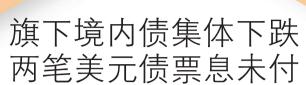


碧桂园总部大楼



碧柱园 | CU | 2

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"。

旋涡之中,总是伴随各种声音。而极度敏感的资本市场,只要有任何风吹草动, 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

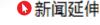
"当前市场再也不能承受住一个万亿级头部房企的出险了。"在易居研究院研究 总监严跃进看来,房地产市场环境目前正在朝着好的方向改善,民营房企还有很多新 的希望和机会。一旦碧桂园倒下,将影响到更多民营房企,因为类似问题并不仅限于 碧桂园一家企业。李宇嘉同样表示, 碧桂园发生风险, 其不仅在预期上的影响太大 了,对上下游产业链的影响也太大了,毕竟碧桂园的规模体量摆在那里。建议地方国 金融机构,央企金融机构(AMC,政策性银行)进

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

蔓延风险。

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,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

据北京商报



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同环比皆有所下 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 比下跌城市的数量已达到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

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

碧桂园开发的小区

行业的。

