

活下去太難 中國房企的末路

【看中國記者丁曉雨綜合報導】過了這麼多年好日子的房企，終於走到了生死存亡的邊緣。銷售遇冷、拿地困難、債務壓力山大，違約陰霾籠罩，眾多房企掙扎在「活下去太難」的窘境中。

據法院公告網顯示，截至11月20日，房地產開發商的破產數量已經高達446家，平均每天就有1.5家房地產企業倒地破產，創下歷史紀錄。

一直以來，房地產行業被認為是挖金子的行業，中國富豪榜的上榜人物也大部分都是房地產商。為甚麼短短一年時間，近500家房地產企業就走到了絕境，非死不可呢？近期，一份來自廣東證監局的監管罰單可能透露著當下房企深陷的普遍困境。

11月14日，廣東證監局對外公布了對頤和地產信披與違約等違規行為的情況，以及對公司董事長予以警示的行政監管措施。

據披露，廣東證監局調查顯示，截至5月31日，頤和地產共有9筆超過1000萬的未披露到期債務違約，合計金額超過50億元。而這家老牌房地產商所面臨的資金危機，只是行業普遍危機的冰山一角。10月，三盛宏業集團董事長因難以向員工兌現公司理財，淚灑現場。隨後，三盛宏業因涉及交叉違約條款，被中誠信託查封旗下資產，並宣布該信託計畫提前結束，成立臨時監管小組推進債務重組。三盛宏業，一個曾經闖入房地產市場百強的企業，就此隕落。



眾多房企掙扎在「活下去太難」的窘境中。(Adobe Stock)

寧波銀億集團，一家原本擁有400億市值的上市房企公司，也於2019年6月14日向浙江省寧波市中級法院申請重整。

從資金吃緊、銷售緊張，到債務問題集中爆發，幾乎所有出現問題的房企都經歷著相似的過程。事實上，不僅是中小房企集體破產，包括：五洲國際、新光集團等大中型房企，也先後爆發出資金鏈危機。

業內人士認為，過去房地產企業紅火，依賴的是持續不斷的現金流和不受限制的高槓桿。如今這種高槓桿擴張的模式，讓房企財務費用率快速上升、籌資現金流惡化、

現金短債比快速下降，成為壓垮房企的沉重枷鎖，而各種融資渠道的「關閉」，令房地產企業面臨雙面夾擊，令很多公司活不下去。

房子賣不動、拿地困難、債務違約迫在眉睫，在房地產商眼裡，現在只剩下一樣東西——「錢」，為了找錢，房地產商們已經飢不擇食了，越來越多的房企將海外借債作為救命的稻草。

據悉，今年以來，海外美元債發行放量明顯，其中，高息舉債成為這波債券發行的主要特點。

7月12日，泰禾集團公告稱，其全資子公司擬計畫在境外完成4

億美元債券，並在新加坡交易所掛牌，債券期限3年，債券票面年息15%，每半年支付一次。當代置業更是以最高利率15.5%的美元債發行刷新紀錄。此外，天譽置業、弘陽地產、新湖中寶、陽光城、中南建設等多家房企，均在今年發行了數額不等的高息地產美元債新券。

有數據顯示，截至11月13日，2019年以來內地房企赴海外發債規模約為610億美元，接近去年全年發行總額（約616億美元），已經公布的融資計畫則達624億美元。

除了海外大規模高息舉債，

房地產商為了回籠資金也是絞盡腦汁，不惜售賣地皮、股權，以「斷臂求生」。為求得生存空間，不少房企開始精兵減將、削減庫存，今年9月，房地產行業資深人士楊紅旭，通過公眾號發布消息稱，負債千億的新湖中寶開始準備賣地求生。

此前新湖中寶發布公告稱，公司及全資子公司新湖地產集團，將與融創房地產集團簽署《合作協議書》，融創地產或其指定方，將受讓公司持有的浙江甌瓚實業有限公司和上海瑪寶房地產開發有限公司的股權及相應權益，交易總價款為67.05億元，新湖中寶一次性獲益5億元，此舉被業內稱為「割肉之舉」。出售項目股權，割肉求生的，還有華僑城、陽光100、上置集團、粵泰股份等在內的多家房企。

