

楼市聚焦

又一家闽系房企面临退市

业内:行业优胜劣汰 优质房企迎发展机遇

继ST泰禾(000732)发布退市公告后,闽系另一家民企阳光城也走到了退市入口——6月9日,ST阳光城发布了关于公司股票将被终止上市暨停牌的风险提示公告。

曾几何时,阳光城和泰禾是闽系房企高光时候的代表。公开资料显示,2019年,阳光城销售金额突破2000亿元。泰禾则更早一些破千亿——2017年泰禾销售金额超过千亿元。

业内人士表示,房企退市此前市场已有预期,是行业洗牌,优胜劣汰的一个正常过程。随着房地产市场逐步回暖,切换成新发展模式,优质房企将迎来新的发展机遇。



千亿房企面临退市

6月2日,ST泰禾(000732)公告,公司股票收盘价连续20个交易日低于1元/股,已触及交易类强制退市规定。此后,该公司又发布公告,收到深交所下发的《事先告知书》。公司股票在5月8日至6月2日期间,通过深交所交易系统连续20个交易日的每日收盘价均低于1元,触及规定的股票终止上市情形,深交所拟决定终止公司股票上市交易。

6月9日,另一家闽系房企ST阳光城发布了关于公司股票将被终止上市暨停牌的风险提示公告。这也意味着,闽系另一家民企也走到了退市入口。

截至公告披露日,公开资料显示,阳光城已到期未支付

的债务(包含金融机构借款、合作方款项、公开市场相关产品等)本金合计647.32亿元。其中,涉及担保事项的已到期未支付债务本金累计245.62亿元;公开市场方面,境外公开市场债券未按期支付本金累计22.44亿美元,境内公开市场债券未按期支付本金累计194.75亿元。而泰禾的数据显示,截至4月28日,泰禾已到期未归还借款本金为582.03亿元。公司对外担保中实质性逾期债务对应的担保余额为54.16亿元。泰禾表示,公司正在全力推进债务重组事宜,积极解决债务问题。但截至目前,公司及各方尚未形成全面债务重组解决方案。

闽系房企向来是房企中的一股生力军,在民营房企辉煌的时候,诞生数家千亿房企,地产50强榜单中多家闽系房企名列其中。

其中,阳光城和泰禾都是闽系房企最高光时候的代表。2018年,阳光城销售金额首次突破千亿元,2019年销售金额突破2000亿元。泰禾则更早一些破千亿——2017年泰禾销售金额超过千亿元,2018年达到1300亿元。两家公司曾经都是中国房地产企业的TOP20房企。

公开资料显示,2019年,泰禾突然被曝出资金链紧张的问题,到2020年时,开始公开债务违约。2021年,阳光城销售也出现颓势,当年,全口径销售金额1838亿元,同比减少16%;同期公司营收降至

地产行业优胜劣汰

425.3亿元,同比下滑48.25%,归母净利润则亏损超69亿元,主要系公司计提存货跌价准备高达69.16亿元。2022年,阳光城再度受挫。其中,该公司全口径销售金额仅为377亿元,而营业收入则降至399.2亿元,归母净利润更是亏损125.5亿元,至于巨亏的背后依旧是计提了大额减值损失导致。

事实上,阳光城一直在努力自救。2022年年报显示,阳光城积极采取风险化解措施,截至2022年底,累计完成债务展期金额125.84亿元,完成资产处置项目25个,合计回笼资金2.3亿元并投入存量保交付项目中,补充公司生产经营的资金需求。同时,主动停工面积526万平方米,递延当年工程款支出,缓解现金流压力。

对于退市事宜及之后如何处理巨额债务的问题,阳光城相关人士表示:“从A股退市很无奈,该开发的项目、偿还的债务还得继续下去。保交付是当下工作的重点,公司也在努力加强存货周转,希望通过加快销售快速回笼资金,尽早偿还债务。”

“房企退市,此前市场已经有预期。”业内人士表示,这是行业洗牌,风险加速出清的一个正常过程。随着市场逐步回暖,房地产行业切换成新发展模式,优质房企将迎来新的发展机遇。“从市场角度看,随着市场深度调整,行业优胜劣汰加剧,上市房企正处在从高速度向高质量转型关键期,积极转型探索新发展模式的上市房企将会迎来更多机会。”

资讯

池店英林优质地块即将出让

本报讯 6月13日,晋江市自然资源局召开土地招商推介会,重点推介池店镇、英林镇2宗优质地块,吸引了建发、中海、万科、联发等21家开发商参与。

会上,晋江市土地经营运作专班、住建局房管科、教育局资源整合办分别介绍了相关情况。在政企互动环节,相关部门负责人针对开发商的疑问进行了——解答。

据了解,位于池店东山村、御辇村的P2023-5号地块用地面积2562平方米;土地用途:居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务业用地—商业用地(零售商业);主要规划经济技术指标:1.0<容积率<2.6,20%<建筑密度<25%,绿地率≥35%;地块建成后商品住宅(毛坯房)最高销售均价为16538元/平方米;土地拍卖最高楼面地价:7842元/平方米(即对应的最高总价为46000万元)。位于英林镇英林村的P2022-49号地块用地面积43840平方米;土地用途:居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅)、商业服务业用地—商业用地(零售商业);主要规划经济技术指标:1.0<容积率<2.9,10%<建筑密度<20%,绿地率≥30%;地块建成后商品住宅(毛坯房)最高销售均价约8500元/平方米。

引人关注的是,P2023-5号地块位于池店中片区。该片区位于晋江市东北部,与泉州中心城区仅一桥之隔,定位为低碳高效、功能完善、产城融合的示范片区,规划总用地面积约为177.35公顷。

