

# 房企保交楼周年记：从全力保交付到“火拼”交付力

本报记者 方超 张家振 上海报道

在保交楼政策即将迎来一周年之际，房企保交付动作和成效备受关注。

6月23日，建业地产股份有限公司（以下简称“建业地产”，00832.HK）发布内幕消息公告称，经审慎考虑，暂停向所有境外债权人进行支

## 房企保交楼提速

盘活存量项目，保交楼是内房股下面面临的最紧要任务之一。

在保交楼成为地产行业关键词的大背景下，出险房企正全力推进保交付进展。

旭辉集团相关工作人员向记者提供的信息显示，今年前5月，旭辉集团在全国21座城市的37个项目共交付了约2.7万套住房。例如，5月26日，济宁博观江悦一期交付397套新房；5月31日，西安旭辉·国宸府实现提前1个月交付。

旭辉集团发布的最新信息显示，截至6月25日，公司在全国已交付约3.4万套住房。

无独有偶，金科华东相关负责人向记者提供的信息也显示，今年1—5月，金科华东累计交付住房13162套，累计交付面积达到约144万平方米，覆盖常州、无锡、

## 跨入比拼交付力时代

保交楼已成为房地产行业当下核心关注点。

在集体攻坚保交楼之时，包括出险房企在内的不少房企，已从单纯推进交付工作，加速跨入到比拼交付力的时代。

“交付力作为销售阶段产品力的有力答卷，更是房企综合实力与竞争力的印证。”克而瑞方面分析认为，体系化的交付流程、质控流程、服务明细等，均是房企推进保交付、进而“保品质交付”的护城河。在这场大考中，交付数据展现的是硬核实力，背后系统完善的质控体系则成为隐形的软实力。

付，现阶段将全力保交付、保经营，集中一切资源保证现有项目交付。

事实上，“全力保交付”的建业地产只是部分房企全面提速交付进程的一缩影。《中国经营报》记者从旭辉控股（集团）有限公司（以下简称“旭辉集团”，00884.HK）、金科地产集团股份有限公司（000656.SZ）华东区域（以下简称

## 房企保交楼提速

盘活存量项目，保交楼是内房股下面面临的最紧要任务之一。

南京、苏州等多座华东城市。

除旭辉集团和金科华东外，多家华东房企亦在全力保交付。绿地集团方面提供的信息显示，5月份，绿地集团完成交付面积205万平方米；今年前5个月，公司已累计完成交付面积506万平方米，较2022年同期增长约10%，交付总量位居行业前列。

此外，融创上海区域2023全年计划交付68批次，共计46个社区、37135套房源。据了解，今年1—5月，融创上海区域已累计交付12批次，共计11个社区、7290套房源。

不仅如此，记者梳理多家华东房企的交付成绩单发现，今年1—5月，正荣地产交付数量为8224套，阳光城福建大区则交付

## 房企保交楼提速

盘活存量项目，保交楼是内房股下面面临的最紧要任务之一。

相关资料显示，为实现高品质交付，金科股份此前提出了“9631”四个交付管控节点，从图纸阶段的精准把控、到设计管控的精细化管理，最大程度保证产品品质。

“在交房过程中，金科华东全体员工分工明确，采取一站式交付流程，每一户业主都有专属交付大使全程悉心守护，对室外的园林绿化、公共设施、楼栋入户大堂、智能门禁系统等细节进行逐一讲解和检查。”金科华东方面此前提供的信息显示。

“金科华东”）等方面获悉，今年1—5月，旭辉集团已交付约2.7万套商品房，金科华东的交付面积达到约144万平方米。

而湖北福星科技股份有限公司（以下简称“福星股份”，000926.SZ）等房企近日定增项目获批的信息亦提振房企保交付信心，房企通过股权融资募集的资金也多用于投

## 房企保交楼提速

盘活存量项目，保交楼是内房股下面面临的最紧要任务之一。

了德化丽景湾、晋江海峡大都会·国府和襄阳文澜府等项目，累计共交付3批次、2220套房源，总面积约34万平方米，“更有项目实现了提前交付”。

亿翰智库发布的《2023年1—6月中国典型房企交付套数TOP50》数据显示，碧桂园、万科地产、融创中国、保利发展、绿地集团位居行业前五位，而龙湖集团等紧随其后。

值得注意的是，近期多家上市房企迎来退市结局，引发行业对出险房企保交楼进展的关注。

中指研究院企业研究总监刘水日前表示，7家A股房企股票价格连续20个交易日低于1元，根据规定基本锁定退市，另有7家房企股票价格在1元附近，徘徊

## 房企保交楼提速

盘活存量项目，保交楼是内房股下面面临的最紧要任务之一。

而在华东地区，以品质著称的绿城中国控股有限公司（以下简称“绿城中国”，03900.HK）亦因持续锤炼交付力而受到外界关注。

据了解，绿城中国项目在临近交付前须经历“五道关”——一房五验。“五验”是指交付前验房的五个阶段，具体包括施工单位、监理单位、项目工程部、项目公司全员验房（非工程人员）以及业主五大“考官”。

