

2020, 房地产“八大热门事件”

2020年对于房地产行业而言,是特殊且难忘的一年。这一年,很多大事都足以计入全国楼市的历史簿。临近年末,《国际金融报》盘点出年度地产“八大热门事件”,以此复盘过往一年行业的跌宕起伏。

1

房企大手笔支援抗疫

2020年1月,一场突如其来的疫情冲击了全国经济。多地售楼处相继关闭,房企销售业绩跌落谷底。即使如此,房企依然在抗疫战线上冲锋,以捐款捐物、减免租金等方式,大手笔支援抗疫。据不完全统计,疫情期间,超过170家房地产企业累计捐款超25亿元,捐

赠超530万只口罩、92万套隔离服、388万副手套等医疗物资。不仅捐款捐物,多家房企还推行减、免租金政策。根据行业协会统计与相关企业公开公布的信息测算,商场为租户减免租金总额在百亿元左右,超过2100家购物中心、百货商户受惠。

2

直播卖房火热

受疫情影响,多地售楼处关闭,线下交易的停滞直接影响了房企的销售。房企努力破冰,尝试将售楼处搬至线上。

恒大率先推出以全民营销为思路的线上卖房,并打出75折优惠房源。碧桂园、雅居乐、融创、华夏幸福、美的置业、富力等多家房企也纷纷开启了线上销售,将实体展厅的功能通过VR、图片、视频以及直播的形式,实现客户可以足不出户了解多个项目的信息。

随着直播带货的如火如荼,4月开始房企陆续牵手明星试水直播卖房。随着复工复产的有序推进,房企直播卖房热度不减,并逐步成为日常营销手段。“双11”期间,房企线上大战展开,“贝壳新房节”对上了由易居和阿里共同打造的“天猫好房双十一”。经纪人、楼盘的置业顾问、房企高管纷纷走进直播间。

然而,行业普遍认为,“直播卖房”更多的还是起到一种“蓄客、引流”的作用,最终转化成果仍有待市场检验。

3

“三道红线”压身

除了疫情冲击下,销售压力增大,房企在2020年面临的最大挑战莫过于“三道红线”压顶。

8月,监管部门为控制房地产企业有息债务的增长出台新规,设置“三道红线”,目标明确,指向清晰:房企的净负债率不得大于100%;房企剔除预收款后的资产负债率不得大于70%;房企的“现金短债比”小于1。根据“三道红线”,将房企分成红橙黄绿四档,每档企业分别对应的有息负债增长,分别为:三项指标全部过线,有息负债不得增加;两项指标过线,有息负债规模

增速不得超过5%;一项指标过线,有息负债规模年增速不超过10%;全部达标,有息负债规模年增速不超过15%。

诸葛找房数据研究中心监测显示,100家上市房企中,踩线占比高达86%,绝大部分上市房企都已经触发监管红线。

为了适应监管要求,许多企业开始主动调整发展节奏,降负债,调整债务结构、减少负债、加强现金流的管理,成了房企面临的最重要的课题。不仅如此,分拆物业上市、配售新股、打折促销等,都成为去杠杆的手段。

4

多地出现“打新热”

与房企开始审慎理性发展形成对比的是,多地房地产市场出现打新热潮。今年以来,由于部分城市出台新房限价政策,周边二手房价格高于一手房,形成了倒挂,价格的双轨制导致明显的套利空间,从而吸引大量热钱的流入,“万人摇”现象频现。

2020年,杭州共计出现六个“万人摇”新盘。其中西溪公馆以“6万人摇”闻名全国。链家数据显示,西溪公馆项目销售均价为2.8万元/平方米,而周边二手房价格平均在3.4万-5.3万元/平方米,每平方米的价差至少有6000元,最多能达到2.5万元。

几乎同时,南京也出现2020年首个“万人摇”楼盘江畔都会,一共156套房源,吸引普通报名10898组,中签率1.4%。江畔都会销售均价为31307元/平方米,与周边二手房价倒挂万元以上。

真正让全国感受到“打新热”一词的是深圳核心区域的新盘华润城润玺。该项目开盘均价约13万元/平方米,而周边二手房挂盘价有的已达18万元/平方米,差价达到5万元/平方米。按照100平方米计算,如果买到再转手,一套房即可套利500万元,在众多购房者看来“买到即赚到”。早在离开盘还有数月时间之前,不少“打新攻略”就在网络流传。选房阶段,更出现了“众筹打新”“借票代持”等操作方法。

