# 长沙市住建委否认“松绑限购”传言

## 目前当地库存消化需要两年多时间,价升量缩有可能会演变成量价齐跌

证券时报记者 邢云 文星明

“长沙酝酿和讨论松绑限购的可能性”这一说法被长沙市住建委否认。昨日,证券时报记者从长沙市住建委得到明确答复:“暂时未进行这方面的事务。”

事实上,长沙房地产业界人士虽然对“价升量跌”的本地楼市现状感到焦灼,但对松绑限购的意愿并不迫切。“原来长沙的限购政策就并不严厉,所以松绑与否对市场影响并不大,更大的意义实际是体现政策导向,提振楼市信心。”湖南不动产商会秘书长李咏表示。

### 专家建议松绑限购

“长沙松绑限购”的说法始于3月21日由长沙市住建委组织召开的“2014年长沙市房地产市场形势调研座谈会”。

长沙市住房和城乡建设委员会副主任胡汉清等住建委人士参与会议,座谈会上,万科、保利、五矿、北辰、长房等大型房企负责人与金融机构、中介、物业、专家学者进行了与探讨。

会上,湖南大学的阳学文教授认为“长沙取消限购的时间已经来临”。这一观点,也被后来发酵成“长沙酝酿和讨论松绑限购的可能性”。

作为对当地楼市长期关注的学者,阳学文了解到目前长沙楼市销售并不乐观,已经处于供大于求的现状。他认为,现在长沙需要取消限购政策,从而实现一手房、二手房的黏度,加强市场的活力,逐步消化库存。同时限量出售土地,减轻市场的压力。

一位参与研讨会的企业人士透露,本次会议被主持方定义为“听取市场意见”,因此,长沙住建委人士并未对上述建议进行表态。

### 开发商集体诉苦

据悉,很多企业人士在本次研讨会上表达了对长沙楼市的担忧。长沙日益庞大的库存量,不断增加的土地供给,一季度的交易量萎缩等,都成为研讨会沟通的焦点。因为有些观点偏悲观,一位与会人士甚至戏称研讨会为“诉苦会”。

长沙万科地产营销总监谢岱峰表示,一季度长沙市场本身有非常大的存量,加之庞大的新增供应量,使整个市场并不乐观。他认为,目前长沙人口、经济对于整个房地产的支撑其实已经有限。他获得的数据证明,现在长沙空置率较高,很多购房者都是来自于地州市。

湖南华盛集团董事长罗劲松也认为,长沙房地产需盘活存量。他认为盘活存量是房地产发展的有效途径,同时也是增加城市竞争力的有效手段,长沙应该考虑建立中长期盘活存量的规划。

建议长沙政府缩减土地供应的声音也不少。嘉盛地产总经理杨志威认为目前长沙的土地供应量巨大,应当适度限量。

上述与会人士表示,今年一季度的长沙楼市走向让房企感受到压力,企业迫切希望得到政策支持,提升市场信心。“因此,限购松绑传言可能是长沙开发商集体焦灼的产物。”该人士称。

### 存量剧增倒逼降价

那么,长沙房地产开发商面对的市场到底有多严峻?

长沙新峰地产最新数据显示,一季度长沙内六区商品房成交243.43万平方米,成交套数为2.43万套,而去年一季度这两个数据分别为285.87万平方米、2.85万套,分别同比跌幅分别为14.8%、14.5%。商品房成交均价7580元/平方米,同比出现“价涨量跌”态势。

3月往往是房地产销售旺季,但刚刚过去的3月并未显现含金量。来自长沙市房产研究中心数据显示,上周(3月23日~3月29日)长沙市内六区新建商品房网签1721套,跟去年同期相比,减少1803套,同比下降51.16%。

新峰地产的数据还显示,截至3月31日,长沙市内六区商品房存量面积2572.34万平方米,套数23.83万套。按照长沙商品房一季度销售速度来看,要消化这些库存需要两年多时间。

不少房企负责人预计,存货增多,销售压力增大,是长沙房地产企业2014年所面临的困境。

今年2月,长沙洋湖板块蓝光COCO蜜城直降2000元/平方米来吸引购房者;3月,长沙市岳麓区金星北路勤城达新界销售价格出现“2字头”,这些都被业内解读为房企面对市场环境的应变之举。

