

政策多管齐下 房企流动性持续获支持

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道	产市场健康发展,近期行业政策多管齐下,帮助房企盘活经营性和融资性现金流。	11月14日,银保监会、住建部与中国人民银行联合发文,明确提出优质房企可凭借银行保函申	请置换预售监管资金,用于项目建设和偿还项目到期债务。业内人士指出,此举将对房	企盘活预售资金起到积极作用,后续随着预售资金合理释放,以及专项借款、纾困基金以及配套	融资的逐步落地,房企项目开发有望实现良性循环,进而缓解企业流动性压力。
------------------	--------------------------------------	---	--	--	-------------------------------------

银行保函可置换预售资金

今年4月召开的中央政治局会议中提及,各地要从实际出发,优化商品房预售资金监管。

11月14日,银保监会、住建部与中国人民银行联合发布《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》(以下简称“《通知》”),允许商业银行按市场化、法治化原则,在充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险等的基础上进行自主决策,与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。

按照《通知》,房企通过保函置换监管额度内资金的具体步骤为,当房企获得商业银行出具的保函后,可向住房和城乡建设部门请求释放预售资金监管账户相应额度的资金,随后监管账户行应配合住房和城乡建设部门做好必要的审核工作。当住房和城乡建设部门研究同意后,向监管账户行发出拨付指令,最后监管账户行根据住房和城乡建设部门拨付指令做好资金拨付,并等额减少账户管理额度。

对于可置换的金额,《中国经营报》记者了解到,《通知》规定置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%,置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的70%。

对于房企按规定通过保函置换的预售监管资金,《通知》要求企业要优先用于项目工程建设、偿还项目到期债务等,不得用于购置土地、新增其他投资、偿还股东借款等。房地产企业要按照约定承担监



近期,监管部门相继发文,帮助房企盘活经营性和融资性现金流。

视觉中国/图

管账户内的资金补足义务,确保项目建设资金充足。

据了解,预售资金是房地产行业的天然杠杆,此前国内并未执行统一的商品房预售资金监管政策,各地对预售资金的监管多为要求房企将预售资金存入银行专用监管账户,只能用作本项目建设,不得随意支取、使用。但在实际执行中,过去开发商违规挪用预售资金用于竞拍土地或者是偿还土地购置费的现象时有发生。

自去年开始,各地加强预售资金监管的举措明显增加,部分地区甚至出现“一刀切”式监管。与此同时,金融机构对于房企融资愈发审慎,叠加去年下半年以来全国楼市销售遇冷,房企现金流承压下,行业风险事件频发。

今年4月召开的中央政治局会议中提及,各地要从实际出发,优化商品房预售资金监管。中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表示,今年以来,面对诸多房企的流动性问题,全国已有超110个省市调整预售资金监管政策,或放松资金监管为房企提供部分资

金支持,或收紧政策保证项目建设资金安全。

实际上,在此次《通知》发布之前,国内已有部分城市执行以银行保函等额度提取商品房预售资金的制度,比如北京2021年11月发布的《北京市商品房预售资金管理办法(2021年版征求意见稿)》规定,房地产开发企业可凭非监管银行出具的现金保函免除同等额度的监管资金。

今年1月26日,住建部、中国人民银行、银保监会等联合印发的《关于规范商品房预售资金监管的意见》中对此项操作亦有涉及。据华泰证券统计,自2月以来,有近40城就预售资金监管出台新规,其中近20城在新规中提及保函置换模式,不过各地对于保函的额度、管理模式不一,也有部分地区直接发文表示对于监管账户不可出具保函。

“过去此类做法是存在疑虑的,有些地方甚至不允许。现在银行保函置换预售资金的操作被正式认可,后续将减少预售资金的沉淀,对于加快此类资金使用和周转有积极作用。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

缓解房企流动性压力

对债权债务关系复杂、涉案涉诉纠纷较多、对外担保额度过大、施工进度明显低于预期的项目,应审慎出具保函。

业内普遍认为,此次银行保函置换预售监管资金政策的出台,将对后续房企预售资金的盘活和流动性改善起到积极作用。

广东城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉解释:“此前,由于开发商存在融资多头、预售资金挪用等问题,当出现债务风险及一致的风险预期时,就会发现监管账户里的预售资金不够用。但此时,地方要‘保交楼’、银行要保贷款债权、信托要保权益、施工单位要工程款、供应商要材料款……当各方都要保权益,钱又不够用时,无奈的策略就是谁也不能动,于是预售资金监管账户被锁死了。”

李宇嘉指出,此次《通知》的出台实际上维护了预售资金监管的规则,意味着后续房企预售资金监管账户内的重点监管资金(等于项目竣工交付需要的额度)就可以释放出来了。“后续再加上专项借款、纾困基金以及配套融资等,将未售乃至未开发的部分动起来、循环起来,源头活水能四两拨千斤,从而实现整个项目的循环。”

