

房企频抛预案 再融资开闸信号渐强

时隔4年,房地产融资闸门有望重启,市场力量将调控市场

山雨欲来风满楼。昨日,招商地产发布停牌公告,称正在筹划发行股份购买资产事项,公司有关负责人告诉记者,计划在一个月后就后续详情给出公告,但目前不方便多透露。

业内分析可能正筹备再融资方案。此外,继上周五新湖中宝发布定增预案后,昨日宋都股份和冠城大通也相继发布其再融资预案。“目前再融资闸门正在悄悄打开。”合富辉煌市场研究中心副总经理龙斌称,还可能有房企加入,闸门开启信号日渐增强。

多房企拟再融资

自7月以来,关于证监会开启再融资闸门的消息一直没有断绝。多家上市房企相继停牌以筹划重大事项。其中新湖中宝更于上周五发布其定增预案,并于当日实现正式复牌。

昨日,招商地产的停牌公告突如其来。公告显示,招商正在筹划发行股份购买资产事项,鉴于该事项尚存不确定性,为保证公平信息披露,维护投资者利益,避免对公司股价造成重大影响,该公司A股、B股股票自2013年8月7日起停牌。

对此,招商地产有关负责人在接受记者采访时表示,招商将计划在一个月内复牌,也会争取在这期间就后续详情给出公告,但目前不方便多透露。

而停牌已一个多月的宋都股份于7日发布其非公开发行股票预案。除此之外,冠城大通也于同日发布可转债公司债券预案公告。

7日,包括金科股份、中茵股份在内的多家上市房企皆以筹划重大事项为由,公告停牌。不过,公布定增预案的宋都股份则选择在当日正式复牌。

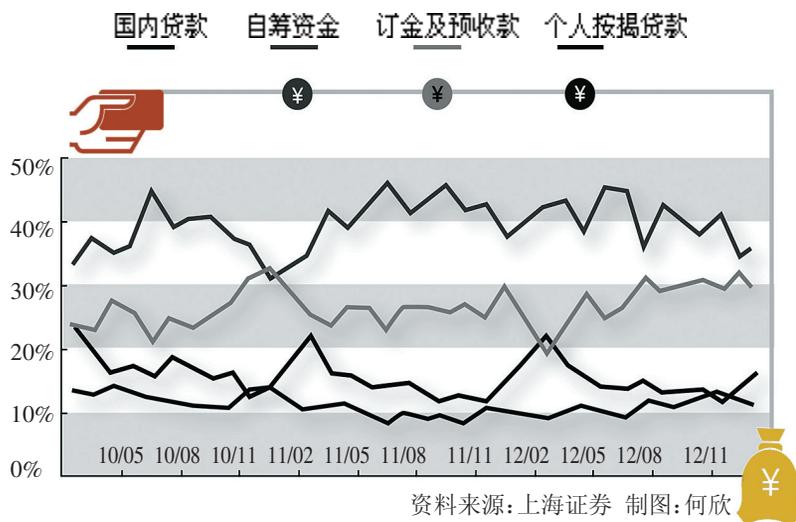
开闸或只是时间问题

即便再融资将开启这个话题已持续一个多月,但证监会在此问题上一直没有确切答案。而记者联系的多位业内人士认为,再融资开启已经是日程问题,闸门的开启将对房地产市场有着重大影响。

“我认为再融资闸门应该是悄悄地打开了,”合富辉煌市场研究中心副总经理龙斌告诉记者,“房企已经开始发布融资预案了,不过融资方向有限制,高端项目现在暂时还没出现,比如一些高端户型,还有一些商业地产。”

中原地产研究部总监张大伟也认为,房地产再融资在事实上已经是逐渐放开了。“自2010年以来,房地产企业上

自筹资金仍是房企资金的主要来源



资料来源:上海证券 制图:何欣

市、再融资和重大资产重组等事项已连续三年受阻。虽然证监会声称目前房企融资仍维持原有口径,但预计未来涉及棚户区改造项目、城镇化概念、参与保障房建设等房企有望优先获得政策倾斜性支持。”张大伟向记者表示。

虽然多家房企已抛出再融资预案,但证监会目前仍然没对预案进行审批。不过,在龙斌看来,再融资在日后会有意识地开启,即便预案不通过,这也是暂时性的。

“这么多年的事实证明,这个政策的效果是负面的,因为资金成本增加转嫁到了消费者身上。证监会已经意识到这个政策是有问题的。所以我觉得,不管它批不批,这个方向是不会变的,再融资怎么都要有意识地放开,没有批也是暂时的。”龙斌称。

有效政策好过严厉政策

“再融资开启对房企来说是件好事,”方圆地产首席分析师邓浩志对记者

说,“因为再融资闸门的关闭就等于收紧了开发商资金链,这些房地产无法开展新项目,楼市供应变得紧张,这些因素都能使得房价一直上涨。”

对此,龙斌也表现出了同样的看法。“融资是上市公司一个重要功能,对房企融资进行限制,会对房企造成几方面的影响,如开发企业融资成本上升,难度加大等。而这样带来的结果就是资金出现问题,房企扩大再生产会受到直接影响。这就是为什么这些年越调控,房地产供应越少的的原因之一。”

万科董秘谭华杰接受记者采访时表示,中央提出“促进房地产市场平稳健康发展”,但关闸不让房企融资并不是促进行业健康发展的做法。“我相信理想的调控成效是在不影响经济和就业的大前提下,控制房价过快上涨,对此有效的政策好过‘严厉’的政策。在上市公司仍需要快速发展的上升期,再融资、分红是一项有利的事。”陈琳琳 南都供稿