有业内人士预测,如果长沙楼市不在短期内回暖,价格搅局者将会继续出现,目前维持的“价升量缩”的格局可能会演变成“量价齐跌”。

据了解,4月份,长沙预计有超过20个项目开盘,远超过今年2月、3月份。上述人士认为,除了积极调整推盘节奏以外,开发商将会普遍采取降价、低首付、零首付等优惠策略,以换取成交量的持续回升。

> 3月份,20个主要城市新建商品住宅库存总量为8401万平方米,环比增长2%,同比增长16.3%。其中,有14个城市库存环比上升。

IC/供图

■相关新闻 | Relative News |

# 3月份20城市商品房库存创5年新高

证券时报记者 张达

上海易居房地产研究院发布的最新数据显示,截至3月底,被监测的20个主要城市新建商品住宅库存总量创下了近5年的新高,加快库存去化将成为房企二季度的优先目标。

数据显示,3月份,20个主要城市新建商品住宅库存总量为8401万平方米,环比增长2%,同比增长16.3%。其中,有14个城市库存环比上升,北京、深圳上升幅度较大,环比增幅分别达到10%、9.8%。

3月以来,一线城市房企的推盘节奏率先加快,月度新增供应的力度略超购房者的入市力度,一线、二线城市库存呈现环比同比双双上升的态势,而三线城市已连续两个月出现了库存下滑。从库存去化周期来看,3月份,20个城市新建商品住宅存销比为11.9,这也意味着市场需要用11.9个月的时间才能消化完这些库存。其中温州以38.9的存销比居于首位,杭州以17.1的存销比排在第6位。

“存销比偏高的城市,未来房价快速上涨的动力不足。”上海易居房地产研究院研究员严跃进说,3月部分房企加大新增供应,表现出积极的入市姿态,但受房贷紧缩及少数城市降价现象的影响,很多购房者的入市计划延缓,因此造成了库存积压的现象。越来越多的城市库存去化周期在增大,不过这对于抑制房价的上涨具有积极意义。经过1月~2月因春节因素而导致的库存略减后,3月份开始整个库存走势继续增长。高库存自然会带给房企压力,因此加快库存去化将成为二季度的优先目标。

# 沪规划地下空间建设 上市公司有望分羹

证券时报记者 冯尧

日前,上海规划和国土资源管理局透露,今年上海将启动新一轮城市总体规划编制工作,期限可确定为2040年,将指导未来20年的城市发展、建设和管理。其中重头戏便是地下空间开发。

据悉,从4月起,《上海市地下空间规划建设条例》开始施行。市场预计,随着地面空间日益紧张,城市综合开发随之转战地下,未来将会越来越多出现地下空间出让,而有着地下项目开发和运营的上市公司将分食这一“新兴市场”。

### 地下空间出让将更普遍

据证券时报记者了解,上海方面为加强对地下空间开发规划和建设的管理,促进地下空间资源的合理利用,去年该市人大常委会正式将地下空间规划和建设立法纳入立法计划,并于去年12月27日第十次会议表决通过了《条例》,于今年4月1日起正式施行。

“地下空间的拍卖,在全国范围内比较少见。不过,随着大型城市市中心土地资源的逐渐紧张,日后地下空间的拍卖将会变得更加普遍。”德佑地产分析师赵葆根分析,随着地下空间拍卖的陆续出现,有着相关地下项目开发和运营的上市公司将首先分食这块“蛋糕”。

公开资料显示,截至2011年底,上海已开发地下空间(不含地下管线和地下军事设施)31037个,建筑面积达5699万平方米。包括地铁、地下道路、地下变电站、地下商业设施、地下文化体育设施等。

事实上,地下空间出让首宗成交案例今年1月份已经在上海出现。今年1月23日,上海迎来首次地下空间的拍卖,陆家嘴(600663)旗下的上海佳质资产管理有限公司以10亿元获得浦东新区黄浦江沿岸E14单元Z4-2地块地下商业空间及公共绿地综合改造工程,开创了上海土地市场地下空间拍卖的先河。这一地下空间折合楼板价达到27598元/平方米,溢价率高达245%。