李宇嘉认为,保函置换预售资金适用于未售、未开发项目。“特别是在政府牵头下,如果同一城市内,能将进度不同的各个项目协调起来,甚至如果能将项目之间、城市之间、省级之间联动起来,资金盘活和保交楼的效果会更好。”

陈文静指出,本次政策从全国层面对保函置换预售监管资金的方式提出细致要求,既允许房企以保函置换部分监管资金,提高资金流动性,又要求资金监管账户留存充足额度,保障项目竣工交付。预计后续各地的预售资金监管政策有望加快落地执行,为优质房企释放更多流动性。

据了解,对于保函出具的标准,《通知》规定,商业银行在出具保函置换预售监管资金时,要参照开发贷款授信标准,充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险、项目销售前景和剩余货值等,与经营稳健、财务状况良好的优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。而对债权债务关系复杂、涉案涉诉纠纷较多、对外担保额度过大、施工进度明显低于预期的项目,应审慎出具保函。对于项目主体与总承包方存在关联关系的,要充分评估项目风险。

“这说明此次银行保函政策主要是支持短期虽有流动性风险,但整体基本稳健的企业,而一些有明显流动性风险的企业则无法享受此类政策。”严跃进表示。此外,他指出,本次《通知》对于房地产企业要按规定使用保函置换的预售监管资金用途有一定突破,据了解,过去对于银行保函置换预售资金的操作,更多是明确要用于工

程建设,比如有的地方只限定为“盖楼”。而此次则增加了新用途,即偿还项目到期债务,此举将减轻房企偿还到期债务的压力。

值得注意的是,除了明确允许银行保函置换预售资金操作外,近期政策层面也多管齐下,帮助房企盘活经营性和融资性现金流,进而稳定房地产市场。

11月8日晚,中国银行间市场交易商协会发文称,将继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具,支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资,预计规模2500亿元,后续可视情况进一步扩容。政策出台后落地迅速,随后三日之内龙湖集团200亿元额度、新城控股150亿元额度的发债工作已在推进。

11月14日,记者从多家房企了解到,中国人民银行、银保监会已于近期出台了16条措施支持房地产市场平稳健康发展,内容涉及稳定市场主体;“保交楼”促进购房者信心恢复;支持个人购房信贷带动市场销售恢复等方面。

其中,两部门明确提出要对国有、民营等各类房地产企业一视同仁,鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展;鼓励债券、信托等多渠道支持企业合理融资需求;允许贷款、信托等存量融资展期1年等举措。

外资继续加码国内仓储物流类资产

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

近期,关于外资投资中国房地产的讨论备受瞩目。

《中国经营报》记者从业内人士处了解到,今年上半年,国内大宗交

新经济资产受青睐

戴德梁行近期发布的地产投资市场研究报告中提到,从中国整个房地产行业来看,物流资产项目投资热度不减,根据一些基金过去几个季度在房地产行业的主要投向发现,大量资金集中在物流地产。

10月24日,高盛资产管理和森瑶中国共同宣布,双方已成立合资公司,首期投资约6.75亿美元用于在中国收购、开发和运营一线城市及周边核心城市的新型工业、物流、冷链等新基建项目,首批合作的种子项目为4个位于大上海地区的新基建项目,共计24万平方米。

11月7日,普洛斯宣布最新一期中国收益基金——普洛斯中国收益基金VI(GLP CIF VI)完成募资。据了解,该基金资产管理规模达76亿元,将投资于中国19个城市的20处物流园区,均位于国家级物流节点城市或各自省份的重要流通节点,可租赁面积约213万平方米。该基金投资人为国内领先的保险机构以及其他普洛斯现有投资伙伴,普洛斯担任基金管理人及资产管理人。

据普洛斯方面披露,过去12个月,普洛斯在全球范围内的物流不动产基金募资共达133亿美元。截至目前,普洛斯在中国的物流基础设施总面积超过4900万平方米,不动产资产管理规模超过450亿美元。

11月8日,黑石房地产基金持有及管理的多元资产管理平台——龙地宣布,即将完成对粤港澳大湾区内面积约28万平方米的现

易中,内、外资的占比情况与往年相比无明显变化。实际上,从外资落地情况来看,其投资偏好并无明显变化,依旧偏爱仓储物流类资产。

第一太平戴维斯华北区投资部负责人、高级董事李健表示,今

年以来,外资对国内资产的投资意向主要集中在产业园(如生命医疗科学园)、工业地产、长租公寓、物流、数据中心等资产类别上,这些产业过去并非传统开发商所关心的主流赛道。

