



碧桂园总部大楼

旗下境内债集体下跌 两笔美元债票息未付 碧桂园也将进ICU?

阶段性流动压力

8月8日,碧桂园旗下境内债集体下跌,“19碧地03”跌超31%，“21碧地03”跌超24%，“20碧地03”跌超21%，盘中临停。此外,碧桂园余下多只债券跌超10%。股票方面,碧桂园股票已连跌7个交易日,截至8月8日港股收盘,碧桂园股价跌14.39%，报收1.13港元,当前总市值约312.3亿港元。

遭遇股债双杀,也是由于碧桂园出现了“阶段性流动压力”。市场有消息称,碧桂园截至目前未能支付应于8月7日支付的两笔美元债利息。两笔债券在新加坡交易所上市,发行规模均为5亿美元,期限分别为5.5NC3.5和10NC5,到期日分别为2026年2月6日和2030年8月6日。碧桂园内部人士告诉记者,受近期销售额与再融资环境持续恶化,叠加各类资金监管的影响,公司账面可动用资金持续减少,出现了阶段性流动压力,公司高度重视债务风险化解。该内部人士称,“上述两笔票据仍有30天付息宽限期,公司目前仍在积极优化资金安排,努力保障债权人的合法权益”。

漩涡之中,总是伴随各种声音。而极度敏感的资本市场,只要有任风吹草动,也会第一时间给出反应。此前有市场传闻称,佛山市副市长带工作组进驻碧桂园,涉及发债等事项。8月7日,碧桂园相关人士称,佛山市副市长带队的工作组进驻碧桂园这一传言不属实。即便如此,受此传言影响,碧桂园的股债还是出现了下滑。

房地产市场集体承压

时间往前推移,市场关于碧桂园的各种传言自今年7月开始便屡有见闻,而资本市场也密切关注碧桂园的动向。

7月31日,碧桂园发布公告称,根据管理层目前可获得的资料,即上半年未经审核管理账目的初步评估及其他数据,公司预计2023年上半年可能录得未经审核的净亏损。作为对比,2022年上半年,碧桂园净利润约为19.1亿元,股东应占核心净利润约49.1亿元。在公告中,碧桂园解释出现净亏损的原因:由于房地产行业销售下行的影响,导致房地产业务结转毛利率下降、物业项目减值增加;外汇波动造成预期净汇兑损失所致。

然而引发市场关注的是碧桂园在公告中的一段表述,“公司在坚决履行保交付、保民生职责的前提下,为了确保现金流安全,将积极考虑采取各种对策,包括但不限于压降各项经营支出、加快回款安排、积极拓展融资渠道、管理及优化债务偿还安排等,同时积极寻求政府及各方监管机构的指导和支持”。这一表述向外界传达一个讯息“碧桂园自身困境需要依靠外部力量”,恰如彼时彼刻的恒大。因此,市场关于碧桂园会成为下一个恒大的观点甚嚣尘上。

对此,广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,碧桂园的问题,主要是预期悲观、资产流动性和资产价格的问题。某种程度上,也是房地产“高周转、高杠杆、高成本”的产物。在这一点上,碧桂园和其他企业(比如恒大)的问题是一致的。有业内资深分析师告诉记者,时代的通病之外,碧桂园受房地产市场下行的影响更大。政策落地需要一个周期,短期内对市场整体局面影响不大,而且随着居民购房信心下滑,“消沉”市场已有负循环的征兆。因此,市场层面虽有筑底迹象,但一些房企的困难时刻尚未过去,目前可以说是房地产市场集体承压。

政策加快优化势在必行

“当前市场再也不能承受住一个万亿级头部房企的出险了。”在易居研究院研究总监严跃进看来,房地产市场环境目前正在朝着好的方向改善,民营房企还有很多新的希望和机会。一旦碧桂园倒下,将影响到更多民营房企,因为类似问题并不仅限于碧桂园一家企业。李宇嘉同样表示,碧桂园发生风险,其不仅在预期上的影响太大了,对上下游产业链的影响也太大了,毕竟碧桂园的规模体量摆在那里。建议地方国企金融机构,央企金融机构(AMC,政策性银行)进场托底,稳定市场预期。

近日,住房和城乡建设部部长倪虹在召开的企业座谈会上表示,要继续巩固房地产市场企稳回升态势,大力支持刚性和改善性住房需求,进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施;继续做好保交楼工作,加快项目建设交付,切实保障人民群众的合法权益。“继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行,更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。”在严跃进看来,对于碧桂园而言,当下局势前所未有的,这是突围之战。目前碧桂园最主要的任务就是坚决落实“保交楼”以及避免发生债务蔓延风险。

据北京商报

新闻延伸

百城二手房价已有96城下跌 政策底后市场底还有多远?