新华社评论表示,“打新热”背后的买房牟利现象显然与“房住不炒”理念背道而驰。增加供给、新房限价之外,楼市调控还有很多事要做。

为抑制楼市过热的现象,杭州、沈阳、西安、深圳、宁波等多城相继升级调控,涉及升级限购、升级限贷、升级限价、升级限售和增加房地产交易税费等内容。

5

长租公寓频爆雷

房价高,摇号难……本应成为住房资源优化组合积极方式的长租公寓,却在2020年迎来了最冷的冬天。从年初开始,友客、巢客、城城找房、青客公寓、蛋壳公寓等大大小小的长租公寓平台陆续“爆雷”,全国范围内大量租客和房东受到影响。

随着长租公寓爆雷事件不断发生,中央和地方陆续颁布多则监

管政策。中原地产首席分析师张大伟认为,从目前我国房地产调控长效机制来看,建立租购并举的住房制度、发展住房租赁市场无疑也是重要环节。而鼓励租赁消费,稳定租赁关系,赋予租房者更多权利,不仅仅是科学住房观念的体现,同时在某种程度上也可以避免房地产市场的大起大落,减少非理性购房需求。

6

物业上市潮汹涌

2020年,物业上市成了新的赛道。年初抗“疫”之战中,各个小区的物业坚守一线,积极发挥基层管控作用。不仅让拥有万亿级蓝海的物管行业逐渐进入公众视野,也让其作用和价值进一步被社会乃至资本市场认可。

2月以来,物业股走势普遍向好,甚至出现多波集体上涨小高潮。与此同时,百亿市值之上的11家物管企业均呈正增长态势,

涨幅均值为79.92%,较整体上市物管企业股价涨幅高出19个百分点。因此,乘着资本东风,分拆物业上市成了行业潮流。据Wind数据,截至目前,2020年共18家物管企业通过港交所聆讯,其中不乏恒大物业、融创物业、世茂服务等明星企业。然而,大量物管企业上市后,导致供应量增加,稀缺性不再,价值也开始回调。

7

深圳调控加码

随着疫情后楼市解封,深圳楼市也迎来了魔幻开局。

3、4月份,深圳先后经历新房天价“喝茶费”、二手房挂牌价飙升、房抵经营贷等一系列风波,炒作氛围浓烈,二手房价涨幅明显。

热度之下,政府调控及时出手。4月18日,深圳市住建局公告表示,针对近期二手房市场的乱象,展开了为期三个月的整治,严打违法违规行为。随后,央行深圳支行发文,表示将彻查深圳各商业银行今年以来新发放的房抵经营贷。7月15日,深圳住建局等八部门联合出台《通知》,被称为史无前例的“深八条”,从调整商品住房限

购年限、完善差别化住房信贷措施、发挥税收调控作用、严厉打击房地产市场违法违规行为等八个方面进一步加强对深圳房地产市场的调控。

新政令大约30%的购房者失去了资格,房价上涨的预期被扭转,不少炒房客被新政堵在了门外,楼市从狂热走向平静。然而,这份平静并未持续太久。11月,深圳依旧出现了千万豪宅日光的火爆行情,并爆出了“代持炒房”等乱象。日前,深圳市金融系统、住建系统等相关单位联合出招,分别就首付款来源、购房人资料等严格审查。

8

“大鱼吃大鱼”时代开启

2019年底的年度发布会上,易居企业集团CEO丁祖昱预测,2020年房企兼并收购“大鱼开始吃大鱼”。

开年不久,传言一段时间的世茂和福晟终于官宣牵手。世茂董事会主席许世坛将这场牵手定性为战略合作,“不是谁收购谁”。然而,截至目前,福晟的资金困局仍然未解,并且出现项目停工、债券兑付违约的情况。

福晟之后,倒下的是泰禾。7月31日早间,泰禾公告了万科的到来。然而此次入股,万科在股份过户上设置先决条件,此次股份转让最终能否达成,取决于相

关先决条件能否满足,仍存在不确定性。

(国际金融报)

锡山经济技术开发区新材料产业园污水处理厂及配套工程项目环境影响评价公示

无锡市坪湖净水科技有限公司拟投资2.52亿元,利用现有空置土地53.4亩新建废水调节池及事故应急池、水解酸化池、中间沉淀池、AO生化池、芬顿氧化及沉淀池、高效沉淀池、活性炭吸附车间、消毒池、污泥处理系统、除臭系统、鼓风机房及变配电间、加药间、管理用房等配套设施及配套管网建设锡山经济技术开发区新材料产业园污水处理厂及配套工程项目,出水达《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)表1中的一级A标准及《太湖地区城镇污水处理厂及重点工业行业主要水污染物排放限值》(DB32/1072-2018)表3中无机化学工业标准、《化学工业水污染物排放标准》(DB32/939-2020)表1、表2标准及表4标准。

该项目环境影响评价相关内容及联系方式详见环评互联网(<http://www.eiabbs.net/forum-91-1.html>)。