对交付力的严格把控，也让绿城中国获益匪浅。绿城中国相关负责人向记者提供的数据显

向“保交楼、保民生”项目等方面。

“未来，或有更多相关政策出台，以助力保交楼快速落地。自2022年三季度以来，多部门多次出台相关政策举措，但房地产市场改善较为有限。”华安证券分析师认为，为进一步推进房地产市场平稳健康发展，相关政策可能进一步推动保交楼工作进展。

## 房企保交楼提速

盘活存量项目，保交楼是内房股下面面临的最紧要任务之一。

在退市边缘。“未来A股将有一波房企退市潮，或许港股房企也未能幸免”。

“盘活存量项目，保交楼是内房股下面面临的最紧要任务之一。”在刘水看来，“对于现存停工项目，出险房企需尽快引入投资方，确保项目顺利建设施工，保障及时交付。”

IPG中国首席经济学家柏文喜也向记者表示：“国家一直非常重视保交楼工作。对于房企而言，一旦退市，保交楼的难度也会相应提升。为确保保交楼工作后续推进，则可能需要调整相应的保交楼方案，甚至可能需要通过启动公司重整、破产重组后引进新投资人和新资源的方式来确保保交楼目标的实现。”

## 房企保交楼提速

盘活存量项目，保交楼是内房股下面面临的最紧要任务之一。

示，今年1—5月，绿城中国累计实现总合同销售额约1086亿元（含代建），同比增长38%，总合同销售面积约468万平方米。

中指研究院分析认为，保交楼已成为房地产行业当下的核心关注点，企业交付力变得更加重要，交付力也将成为房企未来能够赢得购房者、金融机构、政府等各方信任的核心能力。亿翰智库也表示，如何在交房时不仅做到“按时交付”，同时更要做到“高质量交付”，是优质房企和业主们共同关心的重要议题。



在保交楼过程中，房企正加速跨入比拼交付力时代。图为合肥金科郡多栋高层正式交付。 本报资料室/图

## 多地提供政策保障

在不同区域中，华南和华东地区保交楼工作表现较好。

根据建筑行业第三方平台百年建筑网相关资料，今年3—5月，经组织调研全国各地1114个保交楼项目的交付情况显示，3月保交楼项目已交付比例为23%，5月保交楼已交付比例为34%，上升了11个百分点。

百年建筑网方面进一步表示，其中，保交楼存量部分项目进度装饰装修占比50.4%，主体结构占比33.7%，封顶占比12.9%，土方及以前占比0.5%，烂尾占比2.5%。

来自百年建筑网的数据还显示，在不同区域中，华南和华东地区保交楼工作表现较好。“华南地区5月保交楼交付占比最大，为56%，较3月提升19%，其次为华东地区，5月较3月交付占比提升13%，其中上海市提升表现较为亮眼。”

“江苏省的交付率较高，浙江省市场房建项目恢复较好，上海市、山东省、江西省、安徽省均出台了相关政策，促进房地产市场平稳健康发展，进一步落实‘保交楼，稳民生’。”华安证券分析师亦分析认为。

记者注意到，仅自5月份以来，就有六安、连云港和新余等多座城市召开保交楼相关会议，全力推进保交楼工作。

5月8日，六安市召开全市保

交楼专题会议并强调，对于保交楼，坚持顶格推进，确保各项工作落小落细落到实处，推动保交楼工作不断取得新进展、新成效。而在6月25日，六安市城区首个保交楼项目启动交房，恒大翡翠华庭871套住房全部达到交付条件。

6月19日，连云港经开区召开保交楼工作推进会也强调：“目前，交房的时间节点比较集中，保交楼的任务非常重。”据悉，当地专门成立了保交楼领导小组和工作专班，以加强沟通对接，主动靠前服务，全力以赴解决问题。

在江西省，新余市也在6月16日召开了保交楼工作会议并强调，按照江西省要求，对照各自目标任务，精心组织力量，科学安排调度。“能开工的尽早开工，在建的尽快扫尾，达到分房条件的要尽快把房子分下去，全力跑出保交楼工作的‘加速度’。”

