

复苏房地产行业 从“保交楼”开始

在12月15-16日召开的中央经济工作会议中,“扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作”被列为明年经济工作的重点任务。

由于行业收缩、市场转弱,房地产企业流动性普遍承压,新房交楼风险随之加剧,成为影响行业信心的关键因素。秉承“房住不炒”的原则,多主体积极探索纾困模式,但对于依赖杠杆扩容的行业,加剧交楼风险的流动性危机没有完全化解,调整行业发展模式已然箭在弦上。

■新快报记者 魏鑫



廖木兴/绘

财政救市初见成效 多家房企落实交楼工作

与以往救市不同,今年的政策组合拳,核心目的都是保交楼。不管“三支箭”松绑房企融资,还是4000亿元保交楼专项资金,救市资金只能用于纾困,并非在开发端搞大水漫灌。据中指院统计,8-9月随着“保交楼”措施的进一步落实及推进,单月竣工面积同比降幅较前5个月明显收窄;在10月房屋竣工面积环比增长41.5%,竣工已出现边际修复。政策救市已成效。

作为“保交楼”的责任主体,房企得以乘政策东风,通过银行授信、配售股份等方式积极筹集资金,主动落实交楼工作,用交楼数据履行企业责任。据乐居财经研究院发布的《2022年前三季度房企交付榜》,在已公示交付套数的35家房企中,前三季度累计交付房屋总数约127万套(户)。

其中,碧桂园累计合同交付共45万套房屋,交付面积逾5300万平方米,位列榜首,绿地集团交付15万套、融创中国交付13万套名列前三。交付超过万套的房企占七成以上。记者注意到,交付榜单中并非只有国企央企,此前传出流动性危机的民营房企也位列其中。不难看出,财政投放纾困资金加上宽松的融资新政,化解了一部分交楼风险。

保交楼仍存在资金缺口 交付满意度有待提升

目前保交楼的纾困方式,主要是通过财政向特定项目发放专项基金。然而记者了解到,虽然这笔资金规模可观,但需要纾困项目净资产较高,无法惠及所有项目。有开发商迫于政策压力,导演“表演式复工”闹剧,根本原因还是资金不够。克而瑞指出,现有方案无法满足市场上大面积资不抵债的项目,资金缺口依然庞大,仅靠地方财政无法有效填补,致使交楼行动整体滞后。

仅在12月,广州、长沙、南京等地,均有楼盘停工的新闻传出,其中不乏一些头部房企旗下的项目。据易居研究院对2022年已到期未交付楼盘情况的统计,全国重点50城的已开工楼盘的停工率为5%,预计全国停工率为3.85%。

浙商证券在研报中指出,项目停工数量增加,购房者信心下降,致使销售市场在低位徘徊。此外记者也注意到,在政策施压下,即便开发商“勉强”交楼了,业主关于交楼房屋质量的投诉也屡见报端。中指院数据显示,2022年房企交付服务满意度已连续下滑两年至69.8分。

在此背景下,如何推进“保交楼”资金落地、探索市场化纾困模式降低项目的受惠门槛,并提升交付质量,便成了提振市场信心的关键。

【案例分享】

保交楼就是保市场,碧桂园出色交付提振信心

“行业整体复苏靠市场提振”已成为诸多业内人士的共识。复苏行业需要提振市场,那复苏市场需要什么?房地产研究专家邓浩志认为是“信心”,“现在买房和把钱放银行是一个道理,只要有一丝‘兑付’担忧,都会影响市场,避免在楼市出现‘挤兑’,是当务之急。换言之,保交楼就是保市场。”

在交楼方面,碧桂园领跑全国

交付榜,1-9月碧桂园共有219个项目实现“交房即交证”,让业主在收房的同时一手拿钥匙,一手拿房本。此外,碧桂园的交付力也体现在其产品质量的匠心,为提升交付满意度,碧桂园在交楼前往往会组织专业验房工程师与业主参与验房,“剧透”交付标准。

总裁莫斌强调“提升产品品质,努力实现完美交楼”,让碧桂园的交

付力增色不少,在无形中重塑当下房企的竞争逻辑。2022年1-11月,碧桂园累计全口径销售金额4412.9亿元,位列全国房企销售榜榜首。业绩拔尖得益于战略布局,也离不开“保质保量”的交付力带给市场信心。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,确保交楼,购房者的信心才能稳定下来,需求端才能稳定下来。

绿城“贴牌代建”盘活工程,纾困类代建或成行业机会点

受限于地方财政承压,行业投资信心下行,面对保交楼所需要的资金缺口,房企,特别是出险房企,仍需积极探索其他纾困模式自救。

2021年奥园云和公馆因开发商遭遇流动性危机,一度被曝停工,得益于绿城管理以“贴牌代建”的方式介入,使项目复工获得资金支持。此外,绿城管理介入昆明绿城春江明月、广西柳州官塘等项目,一方面为项目纾困赋能,一方面也带来新的业绩增长方向。财报显示,2022

年上半年,绿城管理归母净利润为3.61亿元,同比增长33.4%。

在今年中期业绩会上,绿城管理的管理层表示“为纾困类项目提供代建服务将是未来2-3年的市场机会点,绿城管理将参与各阶段不良项目纾困,积极助力保交付”。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,“保交楼”所需资金今非昔比,随着行业出现新情况,代建的商业模式也要出现调整。“代建专业户”绿城参与探索保交楼纾困

模式,有利于为代建模式找到新的方向,更贴合纾困需求。

代建模式属于轻资产,可以抵抗周期风险。引入代建模式纾困问题项目,可以相互整合双方的优势资源,分化投资风险,不失为推进交楼和行业良性发展的另一优选。据不完全统计,中海、保利、万科等多家房企已布局代建业务,明源地产研究院指出,当下纯代建项目竞争激烈,未来代建的机会或许在于纾困类代建项目。

【行业观察】

现房销售是趋势,化解交楼风险需引导市场回暖

可以看见的是,多主体一起发力纾困,但国盛证券在研报中,仍测得2022年累计竣工缺口超过12亿平方米。有舆论认为,期房制度是交楼风险加剧的祸根。对此,严跃进认为,在市场上升或平稳的时候,期房发挥过重要作用,当下整个行业流动性承压,期房制度有其独特的优势。

同时严跃进也指出,虽然短期内期房模式不会退出历史舞台,但在近期中央会议关于“推动房地产业向新发展模式平稳过渡”的定调下,新房销售模式会逐步优化,往“现楼交楼”的方向靠拢。在这过程中,部分地方政府主导下的加强

预售资金监管、在土地出让规则中增加一部分现房销售要求等举措,不失为优化期房制度的可行之举。

站在行业转型的十字路口,如何优化房屋供给模式,化解交楼风险?在李宇嘉看来,保交楼所需资金,最终依然来自市场,通过对需求端的全面纾困,诸如降低换房门槛、交易税负、下调按揭利率等,引导市场预期和信心回暖,是推进保交楼的根本举措。

严跃进表示,房企自身也要对市场摸得透,避免为了追求短期风口,将过多资金投入不符合市场需求的项目,从供给端降低交楼风险。

2022年房企前三季度交楼榜TOP10		
排名	房企	套(户)数
1	碧桂园	450000
2	绿地集团	150000
3	融创中国	130000
4	龙湖集团	64000
5	阳光城	54708
6	旭辉集团	53000
7	中南置地	44407
8	龙光集团	43000
9	金地集团	42000
10	绿城中国	42000

数据来源:乐居财经研究院、企业公示