此外,有类似开发经验公司的还有去年在香港上市的金轮天地(01232.HK)。资料显示,这家小型开发商业务模式为两方面,一种是开发销售连接或邻近高人流量的地铁站及交通枢纽的商住项目,另一种是出租及经营管理地铁等交通枢纽的商用物业。截至2012年上半年,金轮天地房地产开发和物业租赁、经营管理物业所占比重分别为55.2%和44.8%。

### 地下开发运营非易事

不过,虽然市场空间已经打开,但开发运营绝非易事。“这类地下空间对地段的要求较高,不少开发商缺乏开发地下空间的经验,因此会选择观望。”赵葆根称。而在2011年,沈阳就曾推出的一块地下空间,就因为距离市中心商业区较远而遭遇流拍。

“并非所有开发商都能介入到这一领域。”金轮天地一位高层人士告诉记者。在他看来,地下空间规划体系不健全、地下建设用地使用权供应制度不完善、地下空间的信息数据不完整等问题,也在日益凸显。

不过,这一领域未来发展空间不容忽视。除上海外,其他地区也在尝试进行地下空间的开发,但此前案例并不太多。早在2006年8月,南京一举出让5块地下空间,出让面积达47000平方米,最高竞价轮次达到90轮。而在2012年10底,佛山首宗商业地下空间同样成功拍出,但仅有一名竞买人,最终以底价成交。此外,包括广州、深圳、杭州、无锡等城市均有地下空间出让的先例。

# 宝钢集团试水可交换债券 募资规模约40亿元

证券时报记者 黄婷

4月3日,宝钢集团董事会决定,将使用所持有的新华保险(601336)部分A股股票作为标的股票发行可交换公司债券。新华保险今日公告称,宝钢集团发行的可交换债券,期限不超过3年,募集资金规模不超过40亿元。该可交换债的持有人在债券发行12个月以后,可以将所持可交换债按一定比例换取宝钢集团持有的新华保险A股股票。

宝钢集团目前持有新华保险4.71亿股,占新华保险A股股本的15.11%,均为流通股,市值约95.09亿元。据悉,本次可交换债拟以不超过2.36亿股新华保险A股股票作为债券担保物,占宝钢集团所持新华保险A股股票的50%。本次可交换债发行尚待国务院国资委和中国证监会批准,并计划在上交所上市交易。

宝钢集团此番试水可交换债券,属通过创新金融工具盘活存量资产。宝钢集团相关负责人表示,可交换债作为一种创新型融资工具,是宝钢集团开辟融资新渠道的有益尝试。由于嵌入了可换股期权,可以降低债券的票面利率,有利于减少宝钢集团现金支出成本。

该负责人同时表示,新华保险是宝钢集团长期持有的优质资产,新华保险在国内保险市场占有率位居前列,宝钢集团对新华保险的长期发展充满信心。本次宝钢集团以新华保险A股股票作为担保物发行可交换债的主要目的是通过创新型工具丰富公司的融资渠道,盘活公司存量资产,降低公司财务成本。

购买本次可交换债的投资者可以在本次债券发行12个月以后申请转换为标的公司股票,是否会对二级市场产生冲击?

对此,业内人士分析,总体来说,可交换债对预备用于交换的股票交易价格影响不大。首先,在可交换债券发行时,用于交换的股票均为非限售流通股,不会产生因上市公司新发股份或限制股解禁造成标的股票供给增加。其次,可交换债自发行后12个月方可换股,相当于将预备用于交换的股票锁定了12个月,有效缓解了发行可交换债对标的股票交易价格可能带来的直接冲击。再次,若上市公司股东意在减持标的股票,以发行可交换债的方式逐步换股反而能有效降低减持压力,避免出现短期内在二级市场直接减持对标的股票价格产生的直接冲击。同时,结合法规规定和境外市场实践,未来即使发生换股也将以溢价形式进行,因此,可交换债在实现低成本融资的同时,有助于丰富宝钢集团股权资产管理手段,对维护新华保险二级市场股价也具有重要意义。