民营“银行梦”或年内成真

或试点1~2家,发起人自提自担风险的具体模式

记者昨日获悉,首批民营银行试点牌照最快有望今年内推出,其中北京和温州或各获一张牌照。中央财经大学中国银行业研究中心主任郭田勇教授接受记者采访时表示,存款保险等相应的风险控制制度还未完全建立,首批试点的民营银行数量不会多。“考虑到出资人的具体情况,我们更希望首批试点的民营银行能够成为区域银行或者社区银行,以解决中小微企业融资难为主要职能。”郭田勇认为,“民营银行既不是风险不可控的怪兽,也不会是村镇银行的翻版,有志于创办银行的民营资本,一定是希望把它当成一项事业来做,而不仅仅考虑赚钱。”

发起人或兜底银行风险

据报道,银监会可能会考虑由发起人自愿提出自担风险的具体模式,在获得认可之后,将开始试办。银监会可能在试办一段时间之后,再行研究总结经验,形成规则办法,加以试点推广。

报道援引消息人士的话说,监管机构对于试办民营金融机构的原则是:“发起人要承诺风险兜底。此外,这类金融机构在用资本承担风险之后,还要由发起人对剩余风险承担连带责任,对存款人进行适当赔付,避免经营失败损害存款人、债权人和纳税人的利益。”

对此郭田勇认为,在存款保险制度还未建立的情况下,让发起人承诺兜底有违公平原则。“银行业的发展不能让某一类资本兜底,尤其是这种‘风险兜底’的要求不能厚此薄彼。”他表示,即便是国有银行也需要自担风险的,因此应尽快出台存款保险制度,不能总是让政府承担最后的兜底人。

股权结构或有突破

今年6月19日,国务院常务会议研究确定了推动民间资本进入金融业的政策措施。在今天的陆家嘴金融论坛上,银监会主席尚福林曾明确表示,允许尝试由民间资本发起设立自担风险的民营银行。随后包括广东、浙江、北京等多地均有民间资本提交了开办民营银行的申请,民营资本进入银行业的大门似乎即将放开。

然而民营资本的“银行梦”真的越来越近了?均瑶集团副董事长、总裁王均豪表示,目前不少民营资本通过参股的方式进入银行,但实际上还没有一家银行真正为中小企业服务。“股权太分散是最大的问题,每个股东都是百分之几的股权。谁都说算了,谁说了不算,谁都管,谁都不愿意管。”他表示,“如果这次金融改革能够有所突破,希望民营银行的第一大股东持股比例越多越好。因为股东股权越多,就会越用心去做。”

郭田勇也认为,对民营资本干预或控制银行日常经营,把银行当成自己“提款机”的担忧大可不必。“我们现在有一整套的商业银行业务监管办法,比如对于商业银行的单一最大贷款人,贷款比例等均有严格的要求,只要严格执行监管要求,商业银行就能保持自身经营和业务上的独立性。”李鹤鸣 南都供稿

7月30城住宅成交17个月来首跌

郑州18天累计成交4302套,日均成交量仍在上涨

本报讯 昨日,上海易居房地产研究院发布了30个典型城市7月份新建商品住宅成交面积的监控报告,数据显示,这30个城市的新建商住房成交面积同比下降9.7%,是17个月以来首次出现同比下跌。

商住房销量17个月同比首跌

据介绍,7月份,上海易居房地产研究院监测的30个典型城市新建商品住宅成交面积为1477万平方米,环比下降4.9%,同比下降9.7%。这是17个月以来首次出现同比下跌。楼市暑期效应逐渐显露,7月行情呈现降温态势。数据显示,1~7月份,30个典型城市新建商品住宅成交面积同比增幅为33.8%,较1~6月份的44.9%有所下滑。目前,该同比增幅已连续6个月保持了回落态势。

一线城市环比降幅较大

7月份,4个一线城市新建商品住宅成交

面积为267万平方米,环比下降22.9%,同比下降24.2%。4个一线城市中,深圳的环比跌幅最大,为32.2%。同时,上海、北京和广州的跌幅分别为29.4%、25.8%和5.7%。

不过,监控的15个二线城市新建商品住宅成交面积为945万平方米,环比增长2.6%,同比下降3.2%。二线城市停止了连续3个月的下滑态势,其行情与6月基本持平。

郑州市区商住房18天卖了4302套

根据市房管局目前断断续续公布的部分房地产数据,7月份的18天里,市区商住房累计成交了4302套,平均每天卖房239套。其中,成交量最大的一天卖房341套,最少的一天卖房92套。而从6月份6769套的商住房成交量来看,当月日均成交量为225套。

也就是说,从目前公布的部分数据来

看,7月份郑州市区商住房成交量仍然比6月份活跃。不过,昨日,郑州部分房地产企业负责人接受郑州晚报记者采访时认为,每年的3、4、5月份都是楼市较为活跃的月份,但是今年的4、5月份成交量均比3月份出现了萎缩,而7、8月份通常也是楼市的“暑期”,成交量如果出现下降也属于正常情况。

预计8月份成交量仍将保持调整态势

上海易居房地产研究院研究员严跃进向郑州晚报记者分析,7月楼市受到淡季效应的影响,成交量出现了下滑。7月行情呈现了较弱的一面,楼市进入了短暂的平稳期,预计8月份成交量仍将保持调整态势,与7月持平或略低于7月。预计9月份和10月份楼市将迎来一波反弹,“金九银十”局面有望得到支撑。郑州晚报记者胡审兵 实习生 赵玉龙