

贵安新区大幅出让 23 宗土地

面积合计约 118.9 万平方米,用途包括:商住、住宅、商业等

本报讯 日前,贵安新区国土资源部门发布消息称,新区将以挂牌的方式出让 23 幅地块的国有土地使用权,面积合计约 118.9 万平方米,土地用途包括:商住、住宅、商业、商务、餐饮、娱乐、科教、工业等在内。

公示显示,在这 23 宗土地中,住宅兼商业用地 2 宗,为:

ZI-03-03、ZI-04-03,出让面积合计 23.68 万平方米,位于百马大道交天河潭大道西北侧;住宅用地 2 宗,为:ZI-05-05、ZI-05-05-1,出让面积合计 23.85 万平方米,位于天河潭大道交顺达路西北侧;商业用地 7 宗,为:ZD-22-01、ZD-22-03、ZD-23、ZD-24、ZD-26-04、ZD-28、ZD-30,出让

面积合计 9082.04 平方米,位于黄贡路交清渠路西侧等地;商务用地 1 宗,为:ZD-10-01-1,出让面积 6261.65 平方米,位于百马大道西侧;餐饮、文娱、街巷、科教、环卫用地 6 宗,为:MQ-01-04、ZI-04-02、ZI-03-02、ZI-04-01、ZI-05-03、ZE-15-01,出让面积合计 21.59 万平方米,位于北斗路西侧、中心区 4

号路南侧等地;工业用地 5 宗,为:CX-01、MN-01-01、MN-02-01、ZH-07-03-1、MM-19-02,出让面积合计 48.24 万平方米,位于黔中立交一路东北侧等地。

公告显示,ZI-03-03、ZI-04-03、ZI-04-02、ZI-03-02、ZI-04-01 五个地块必须统一规划、统一开发、统一建设,ZI-05-03、

ZI-05-05、ZI-05-05-1、ZE-15-01 四个地块也必须统一规划、统一开发、统一建设。此外,ZI-04-01、ZE-15-01 地块须按新区社会事务管理局要求进行教育配建,学校建成后,竞得人需将地块使用权、附属设施等无偿移交新区教育行政主管部门。

(本报记者 余珉珉 商昌斌)

房企艰难“找钱”

融资招式百出成本两极分化

“现在房子不好卖,融资也很难,所有的开发商都缺钱。”11月6日,华南一家大型开发商投资部人士说,开发商们正面临沉重的双重压力。

11月5日,富力地产公告计划配股融资约 100 亿港元,或将开启内房股的配股融资潮;同一天,穆迪将泰禾集团的高级无担保票据评级从 B3 下调至 Caa1,同时下调泰禾所有评级的前景为负面。

中国房企正在经历他们不长的历史上少见的、寒冷的冬天。自 9 月份开始,楼市久违的打折降价重现,连万科、保利、中海也不例外;10 月以来,不少房企的资金链开始明显紧张,各种花样融资频现,融资利率快速上升。

但钱越来越不好拿到了。据 21 世纪经济报道统计,三季度以来房企融资主要集中在海外发债,而且利率已经不断提高;众多房企的境内公司债,则纷纷被中止或终止。

房企的资金压力弥漫了整个行业。自 2016 年“深八条”开始,持续两年多的房地产调控已行至深水区,那些抗压力和忍耐力差的房企问题凸显,如富力、泰禾等;而即使如万科、中海这类稳健的房企,也面临销售回款率难题。

富力配股融资

一年前的 7 月 19 日,富力两位董事长李思廉、张力与万达董事长王健林把酒言欢,共庆富力收购万达酒店资产,他们大概不会料到,这笔收购会加剧富力的资金紧张。

11 月 5 日,富力公告称,计划发行不超过 8.06 亿股新 H 股,以前 5 个交易日收盘价平均 12 港币的 80% 折算,融资约 100 亿港元。

协纵策略管理集团联合创始人黄立冲向 21 世纪经济报道记者表示,富力的债权融资不足以满足其需要,因此需要股权融资相配合。因企业不能无限期发债,否则会导致债务比率过高,股权融资是一种不得已的选择。

事实上,富力的净负债率一直处于高位。

财报显示,2015-2017 年,富力净负债率呈上涨趋势,分别为 124.3%、159.9%、169.6%,2018 年上半年继续升至 187.5%,远高于行业平均水平。

收购万达酒店后,富力的财务结

融资成本两极分化

资金链紧张的房企远不止富力。东方财富 Choice 数据表明,前三季度房企整体资产负债率 79.87%,较去年同期上升 0.97 个百分点。

多位房企人士告诉 21 世纪经济报道,今年以来国内商业银行开发贷白名单基本只锁定大型央企、国企,以及少数民企;而境内的公司债,也很难实现发行。

据统计,仅 10 月以来,合生创展 100 亿规模的租赁住房专项公司债券、雅居乐 80 亿规模非公开发行公司债券等,已被中止或终止审查;全年来看,房企公司债被中止或终止的金额达上千亿。

中小房企还面临信用危机,进一步加剧融资困境。11 月 5 日,穆迪发布评级报告,将泰禾的企业主体信用评级从 B2 下调至 B3,并将其发行的高级无担保票据评级从 B3 下调至

Caa1,同时下调其所有评级的前景为负面。

穆迪助理副总裁兼分析师表示,下调原因是,泰禾薄弱的财务管理以及未来 12-18 个月加剧的再融资风险,同时其房地产销售收入也低于预期。

截至 2018 年 9 月,泰禾的现金为 174 亿元,无法完全支付同日到期的 647 亿元短期债务、2019 年底到期的 105 亿元可回售债券,以及未支付的土地出让费用。截至 2018 年 9 月,泰禾的现金/短期债务比率从 2017 年底的 39% 进一步下降至 27%。