“2022年中以来，为推动保交楼工作，国家部门先后提供4000亿元保交楼专项资金，扩容‘第二支箭’，并先后出台‘地产16条’和‘地产5条’等政策，执行至今已取得一定的成效。”华安证券分析师表示，未来或有更多政策出台助力保交楼快速落地。

# 盘活项目、重组债务、跨界转型 出险房企打响“壳保卫战”

本报记者 方超 张家振 上海报道

在濒临退市的压力之下，不少出险房企正打响“壳保卫战”。

日前，上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”，600823.SH）对外发布公告称，为提升投资者信心，控股股东或其一致行动人拟以1亿元至2亿元增持股份。

《中国经营报》记者注意到，除控股股东增持外，不少濒临退市的房企还纷纷跨界收购资产，对外表露转型新兴赛道的决心。例如，金科地产集团股份有限公司（以下简称“金科股份”，000656.SZ）此前表示，拟以发行股份的方式购买母公司旗下恒昇大业建筑科技集团有限公司（以下简称“恒昇大业”）20%股权，而荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“荣盛发展”，002146.SZ）亦在公告中表示，拟以发行股份的方式购买控股股东荣盛控股持有的荣盛盟固利68.38%股权。

“这些濒临退市房企所作的上述自救动作，在短期内确实可以拉升股价以避免触及面值退市条款，至于能起到多大作用则和当时的市场情况、实施手段及其力度密切相关。”IPG中国首席经济学家柏文喜告诉记者。

多位业内人士也分析认为，出险房企退市实为资本市场正常现象，有利于行业加速出清。“但对于一些濒临退市房企而言，当前除了要积极盘活旗下存量项目、加快完成债务重组等外，还需要全力促进销售去化以加快回款，把握好转型发展的主动权。”

## 控股股东密集增持

在近期濒临触及“1元退市”条款的地产股中，控股股东密集增持正成为行业关注的焦点。

6月5日晚，金科股份对外披露控股股东增持股份进展公告称，金科控股指定的增持主体财聚投资通过集中竞价交易方式增持其股份295万股，成交金额287.15万元。同步增持的还有董监高等，共有11位骨干人员通过二级市场集中竞价交

## 多家房企或迎退市结局

在房企控股股东增持、跨界收购等“花式”提升股价动作背后，则是地产行业加速出清的真实反映。

相关信息显示，按照最新版沪深交易所上市规则，上市公司终止上市主要分为两类：强制终止上市和主动终止上市，前者主要分为交易类指标、财务类指标、规范类指标和重大违法类指标等四种退市情况。

据了解，面值退市属于交易类强制退市，也即收盘价连续20个交易日低于1元面值，交易所可以强制该股票退市。公开报道显示，今年以来，因股价长期低于1元面值而退市的上市公司已达6家。其中，6月6日，四川蓝光发展股份有

## 仍需积极自救恢复经营

“目前，内地已停牌房地产股面临的最紧要任务是，要争取尽快复牌，根据港交所复牌指引内容，补发财务业绩报告、推进债务重组取得明显进展，并证明遵守相关上市规则，完成复牌指引动作。”刘水分析认为，房企还需尽快恢复正常经营，同时积极自救。

刘水进一步表示，这些房企还需尽快完成债务重组，特别是出险

易方式合计增持144.27万股股份，合计增持金额为142.04万元。

对于拟增持公司股份的目的，金科股份皆强调“公司股价近期大幅下跌，已严重偏离了公司基本面”，基于对公司未来发展前景的信心以及价值的高度认可，决定增持公司股份。

无独有偶，世茂股份此前亦对外发布了控股股东增持公告。

## 多家房企或迎退市结局

限公司（以下简称“蓝光发展”，600466.SH）成为A股房企面值退市第一股。

除已经退市的蓝光发展外，记者综合中指研究院等行业机构数据发现，嘉凯城（000918.SZ）、美好置业（000667.SZ）、粤泰股份（600393.SH）、泰禾集团（000732.SZ）、宋都股份（600077.SH）、阳光城（000671.SZ）等7家房企，也因连续20天收盘价低于1元，被认为已基本锁定退市结局。

6月13日，宋都股份对外发布公告称，在5月17日至6月13日期间，公司股票连续20个交易日的每日股票收盘价均低于1元，“公司股票已经触及终止上市条件”。上交

## 仍需积极自救恢复经营

房企实际控制人或大股东要积极组织自救，采取处置资产、增加股东借款、股东注资、股东担保等措施，取信于债权人，推进债务重组方案早日通过并落地实施。

“近期，朗诗绿色管理已复牌，融创中国、中国奥园债务重组迎来新进展。”在刘水看来，同时，也有债权人加入了债务重组协议，对于两家公司全面完成债务重组又进了一

将时间拉回到5月31日。彼时，世茂股份发布公告称，控股股东峰盈国际或其一致行动人计划自5月31日起3个月内增持股票，拟增持金额不低于1亿元（含），且不超过2亿元（含），增持价格不高于1.30元/股。