泉州北京东城 不动产抵押登记“跨省通办”

本报讯 日前,北京市东城区不动产登记中心与泉州市不动产登记中心签订不动产登记跨省通办合作框架协议,正式开启两个城市之间不动产登记跨省通办合作。这是北京、泉州两地贯彻落实《优化营商环境条例》和《国务院办公厅关于加快推进政务服务“跨省通办”的指导意见》精神,推进优化营商环境的创新举措,是两地不动产登记机构服务企业群众的便民利民措施。

两地“跨省通办”通过“互联网+不动产登记”模式,采取异地申请、属地审核等措施,让泉州、北京东城两地通过国家政务服务平台-全国不动产登记网上“一窗办事”平台,实现不动产登记业务异地线上申请、受理、属地审核等功能,优先开展不动产抵押权首次登记、商品房转移登记(商品房分户)合作。下一步将实现全部法定业务类型“跨省通办”。这一举措进一步深化北京东城区、泉州市两地经济、社会、文化交流,有力提升两地企业群众的便捷度、幸福感和获得感。

据悉,北京市东城区、泉州市的不动产登记机构还积极与不动产登记业务需求较大的重点城市进行沟通洽谈,进一步扩大“跨省通办”的覆盖范围,满足不动产登记的异地办理需求。

住建部发文 加强城市房屋装修安全管理

本报讯 日前,为坚决遏制城市房屋室内装饰装修违法违规行为,住房和城乡建设部发布《关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》,进一步明确装修活动中各方和各相关部门的责任。

通知明确,装修人要签订装饰装修管理服务协议,禁止有影响建筑主体和承重结构的行为,装修人及装饰装修企业要承担因违法违规装饰装修造成的整改拆除和恢复工程等相关费用。

通知要求,装饰装修企业要严格按照工程建设强制性标准和其他技术标准施工,确保人员和房屋安全。不得超越资质等级承揽业务。对存在擅自施工变动建筑主体和承重结构等行为的,将视情节给予罚款、停业整顿、吊销资质证书等处罚。

此外,通知明确,物业服务企业或房屋管理机构要按规定告知相关企业和个人装饰装修活动的禁止行为和注意事项,加强巡查检查。属地街道要充分发挥群众监督作用,畅通投诉渠道。各地执法部门要高效处理投诉、报告事项,做好部门联动。各地住建部门要会同相关部门健全管理制度和标准规范。

央行: 5月人民币贷款 增加1.36万亿元 同比少增5418亿元

本报讯 日前,中国人民银行公布5月金融统计数据报告。数据显示,5月份人民币贷款增加1.36万亿元,同比少增5418亿元。

分部门看,住户贷款增加3672亿元,其中,短期贷款增加1988亿元,中长期贷款增加1684亿元;企(事)业单位贷款增加8558亿元,其中,短期贷款增加350亿元,中长期贷款增加7698亿元,票据融资增加420亿元;非银行业金融机构贷款增加604亿元。

根据公布的数据,5月末,本外币贷款余额232.64万亿元,同比增长10.6%。人民币贷款余额227.53万亿元,同比增长11.4%,增速比上月末低0.4个百分点,比上年同期高0.3个百分点。

此外,5月份,人民币存款增加1.46万亿元,同比少增1.58万亿元。其中,住户存款增加5364亿元,非金融企业存款减少1393亿元,财政性存款增加2369亿元,非银行业金融机构存款增加3221亿元。

本版由本报记者陈青松采写

购房 课堂

买房是件大事。不少买房人是第一次购房,对于买房这件大事的很多常识都不是很了解。为了解答这些购房者的疑问,本报《楼市周刊》特地开通“购房课堂”栏目。每期,我们精选一个话题,邀请业内人士与您分享,让您少走弯路,买到满意的房子。

你知道换房还可以退税吗?

卖房一年内买房,还可以退税!去年9月,财政部、税务总局发布支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告。

那么,居民换购住房退税的具体执行时限是什么时候?要享受优惠政策必须满足哪些条件?



政策:居民换购住房可退税

去年9月30日,财政部、税务总局发布支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告。

根据公告,自2022年10月1日至2023年12月31日,对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中,新购住房金额大于或等于现住房转让金额的,全部退还已缴纳的个人所得

税;新购住房金额小于现住房转让金额的,按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

公告所称现住房转让金额为该房屋转让的市场成交价格。新购住房为新房的,购房金额为纳税人在住房城乡建设部门网签备案的购房合同中注明的成交价格;新购住房为二手房的,购房金额为房屋的成交价格。

解读:退税须满足哪些条件?

那么,如果要享受此项优惠政策,要哪些条件?

公告规定,优惠政策的纳税人须同时满足以下条件:1.纳税人出售和重新购买的住房应在同一城市范围内。同一城市范围是指同一直辖市、副省级城市、地级市(地区、州、盟)所辖全部行政区划范围。2.出售自有住房的纳税人与新购住房之间须直接相关,应为新购住房产权人或产权人之一。

根据申报要求,符合退税优惠政策条件的纳税人应向主管税务机关提供

合法、有效的售房、购房合同和主管税务机关要求提供的其他有关材料,经主管税务机关审核后办理退税。

换房需求是购房需求的重要组成部分。业界人士表示,换房退税新政对购房者非常实惠。此项政策会利好持有住房在五年以内或者有多套住房的家庭换房。从去年以来,限购限贷政策优化、房贷利率下降叠加最新的减税政策,使得需求端的鼓励支撑政策全面落地,有助于市场预期修复。