新房冷寂,二手房市场同样处境凄凉。今年以来,部分城市二手房挂牌量处于高位,许多业主主动降价以促进成交。多位受访人士指出,市场下行期内,部分挂牌的二手房源价格大降或是个例,但房价走低已是普遍现象。中指院数据显示,7月份,全国百城二手房均价环比皆有所下降,且跌幅持续扩大;二手房价环比下跌的城市数量也在增加,至7月已达到96个。近来,监管层发布了一系列支持需求的政策,业内普遍认为,政策底已然到来,房价下行空间已较为有限。

有房价接近腰斩

“大概2021年时,这个小区最高成交价达到了3万元/平方米以上。”一位武汉光谷区的中介告诉记者,名为中建光谷之星的二手房小区近来挂牌跌到了2.3万元/平方米,跌幅超两成。武汉光谷区的另一个明星楼盘保利时代,2021年时的最高成交价曾触及3.6万元/平方米的高位,如今不少房源挂牌价跌至2.5万元/平方米,最低的则有2万元/平方米。记者从某房企武汉区域人士处了解到,今年市场行情不好,武汉确实有很多人选择“割肉”换钱,二手房价下降是不容否认的事实。该人士表示,2-3月市场复苏期过后,二手房就一路向下,近期跟2月份时相比,房价大约有10%~15%的跌幅。

事实上,全国各地的二手房价都呈现出下跌的态势。根据中指研究院百城价格指数,截至今年7月,百城二手房价格已连续15个月环比下跌,7月份二手房价格环比下跌城市数量已达96个。在包括北上广深、武汉、成都、重庆、杭州、天津等在内的十大城市,中指院调查显示,7月该十大城市的二手房均价约4万元/平方米,同环比皆下降,且跌幅呈扩大的趋势。

“市场底”到了吗

二手房价还会继续跌吗?有业内人士认为,二手房价继续下降的空间已较为有限,目前宏观政策的方向已经逆转,预计再过几个月,会进入实质发力阶段,市场继续下行的空间不大。同时,此前疫情之后的市场也较易发生大波动,如2020年3月-6月,因此当下不必太悲观。不过,个别城市可能仍需注意,当地市场上有大量投资客持有成本较低的房子,仍具有很大的降价空间。

业主的心态也在发生变化。一些地产分析师也观察到,有业主去年挂牌房源时降价很多,一直想要出手,但最近也不着急了,“现在卖出去没有什么空间,当下也不着急用钱,就想缓缓”。有杭州当地的中介人士也提及,若业主对卖房资金的投资去向安排尚不明确的话,降价卖房的动力就会明显不足。不过,也有业内人士仍不算乐观,后续要看政策力度。建诚智库负责人苑承建认为,随着近期中央的一系列表态,购房者的观望情绪实则有所加剧,等待政策出台、观望政策的力度和方向,如果不尽快在关键政策上有所调整的话,市场的信心仍旧无法建立,市场仍将会面临较大压力。

据极目新闻



恒大之后,最让房地产行业担忧的情况还是出现了。8月8日,碧桂园旗下境内债集体下跌,同日,市场有消息称,碧桂园的两笔美元债票息未付,虽然有碧桂园内部人士回应“仍有30天付息宽限期”,但却也证实了碧桂园出现阶段性流动压力的怀疑。恒大、融创、旭辉、世茂之后,市场曾经不断有预警“无法再一次承受一个头部企业的倒下”,监管层近期也不断表态力挺楼市,但从表态到落地、从落地到起效的长周期,显然已是这个被称为迈入ICU的行业“等不了”的。对于碧桂园而言,当下困局前所未有,为了努力等到市场回归的那一天,它穷尽了包括优化裁员、压缩成本、收缩区域、降价促销、暂缓拿地等一系列手段,但这场突围之战并不仅是碧桂园一家企业的,也是整个地产行业的。

碧桂园开发的小区