方米,年增速达17%,其中城市物流和冷链物流将受到更多关注。

此外,随着基础设施公募RE-ITs的持续扩容,除了仓储物流外,产业园区和保障性租赁住房等资产类别进一步受到外资关注。

11月10日,据媒体消息,凯德投资近日成立2只在岸人民币型基金,即凯德投资中国产业园核心型人民币基金I期和II期(CBPCF I和CBPCF II),规模分别为3.8亿元和36亿元,总规模约40亿元,将聚焦投资于中国的产业园项目。

而在10月底,凯德还以15亿元成功购入杭州市钱塘区约40亩住宅地块,该项目计划建设服务型公寓200套以上,高星级酒店200间,剩余部分做零售商业。

在这之前的8月,易商红木以2.68亿元的价格,收购了位于上海张江一个生命科学研发产业园;9月,博枫资产管理接盘了富力地产与合景泰富联手打造的上海市杨浦区新江湾城板块的嘉誉云景项目,建成其在中国的第一个租赁住宅项目。

李健表示,以上这些均属于新经济资产范畴,其与国内宏观经济增长密切挂钩,是目前国家鼓励发展的重点领域,相关项目的租金增长有底层逻辑支撑。这类资产的退出渠道可以是市场化大宗交易退出,也可以通过国内公募REITs退出。而传统的商办资产,目前还无法通过公募REITs方式退出,因此相较而言新经济资产更易受到资本市场青睐。

大宗交易仍处博弈阶段

中指研究院企业事业部研究负责人刘水指出,外资机构具有较强的跨周期经营能力,潜在的盈利价值是其进场投资的根本标准。此外,整体市场稳定、行业具有发展潜力、当前资产价格有优势等都是评判标准。

值得注意的是,外资所主要关注、投资的新经济资产并非此前开发商的主流赛道。从实际落地金额来看,即便有些资产是从出险企业手中收购,但由于整体资金规模有限,亦不足以成为房企纾困资金来源。

据了解,自去年行业内部分企业出现流动性危机以来,不少开发商频频抛售资产以加速现金回流。以北京市场为例,据第一太平戴维斯三季度报告,北京写字楼市场处于供过于求,潜在买家会仔细甄别并对优质资产出手;酒店受疫情影响最大,虽成为抛售变现的主力资产,但不是热门标的;受疫情影响,购物中心吸引力在下降,部分商业零售配套项目通过法拍变现的频率在提高。

10月17日,京东司法拍卖平台显示,北京博瑞大厦以20.37亿元的起拍价成交。竞买人为北京拾捌时宜企业管理咨询有限公司,该公司由凯德(中国)商用有限公司持有100%股权。

据了解,博瑞大厦由北京特尔特物业发展有限公司持有,后者控股股东为永嘉集团有限公司,是辽宁大连的一家大型民营企业,该企业在陷入债务危机后,将博瑞大厦抵押给了厦门国际银行北京分行。此次拍卖,项目背后的债权人厦门国际银行。

公开信息显示,博瑞大厦位



近期,外资投资中国房地产的话题备受瞩目。

视觉中国/图

于北京CBD商务区与燕莎商圈之间,此次拍卖的标的物为博瑞大厦地下3层至地下1层、地上4层至25层不动产,标的物建筑面积约为5.82万平方米。根据第三方评估,截至2021年9月,该栋物业市场价约为29.1亿元,市场单价约为5万元/平方米。该场拍卖仅凯德商用一位买家报名参加,最终底价成交,较评估价打了七折。据悉,此次收购完成后,凯德商用将对博瑞大厦进行资产升级改造。

从实际成交情况来看,无论是内资还是外资,今年的大宗交易规模都有所下滑。根据第一太平戴维斯向记者提供的数据,2021年上半年外资大宗商业房地产投资额约302亿元,而今年上半年则下降至222亿元。前三季度,外资投资金额约263亿元,而去年同期则为500亿元。

与此同时,今年上半年,国内大宗交易中,内、外资的占比情况与往年相比无明显变化。而至三季度时,外资投资金额比例仅为

15%,相较往年有所降低。

第一太平戴维斯方面表示,目前大宗交易市场卖方与潜在买家仍处于博弈的阶段,卖方希望加速抛售资产进行变现,但潜在买家则会谨慎出手且对可售项目进行仔细甄别。自用型收购及通过司法拍卖渠道购得资产,有可能在年末进一步增加。李健表示:“还是需要考虑性价比,需要在市场价格上有较大折扣,资产的安全垫要够厚、够高,资本才会进入。”

此前,10月9日,盛京银行朝阳分行在阿里资产交易平台上拍卖转让所持北京王府世纪发展有限公司的债权,挂牌价格为11.2亿元。据了解,王府世纪欠付盛京银行朝阳分行的债务以位于北京市东城区东安门大街55号的王府世纪大厦作为担保抵押物。根据评估机构对王府世纪大厦的估值,截至2021年3月,王府世纪大厦的市场价约为15.39亿元。尽管挂牌价格仅为评估价的七折,但这项资产交易最终因无人出价而流拍。