近年来,我国债券市场发展迅速。根据统计,2013年我国债券市场共发行各类债券(含央票)8.7万亿元,较去年增加7218.72亿元,同比增长9.05%。在国家关于“用好增量、盘活存量”的政策背景下,可交换债是盘活存量的重要创新工具,有助于持有大量股权资产的企业集团盘活存量,进行流动性管理。

# 2月底以来9家公司 债券评级被列入观察名单

证券时报记者 杨苏

公司债券融资额下降和信用评级屡被列入观察名单,凸显债市气温“微寒”。据证券时报记者统计,2014年2月底以来,9家上市公司被两家债券评级机构采取了“观察”措施,而2013年同期仅有*ST超日和南宁糖业2家。

三维通信成为2月底以来第9家债券信用评级被列入观察名单的公司,公司信用等级可能面临调整。记者注意到,4月3日三维通信公布2013年年报,鹏元资信在4月1日就写好了公司信用评级“被观察”的通知。

三维通信先后于2014年2月28日、3月22日发布公告,显示2013年公司营业总收入为7.97亿元,较上年下降26.49%;营业利润亏损1.68亿元,较上年下降310.85%。三维通信业绩大幅下滑的主要原因包括:客户投资结构调整、投资延后、研发投入大幅增长、新产品尚未大规模贡献收入,以及2013年度计提大额资产减值准备等。

据今日公告,鹏元资信表示,在观察期内将密切关注上述事项的后续变化、2013年年报信息和行业发展趋势等事项,判断对三维通信经营和财务方面的综合影响。并且鹏元资信将综合考虑上述因素对三维通信主体长期信用等级和“12三维债”信用等级的影响,作出及时调整。

被“观察”的9家上市公司中,鹏元资信对3家公司债券信用实施评级观察:综艺股份(3月20日)、*ST超日(3月11日)、海翔药业(2月27日)。联合信用评级有限公司对5家公司债券信用实施评级观察:中孚实业(2月28日)、*ST天威(2月27日)、华锐风电(2月26日)、西部资源(2月25日)、厦工股份(2月22日)。

统计两家债券评级机构的意见可以发现,9家公司大多数受到所处行业影响,以致2013年亏损严重,或者资产大幅计提减值。尽管海翔药业和西部资源正在筹划重大资产重组,但是评级机构认为,重组能否成功以及实际影响无法确定。

比如,厦工股份2013年亏损5.5亿元到6亿元;中孚实业受铝价持续下跌、用电成本过高、对相关资产提取了较大的减值准备等因素影响,可能出现较大亏损;*ST天威也亏损较大,净资产规模出现大幅下降。

债券信用评级机构出手频频,与监管部门严于治市有很大关系。去年,鹏元资信就因没有按时提交跟踪*ST超日评级报告,被深圳证监局责令整改。

2013年7月26日,深圳证监局下发警示函件,指出鹏元资信三大问题。证监局认为鹏元资信在*ST超日的经营环境和财务状况发生重大变化时,未及时出具不定期跟踪评级报告;未按约定在*ST超日2011年年报公布一个月内,出具定期跟踪评级报告;在评级过程中未遵循已报备的信用评级方法;业务档案中未留存经营环境分析、债券募集说明书等原始资料。

# 市北高新看上 新三板公司维珍创意

市北高新(600604)拟以6.58元/股认购新三板公司北京维珍创意科技股份有限公司定向发行的670万新股,同时,公司将以不超过6.58元/股的价格征集并受让北维珍创意现有股东不超过40万股股份。如上述方案得以顺利实施,公司预计将出资不超过4671.8万元,最终持有维珍创意约710万股股份,占维珍创意在实施2013年度转增股本方案和本次定向发行后股本总额的约19.11%。

资料显示,维珍创意是一家全国领先的ATM形象创新及安全防护产品整体方案提供商。2013年维珍创意实现营业收入4059万元,同比增长99%;净利润1333万元,同比增长119%;公司2013年新增银行客户165家,客户总数超过500家。(董宇明)