另一個回籠資金的必殺技就是降價銷售。今年8月，恆大啟動「全員營銷」搶收計畫，優惠最高可達6折。此舉迅速收效，不到一個月，恆大實現了合約銷售金額831億元，刷新了集團單月合約銷售金額歷史紀錄。隨後，時代中國、融創天津等兩家房企，先後被曝出要求全賣房、打折銷售。

今年雙十一，房地產商在線拋出大量5折房源。其他優惠減免及抽獎活動，更是數不勝數，但房企的花式求生並未改變整個行業的命運。易居房地產研究院研究員王若辰表示，10月二手住宅價格有31成上漲、35成下跌，相比9月，房價下跌的城市數量增加7成。

在業內人士看來，房地產行業的洗牌局開始，可以預見，房地產行業的「馬太效應」會越來越強。

防風險 陸央行要保30家銀行？

【看中國記者李正鑫綜合報導】11月26日，中國央行網站發布系統重要性銀行評估辦法，將有30家銀行被列入評估範圍。北京當局不斷發聲，要防止系統性金融風險，中國銀保監會主席郭樹清也因此再次召開會議。



(Getty Images)

依法設立的商業銀行、開發性銀行和政策性銀行。得分達到300分的銀行被納入系統重要性銀行初始名單。按系統重要性得分進行分組，實行差異化監管。若某銀行滿足下列條件，則應納入系統重要性銀行評估範圍：以槓桿率分母衡量的調整後表內外資產餘額在所有銀行中排名前30。

另據《中國證券報》11月26日報導，中國銀保監會主席郭樹清主持召開會議，表示要打擊各種非法集資活動，繼續拆解影子銀行，遏止房地產泡沫化傾向，主動配合

地方政府整頓隱性債務。

中國的銀行業已經和房地產捆綁在一起，因此導致風險不斷爆發。從去年底四川自貢銀行爆發擠兌以來，中國的銀行體系警報頻傳。今年上半年，明天下旗下的包商銀行被官方接管，而此前河南伊川農商行發生擠兌風波，敲響了銀行風險爆發的警鐘。遼寧營口沿海銀行11月6日也發生擠兌。

美國華盛頓信息與戰略研究所所長李恆青的分析，隨著中國經濟放緩以後，這樣的問題越來越多，因為貸款出去的企業經營不善，沒辦法還錢，所以就出現大量的壞帳。這樣的速度會越來越快。在未來一段時間，會有越來越多的中小銀行倒閉。從近兩年北京當局及各金融監管部門頻頻發聲，要「牢牢守住不發生系統性金融風險底線」來看，局部性、區域性的金融危機已然發生。

中國10月工業企業利潤大降9.9% 創7年半新低

【看中國訊】中國國家統計局11月27日發布，10月全國規模以上工業企業利潤年降9.9%，降幅比9月擴大4.6個百分點。界面新聞指出，這創下2012年3月有統計以來最低紀錄。

國家統計局工業司高級統計師朱虹在官網解讀，10月分工業企業利潤年降9.9%，降幅比9月分擴大，主要受工業品出廠價格降幅擴大、生產銷售成長放緩等因素影響。據發布，今年1至10月分，中國全國規模以上工業企業利潤總額年降2.9%，降幅比1至9月分擴大0.8個百分點。

分企業所有制看，1至10月分，規模以上工業企業中，國有控股企業實現利潤總額人民幣1兆4715.5億元，年降12.1%；股份制企業實現利潤總額3兆

6623.3億元，下降2.4%；外商及港澳臺商投資企業實現利潤總額1兆2585.0億元，下降4.0%；私營企業實現利潤總額1兆3915.0億元，成長5.3%。

分行業看，1至10月分，工業利潤降幅較大的包括：石油、煤炭及其他燃料加工工業下降51.2%，黑色金屬冶煉和壓延加工工業下降44.2%，化學原料和化學製品製造業下降25.3%，汽車製造業下降14.7%，紡織業下降6.4%，煤炭開採和洗選業下降2.1%。10月末，規模以上工業企業每百元資產實現的營業收入為90.5元，年減1.6元；產成品存貨周轉天數為17.3天，年減0.2天；應收票據及應收帳款平均回收期為55.4天，年增1.6天，均顯示企業經營狀況不佳。