境外融资也不乐观。三年廉价融资狂欢后,房企境外融资利率再次被“打回原形”,“融资利率不断上升,开始接近 2012 年左右的高水平。”前述华南地产人士刚从香港拜会机构回来,他对记者如是说,2012-2014

年房企海外发债频繁,很多利率都在 11%-13% 甚至更高,而现在,“好像又回到了那时候”。

不过,与此前房企海外发债不同,今年 6 月 27 日,国家发改委表示,房企境外发债所得资金,将主要用于偿还到期债务,避免产生债务违约,而不能用于投资、运营等,并要求企业提交资金用途承诺。

易居研究院认为,由于境内融资环境持续收紧,近期的境内外融资成本均有提高,而原有低成本的公司债陆续到期,因而整体的融资成本也只能水涨船高。

与中小房企融资难形成反差的是,大型央企仍然可以获得低廉的资金,近期尤其其公司债(B 端利率)的下行较为明显,华创证券指出,保利置业发行住房租赁公司债 7 亿元,利率仅 5.28%。

据《21 世纪经济报道》

洪灏认为,富力的再融资困难会加剧,预计整体融资成本将在下半年上升至 6%,并在 2019 年进一步上升至 6.75%-7.0%。

此外,在楼市销售日趋放缓的背景下,富力可倚仗的为数不多的资金来源——销售回款,也面临不能达成目标的困境。

数据显示,1-10 月富力销售额为 956.6 亿元,完成年度 1300 亿目标的 73.58%,这意味着接下来两个月内要卖超过 300 亿;回望过去三年,富力从未达成过销售目标。

约 100 亿港币的配股融资,也大大超过了富力此前的历次融资额。富力管理层表示,配股将有助于公司防范宏观经济波动的风险,并改善财务结构。

富力表示,公司自 2006 年以来从未发行过任何形式的股份,由于相对较小的 H 股公众持股量或高杠杆的资本结构,无法吸引新的战略及长期投资者,新 H 股发行将解决此难题。



贵阳楼市网
欢迎扫码关注
贵阳楼市网
市场信息
实时更新



ZAKER贵阳
扫码下载
ZAKER应用端
了解更多
贵阳新鲜资讯

一周楼市

布局轨道交通 2 号线沿线

贵阳将建两座 城市综合体

本报讯 近日,贵阳市公共资源交易中心发布消息称,经云岩区发展和改革委员会批准,“贵阳市轨道交通 2 号线一期浣纱路站城市综合体设计”、“贵阳市轨道交通 2 号线一期三桥站城市综合体设计”将进行公开招标。

据公告显示,浣纱路城市综合体位于延安西路与浣纱路交叉口,项目投资约 2.23 亿元。项目总用地面积 4966.43 平方米,总建筑面积约 2.92 万平方米,建筑高度大于 50 米。三桥站城市综合体位于三桥北路与贵遵路交叉口,项目投资约 2.55 亿元。项目总用地面积约 1.07 万平方米,总建筑面积约 4.39 万平方米,建筑高度大于 50 米。

据悉,这两个项目的设计招标内容均包含:概念规划,完成修建性详细规划方案设计、建筑方案设计、建筑初步设计、各专业施工图设计(含景观设计)以及各阶段技术交底、施工期间的配合

直至工程部分项验收及竣工备案等各个阶段的全部常规设计服务工作。

据此前报道,除上述两个项目之外,贵阳地铁置业在 2 号线上还有多个项目在规划、开发中,包括:金朱西路站城市轨道交通综合体项目、茶园村站地铁上盖项目、紫延区间地下商业项目、油榨街站地铁上盖项目,其中,金朱西路站城市轨道交通综合体项目具体信息已于今年 2 月公示。该项目位于观山湖区,北临金朱西路、东临诚信南路南临发展路,项目投资约 4.8 亿元,项目规划总用地面积约 80 亩,地下空间开发总用地面积约 3.84 万平方米,地下总建筑面积约 2.19 万平方米;周边物业开发项目总建筑面积约 13.4 万平方米,其中:计容建筑面积约 8.12 万平方米,地下室面积约 5.28 万平方米。

(本报记者 余珉珉 商昌斌)

综保区产城融合 推出新举措

本报讯 日前,贵州省政府采购网发布公示称,综保区汇通、创谷单元控规编制项目中标,这标志着两个单元不久将拥有全新的控制性详细规划。

公告显示,项目采购人为贵阳综合保税区管理委员会,中标供应商为:贵阳市城乡规划设计研究院,中标金额 109 万元,中标商将负责相关单元的控规编制及地块细则编制。

其中,ZB-04 汇通单元规划范围 135.34 公顷,规划城市建设用地规模约 129.73 公顷,规划人口规模约 0.50 万人;ZB-05 创谷单元规划范围 289.39 公顷,规划城市建设用地规模约 194.93 公顷,规划人口规模约 2.04 万人。

据悉,在新控制性规划中,规划方案要核单元范围,划定单元边界,确定单元的主导功能、

人口容量、建设用地规模、建设容量等内容;全面详细了解所在单元内的土地使用权属和规划审批及其实施情况;依据总则,原则上按照 0.1 至 0.5 平方公里范围,在单元内划分若干地块,划分各地块的规划边界,确定地块的人口容量、建设用地规模、建设容量、综合容积率、建筑高度等内容;细化城乡基础设施、公共服务设施、公共安全设施的规模、布局及其他控制性要求;详细确定各级道路的规划断面、控制点坐标及高程、交叉口形式及路口展宽渠化措施、港湾式公交停靠站位置、人行地下通道或者过街天桥等设施的位置;确定市政管线位置、管径和工程设施的用地界线,进行管线综合布置等。

(本报记者 余珉珉 商昌斌)