除得到控股股东密集增持外，不少濒临退市的房企还试图通过跨界收购等方式来提升股价。

例如，6月6日，金科股份对外发

所也对宋都股份股票作出终止上市的决定。

记者梳理发现，在已退市或即将迎来退市结局的A股房企中，不乏此前在地产行业中叱咤风云的房企。例如，阳光城销售规模曾超过2000亿元，被业界称为“闽系黑马”，而宋都股份是杭州市最早的“老十八家”知名专业房地产开发企业之一，2022年曾因跨界“盐湖提锂”而名噪一时。

“近期，7家A股房企股票价格连续20个交易日低于1元，根据规定基本已锁定退市，另有7家房企股票价格为1元左右，徘徊在退市边缘。未来A股将有一波房企退市潮，或许港股房企也未能幸免。”

## 仍需积极自救恢复经营

步，有助于恢复正常生产经营。

除在港股上市的内地房企外，对于目前A股市场濒临退市房企的后续自救动作，柏文喜分析认为，短期内需要通过控股股东与高管股票回购，积极推进债务与资产重组，引进战略投资人和转型发展新业务等，化解自身所面临的退市风险这一当务之急。

柏文喜同时表示，濒临退市的

布公告称，拟以发行股份的方式购买母公司旗下恒昇大业20%股权。据悉，后者主营业务包括绿色新型建材业务、装配式EPC总包业务、BIM等。

相关资料显示，截至目前，A股已有世茂股份等8家房企发布了控股股东增持公告，以及跨界收并购等公告。在业内人士看来，A股多家濒临退市房企通过定增收购、股东增持等拉升股价，力求避免

中指研究院企业研究总监刘水分析认为。

除A股市场外，在港股方面，除了在年内已被港交所摘牌的新力控股外，中指研究院数据显示，截至目前，已有包括中国恒大（03333.HK）、中国奥园（03883.HK）和祥生控股集团（02599.HK）等21家港股内地房企处于停牌状态。按照相关规定，相关房企停牌时间超过18个月将面临摘牌风险，多家房企已无限逼近这一“危险时刻”。

“如果被退市，房企流动性自然会进一步降低，债务重组、恢复经营的难度也将提升，对于公众投资者而言也意味着较大的股价损失。”柏文喜表示，就房地产行业而

## 仍需积极自救恢复经营

房企在中长期需要加快化解债务、完成资产与业务重组，乃至通过公司重整、业务转型等动作尽快恢复经营，扭转业绩表现来实现可持续发展。

“出险房企‘自救’千万不能停留在‘躺着等政策’层面。”卢文曦强调称，对于濒临退市的出险房企，主动权要掌握在自己手里，项目该降价的就降价、该出售的就出

“披星戴帽”或者退市风险，但能否起到预期效果仍有待时间检验。

“目前，A股市场具有一定的特殊性，‘壳’还算是一个比较值钱的资源。”上海中原地产市场分析师卢文曦向记者表示，而且对于房企而言，“上市公司平台算是重要融资通道，所以房企肯定会有技术性保‘壳’动作”。卢文曦分析认为，保“壳”动作到底会起到多大作用，只能“走一步看一步”。

言，一些出险房企出清是市场更替与迭代的必然现象，有利于维护资本市场的健康发展和资源配置能力，也有利于市场向优质、优势企业集中，这本来也是市场自我调节机制的重要组成部分。

“我们认为，面临退市风险的企业仍属个别现象，对房地产板块的影响相对有限，应理性看待。”中银证券分析师则认为，短期内市场对于地产股的关注度及受欢迎度将降低，直接融资通道也受到影响，一定程度上反映了市场对房地产行业的信心不足。“但是我们认为面临退市风险的企业仍属个别现象，对整体房地产板块的影响相对有限。”

## 仍需积极自救恢复经营

售，千万不能拖，“先回笼一部分资金再说，现金流最重要”。

刘水也分析认为，出险房企需加速推进较好项目的销售去化，快速回笼资金，保障现金流入，增强偿债能力。柏文喜也表示，除了要加大推盘力度外，出险房企还需要与监管部门做好沟通工作，在政策允许的条件下适当降价促销，以快速回笼资金。