(轉載自中央社)

美要求出口商報告對中豬肉銷售數據

【看中國記者文可伊綜合報導】據路透社報導，美國農業部11月25日要求大宗出口商，必須呈上豬胴（豬屠體）的銷售數據，以讓相關部門和交易商更清楚瞭解中國採購豬肉的詳情。

因美國對中國豬肉出口量一路飆升，影響到美國國內的豬肉市場，美國農業部最近祭出一項規定，要求出口商必須呈上豬胴和牛胴（牛屠體）的銷售情況，規定立即生效。

據悉，美國農業部海外農業服務局，也曾接獲相關公司詢問必須上報哪些信息的非正式詢問。

據知，新規定也指示出口商必須報告「分切肉」的銷售情況。有交易員和分析人士受詢時表示，目前尚不清楚這項規定，是否包括不同類型（部位）的豬屠體。



(Getty Images)

分析人士表示，中國目前是向萬洲國際（WH Group）和史密斯菲爾德（Smithfield Foods）等企業購買美國豬屠體；一般來說，中國的肉類加工企業需要完整豬隻。

美國農業部在一份聲明中解釋：「即時上報和公布農產品出口銷售數據，是讓市場有效運作的關鍵。」該部門每週都會公布大宗商品出口銷售數據，有關數據相信會影響農產品期貨價格。

根據芝加哥Archer Financial Services大宗商品經紀人丹尼斯史密斯（Dennis Smith）指出，如今，出口商瞭解他們必須報告完整屠體、半邊屠體，以及裝箱屠體的銷售情況。

史密斯說：「現在這一規定非常清楚明瞭。」他補充說：「這讓我們知道中國撲殺了多少隻生豬，而他們實際需要多少豬肉，同時也對中國豬肉出口的實際情況一清二楚。」

作為全球豬肉最大消費國的中國，自去年8月非洲豬瘟登陸以來，國內已銷毀了120萬頭豬，並緊急往外國大量進口豬肉及其他肉類應付內需。

在「蝴蝶效應」下，由於中國採購量猛烈激增，引致全球肉類市場價格連受震盪影響。

財經簡訊

歐盟調查中國進口鋼 是否逃避反傾銷稅

【看中國訊】根據美國之音報導，歐盟委員會11月26日宣布，對中國鋼鐵生產商展開調查，原因是有證據顯示，中國鋼鐵生產商通過對出口產品進行輕微修改，來躲避反傾銷稅。

歐盟於2018年2月開始對從中國進口的耐腐蝕鋼產品徵收17.2%至27.9%的反傾銷稅，以反制中國不公平的低價格。在26日開展的調查案件中，歐盟委員會表示，中國增加了對有稀油塗層或略增加碳、鋁和鈦的耐腐蝕鋼的出口。委員會指出，除了逃避2018年徵收的反傾銷稅，中國生產商沒有任何經濟理由對產品進行改動。

美聯儲主席鮑威爾稱 貨幣政策正確

【看中國訊】根據中央社報導，美聯儲（Fed）的主席鮑威爾（Jerome Powell）11月25日表示，美國將繼續維持對勞工有利的貨幣政策，通貨膨脹也會縮減到官員想看到的數字。

鮑爾此言突顯聯準會今年3度降息後，接下來幾個月或會按兵不動。鮑爾在羅德島州對大普羅登斯市商會演說表示：「貨幣政策現處於有利位置，可支持強健的勞動市場，使通膨堅定地重回2%的相稱目標。」

聯準會12月10日至11日將召開今年最後一場政策會議，期貨市場預期，明年2020年9月之前，美聯儲不會再降息。