;期末计息银行及其他借贷合计为221.76亿港元;长短债比为6:4,相比截至2021年3月31日的5.6:4.4,短债比例有所下调;现金及银行存款约96亿港元,持有备用银行授信约181.85亿港元。值得注意的是,报告期内,由于资本市场情况的变化,华南城的加权平均融资成本上升至8.51%。其中,计息银行及其他借贷、中期票据、境内公司债券及优

毛利率有机会下跌。该公司称,“集团毛利率受压。”年报显示,华南城自身的定位为综合商贸物流企业,其核心业态涵盖专业批发市场、仓储物流配送、综合商业、电子商务、会议展览、生活配套及综合物业管理等,在深圳、南宁、南昌、西安、哈尔滨、郑州、合肥、重庆等地开发建设并运营项目。年报显示,2017/2018财年、2018/2019财年、2019/2020财年,华南城毛利率分别为43%、43%、45.7%。不过,华南城表示,在上半财年,公司的整体运营难度加大,且遭受国际贸易摩擦、疫情反复、郑

先票据的融资成本分别是7.5%、8.5%、8%及10.5%。截至2021年9月30日,华南城的财务费用达3.16亿港元,实际支付的债务利息为16.16亿港元。业绩报告显示,截至2021年9月30日,华南城的计息银行及其他借贷合计为221.76亿港元,其中60.86亿港元须于一年内或应要求偿还,81.34亿港元须于第二年偿还,30.74亿港元须于第三至第五年偿还,以及48.81亿港元须于五年后偿还。记者注意到,截至2021年9月30日,华南城的计息银行及其他借贷中约214.64亿港元是以若干楼宇、投资物业、发展中物业、持作融资租赁物业、持作销售物业及银行存款作抵押,其账面总值

州华南城突遇百年大雨等多重不利影响,公司布局的多个项目的日常企划运营活动被迫缩减,客流入流有所下滑,同时物流成本增加。2021年4月1日~9月30日,华南城的销售物业收入录得38.96亿港元,同比减少32.6%。具体而言,公司在含有“金九”的本财年第二季度的销售额仅有约30亿港元,同比下滑31.2%。从盈利指标看,报告期内,华南城母公司拥有人应占净利润增加0.5%至6.57亿港元;母公司应占核心净利润6.49亿港元,同比减少11.6%;每股基本盈利增加至8.12港仙。

约为503.39亿港元。另一方面,由于近来美元债市场较为波动,报告期内,华南城维持内地回购、归还美元债券及支付美元债利息合计6.5亿美元。管理层表示,后续仍将继续回购债券并注销,但要看时机。值得注意的是,今年9月,标普全球评级将华南城的评级展望从稳定调整至负面。同时,确认该公司的主体信用评级为“B”及其未到期美元优先债券的长期债项评级为“B-”。上述标普报告指出,华南城面临境外债券“到期墙”逼近,2022年度合计有9.7亿美元(约75亿港元)境外债券将到期,占公司截至2021年3月31日末的总债务约20%，“融资渠道变窄以及华南城

记者注意到,除了物业销售,华南城的其中一项重要现金流来源为其旗下的物业租金及管理服务等持续性收入,报告期内为公司带来16.8亿港元的收入。华南城表示,预计公司的持续性收入年增长不低于20%。财报显示,截至2021年9月30日,华南城的投资物业达558.22亿港元,占非流动资产比例为88%;持作销售物业为451.61亿港元,占流动资产比例为72%。上述两项资产合计占公司总资产超过80%。财报披露,按照华南城的商业模式,未来将保留若干物流及仓储设施、酒店等商业物业及商品交易中心商铺作为自营或长期出租用

现有优先债券的收益率升高,该公司可能无法以合理成本进行再融资,并可能需要动用现金来偿付境外到期债务,这将对公司流动性状况产生负面影响。”11月11日,惠誉将华南城长期发行人违约评级(IDR)从“B”下调至“B-”,展望为“负面”;将其高级无抵押评级从为“B”下调至“B-”,回收率评级仍为“RR4”。惠誉认为,华南城有一些选择可解决到期债务,如通过根据其投资性房地产投资组合和资产处置获得的在岸抵押借款,但该公司对这些计划成功执行的依赖性有所增加。华南城可能会使用现金偿还即将到期的债券,这可能导致公司的业务状况恶化。

## 房价3个月连降

从环比数据来看,广州新房房价已连续3个月环比下降,且降幅逐渐加大。

此前的11月18日,官方再度发声,表现出对市场整治的决心。广州市人民政府办公厅发布的《广州市房屋交易监督管理办法》第二十六条规定,房地产中介服务机构及其从业人员提供房屋交易中介服务时,应当如实告知当事人房屋交易相关情况和广州房地产政策相关规定,不得为违反法律、法规、规章和政策的房屋交易提供服务。此外,要求任何单位和个人不得为未取得商品房预售许可证的商品房项目发布预售广告,对于商品房销售广告、宣传资料应当确保真实合法。

克而瑞机构统计显示,2021年1~11月广州新房供应合计有499批次推售,涉及224个一手在售项目;在广州今年的项目加推中,有51个批次是售价持平,涉及降价单位或加推折扣价的也有51个批次;相对总量499批次,降价批次占比约10.2%。11月15日,国家统计局发布10月份70个大中城市商品住宅销售价格的变动情况,广州新房、二手房房价均双双下跌,对比其他一线城市,广州环比跌幅最大。

从环比数据来看,广州新房房价已连续3个月环比下降,且降幅逐渐加大。8~9月,广州新房房价均环比上月下降0.1%,10月份,降幅扩大至0.3%。二手房方面,房价降幅更大,环比降幅从上月的0.4%扩大至本月的0.6%。在“买涨不买跌”心理下,市场越降价成交越冷清。网易广州新房数据中心显示,10月,全市共成交新房7160套,较9月下降9.38%,较去年同期跌去41.67%。不过,从11月的成交数据来看,新房住宅成交量持续3周回暖,连续两周破2000套。