

碧桂园的突围之战

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。

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。

李宇嘉称,虽然目前碧桂园遭遇流动性压力,但这并不意味着没有解决希望。近期房地产市场的诸多利好信号,给到碧桂园不同于此前恒大的缓冲周期。

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。

7月31日,国务院常务会议还指出,要调整优化房地产政策,根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措,加快研究构建房地产业新发展模式。

“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。”8月1日,中国人民银行、国家外汇管理局在召开的2023年下半年工作会议上,为支持房地产市场平稳健康发展释放明确信号。

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”以及避免发生债务蔓延风险。北京商报记者 王寅浩

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”。

8月8日,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北京商报记者,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

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,佛山市副市长带队进驻碧桂园,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,包括但不限于压缩各项经营支出、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。“三高”是那个时代所有企业共同的模式,或者叫时代的通病。

在李宇嘉看来,尽管都是近万亿级房企,但是碧桂园与恒大不同的是,碧桂园没有搞非理性的多元化经营,没有搞资本运作。而且,碧桂园在物业管理、建造技术等方面做出了向高质量发展转型,向新模式转型的重大贡献。

另有业内资深分析师告诉北京商报记者,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。

据中指研究院数据显示,2023年1-7月,TOP100房企销售总额为39944亿元,同比下降4.6%。其中,7月单月销售额同比下降34.1%,环比下降33.8%。

医药反腐推进“54321”返点模式浮现

随着反腐风暴持续推进,医药行业风声鹤唳。“最近医院主任都拒绝见面,让我们不要去医院找他们。”一医药行业销售告诉北京商报记者。一般来说,刚开始推产品的时候,销售3-5天会拜访一下医院专家,但最近,很多销售都被拒绝了进院。据赛柏蓝不完全统计,截至8月6日,全国已公开通报被查的医院院长等已达到168位,由于统计局限,这一数字实际上或许更多。“行业基本都是54321的返点模式。”行业内人士告诉记者,一款产品进院,5是职务较高的负责人分,依次递减。也就是说,比如产品利润为200万元,职务较高的负责人能拿到10万元。

多地院长被查

一医药行业销售近期明显感受到了行业紧张的氛围,被多个医院主任“拒之门外”,且被告知有巡视组检查,最近都不要来医院。

此次医药反腐风暴来势汹汹。国家卫健委等十四部门联合发布的《关于印发2023年纠正医药购销领域和医疗服务中不正之风工作要点的通知》,成为过去五年医疗纠纷参与部门最多的一次。中央纪委国家监委指出,深入开展医药行业全领域、全链条、全覆盖的系统治理,坚持受贿行贿一起查,集中力量查处一批医药领域腐败案件,形成声势震慑。

医药行业媒体赛柏蓝统计的数据显示,截至8月6日,全国已公开通报被查的医院院长等已达到168位,由于统计局限,这一数字实际上或许更多。分地区来看,目前公开通报被查院长、书记数量最多的三个省份为广东、四川、云南,分别已有41位、33位、12位院长及书记被查,三省合占全国通报总数的51.2%。

医院端“一把手”相继落马的同时,两家A股药企董事长接连被立案调查,此轮医药

“常规情况下,行业基本都是54321的返点模式。”一行业内人士告诉北京商报记者。一款产品进医院,5分给职务较高的负责人,4是业务院长分,3是药剂科或者设备科分,2是科室主任分,1是部分科室医生分。也就是说,如果产品的利润为200万元,职务较高的负责人可以拿到200×0.05=10万元。

加强行刑衔接

这场反腐风暴还在继续。8月8日,上海市药品监督管理局、上海市市场监督管理局、上海市高级人民法院、上海市人民检察院、上海市公安局等相关部门联合印发《上海市药品行政执法与刑事司法衔接工作实施细则》(以下简称《实施细则》),自2023年9月1日起施行。

《实施细则》主要有以下三方面特点,分别是关注药品领域行刑衔接工作实际情况,及时解决衔接难题;关注药品领域行刑衔接工作流程,完善配套文件指引;关注药品领域行刑衔接的信息共享,充分发挥行刑失信联合惩戒的效应。

