



# 楼市“三条红线”圈住了谁

2020年是跌宕起伏的一年,对于房地产市场来说同样如是。8月20日,住建部、央行召开重点房地产企业座谈会,形成重点房地产企业资金监测和融资管理规则,明确了收紧地产开发商融资的“三条红线”。

“三条红线”包括剔除预收款的资产负债率不得大于70%;净负债率不得大于100%;现金短债比不得小于1倍。

具体来看,根据“三道红线”触线情况不同,试点房地产企业分为“红、橙、黄、绿”四档,分档设定有息负债规模的增速阈值:每降低一档,上限增加5%,即:若三道红线全部触及,则房企的有息负债就不能再增加;若触及两条,则有息负债规模增速不得超过5%;触及一条,则增速不得超过10%;一条未中,则增速不得超过15%。

自去年疫情暴发以来,许多行业因此遭受重创,而从数据来看,土地市场在经历了短期低迷之后迅速回暖甚至加速升温。

根据国家统计局数据显示,1—7月份,全国房地产开发投资75325亿元,同比增长3.4%,增速继续提高1.5个百分点。其中,土地成交价款5382亿元,增长12.2%,增速提高6.3个百分点。其中7月份,全国房地产开发投资额完成1.2万亿元,同比增11.7%,增幅处于近两年月度高位。

开发商之所以有加大投资的底气是因为2020年上半年房地产市场融资环境、货币政策均有所宽松促使房企资金面略有改善,许多房企借此时机激进拿地。

数据显示,1—8月, TOP100房企拿地总额21162亿元,拿地规模同比增长7.2%;TOP100门槛值升至54亿元,环比增长10.2%。50家代表房企1—8月月均拿地均值为1906.4亿元,显著高于2019年月度均值。

据《全国百城居住用地价格报告》,1—7月份,全国100个城市居住用地价格为6088元/平方米,同比上涨8.8%;其中,至少有7个城市地价涨幅超过了20%,而地价上涨最快的城市银川,涨幅达到了81%。

在对开发商祭出“三条红线”之前,房地产市场由于“热钱”加速涌入,一些地区的房价已有了冒头的迹

象。尤其是在一季度房地产销售几近停摆的情况下,上半年的房价却依然逆势上扬。

1—7月份,全国100个城市新建商品住宅成交均价为15647元/平方米,同比上涨10.4%。其中,全国有8个城市房价位于过热区间,也就是房价同比涨幅超过20%。

“三条红线”的出台让一些房企不得不暂缓跑马圈地,招拍挂市场拿地明显回落。

在新政出台当月,土地市场火速降温,其中成交量、地价和溢价率均有所下降。

8月,成交量方面,40个典型城市土地成交建筑面积5386万平方米,环比下降18%。地价方面,40城的移动平均土地成交均价为5874元/平方米,环比下跌2.8%。与此同时,40城的土地成交溢价率13.6%,与7月相比下降2.7个百分点,为2020年以来首次回落。

根据2019年年报数据,30强房企中有9家房企触及了三条红线,5家触及两条红线,11家触及一条红线,这意味着新政将使多数房企融资端面临较大的融资收缩压力,房企减“负”迫在眉睫。

2020年下半年,各大房企着力清理库存,积极促销,提高存货周转速度、扩大销售,捂盘惜售行为受到打击。40个典型城市新建商品住宅成交面积自9月开始由降转增。尤其是一线城市,9月以来同比持续增长,于12月份达到16%。

此外,为了降低成本、改善现金流,房企之间抱团取暖的现象也更加频繁。包括越秀地产、融信中国、首创置业、中国奥园、弘阳地产、正荣地产等多家房企都曾表示,继续增加土地联合获取开发、增强合作。联合拿地不仅能分摊投资成本,还能在房地产政策收紧之际,减少风险支出。

由“三条红线”新政不难看出,平稳发展依然是当前房地产市场的主要基调。2020年11月发布的“十四五”规划,也再次明确,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

也就是说,在未来5—10年间,房住不炒定位不会改变,“稳地价、稳房价、稳预期”,房地产市场“稳”依然是调控的方向,而“三条红线”的出台将在一定程度上防止房企激进扩张,量入为出。

开发商的经营思路也将发生转变,即周转提速、杠杆趋稳。而随着杠杆率下降,整个房地产行业才能回归到理性、健康的发展轨迹。

撰文/郝一萍

## ▶ 房地产的“三条红线”

剔除预收款的资产负债率不得大于70%

净负债率不得大于100%

现金短债比不得小于1倍