北京君都律师事务所高级合伙人、生命科学与健康医疗法律部主任张文波表示,《实施细则》明确细化了行刑衔接案件的跟踪反馈及列入严重违法失信名单机制。案件移送及协作办案过程中,药监部门、公安机关、检察院、人民法院应当各自落实专人负责,负责开展案件查办工作,并及时对接、汇总药品安全犯罪案件办理信息。药监部门对收到的人民法院生效法律文书,需要实施严重违法失信名单管理的,参照《市场监督管理严重违法失信名单管理办法》的相关规定执行,构建“一处违法,处处受限”的信用惩戒格局。

北京商报产经调查小组

7月车市销量跑出历史次新高

虽然未复制6月峰值,但环比下降6.3%的温和回落,让今年7月的国内车市淡季不淡。8月8日,乘用车市场信息联席会(以下简称“乘联会”)发布数据显示,今年7月,乘用车零售177.5万辆。乘联会秘书长崔东树表示:“7月通常为仅次于2月的车市正常月度销量最低点,但今年7月在6月峰值上环比温和回落,仍为年内销量次高点。”

今年前7个月,乘用车市场零售1129.9万辆,同比增长1.9%。其中,7月乘用车市场零售同比下降2.3%,环比下降6.3%;渗透率为36.1%,同比提升9.3个百分点。崔东树表示,该零售表现仍属较强走势。

自主品牌与新能源,成为拉动销量的主引擎。数据显示,今年7月自主品牌零售94万辆,同比增长15%,环比增长1%;国内零售份额达53.2%,同比增长5.8个百分点。今年以来,自主品牌国内零售累计份额已达50%,同比增长4.4个百分点。而新能源汽车成为自主品牌份额增长的支柱。数据显示,今年7月,新能源乘用车零售达64.1万辆,同比增长31.9%。

同时,在新能源乘用车各板块中,除销量主力纯电动车型外,插电式混动车型持续狂奔。数据显示,今年7月纯电动车型批发量为49.6万辆,同比增长15.3%;插电式混动车型批发量增至24.2万辆,同比增长高达80%,环比增长3.5%,在新能源乘用车整体销量中占比达33%。其中,插电式混动车型中的增程式车型批发量为5.5万辆,同比增长173%,环比增长4%,在插电式混动车型整体销量中占比23%。

国内车市稳住基本盘的同时,“中国制造”乘用车出海再提速。

此前,中国汽车工业协会发布的数据显示,今年上半年出口量达214万辆,同比增长76%。而来自日本汽车工业协会的数据显示,今年上半年日本汽车出口量为202万

辆,同比增长17%,中国汽车出口量首次超越日本。

乘联会相关人士对北京商报记者表示:“今年总体汽车出口延续去年末的强势增长特征。”数据显示,今年前7个月,乘用车出口199万辆,同比增长81%。其中,7月乘用车出口(含整车与CKD)31万辆,同比增长63%,环比增长4%,而新能源车型成为主力。今年7月,新能源乘用车出口量达8.8万辆,同比增长80%,占乘用车整体出口量的27%。“电动乘用车已成为外贸商品‘新三样’之一。”

在今年7月新能源乘用车出口中,比亚迪出口1.82万辆、上汽乘用车出口1.77万辆、上汽通用五菱出口6674辆、长城汽车出口2391辆、吉利汽车出口2280辆。中国汽车流通协会专家委员会成员颜景辉表示:“自主品牌汽车出口进入新阶段,同时也步入新能源机遇期。目前,自主品牌新能源汽车技术相对先进,为中国新能源汽车出口提供较大空间。”

除自主品牌外,中国也成为跨国车企的出口基地。数据显示,今年7月,合资与豪华品牌出口量达6万辆,同比增长90%,增速跑赢大盘。北京商报记者了解到,目前越来越多跨国车企将中国作为重要的返销生产基地。

“中国拥有完整且成熟的产品供应链,汽车生产制造的成本相对较低但效率很高,且能保障高质量的产品品质。”起亚中国首席运营官杨洪海表示。对于今年下半年的车市走向,乘联会相关人士预计:“下半年随着国六排放政策实施,国六老库存车带来的价格战影响消退、燃油车市场价格促销压力减弱,经销商的心态趋于稳定,下半年燃油车市场价格走势必然回归正常。随着秋季燃油车需求的季节性回升,可能会呈现‘先稳后回’走向。”北京商报记者 刘洋 刘晓梦