

在部分房企土地市场上演疯狂“买买买”时，另一部分房企却在出售旗下资产。新京报记者不完全统计，2019年以来，已有多家房企转让旗下子公司，包括阳光100、华侨城、粤泰股份、泰禾集团、中国金茂、万通地产、明发集团等。业内人士分析，房企出售资产原因不一，有的是通过腾笼换鸟以优化资产组合，有的则是流动性紧张，卖项目以偿还到期或即将到期债务。需要指出的是，2019年是房企债务兑付高峰期，在融资环境又收紧的情况下，房企出售资产的现象将会继续发生，以缓解流动性紧张的状况。

现状：多家房企出售多个项目

6月14日，北京产权交易所信息显示，华侨城集团有限公司全资控股的云南腾越翡翠城有限公司拟转让盈江县大盈江玉石城有限公司100%股权。资料显示，转让的标的企业今年前5个月营业利润亏损677.87万元，净利润亏损692.57万元，资产总计5896.97万元，负债总计5508.48万元。今年5月份，华侨城还挂牌转让重庆悦岚房地产开发有限公司100%股权。2月份，挂牌转让云南华侨城置业有限公司50%股权。

事实上，从去年10月份开始，出售资产一直伴随着华侨城左右，据不完全统计，华侨城已经挂牌出让位于深圳、上海、成都等地的多个公司股权以及债权。

不止华侨城，6月9日，粤泰股份发布公告称，6月8日，公司与世茂方签署了《世茂粤泰合作项目协议书》。根据公告，粤泰股份此次共转让5个项目的股权，总交易对价约为63.97亿元。其中广州嘉盛项目交易对价24.99亿元、广州天鹅湾二期项目交易对价27.8亿元、淮南恒升天鹅湾80%股权交易对价7.58亿元、淮南粤泰天鹅湾20%股权交易对价0.81亿元、深圳中浩丰公司20%股权交易对价2.79亿元。此前的6月5日，粤泰股份还分别将旗下淮南公园天鹅湾项目80%股权、淮南洞山天鹅湾项目20%股权转让给世茂房地产，交易对价分别为7.58亿元、0.81亿元。

还有泰禾集团，此前媒体报道其正为旗下12个项目寻找买家。截至目前，泰禾已将旗下南昌4个项目、漳州1个项目、杭州2个项目、苏州1个项目、广州1个项目、佛山1个项目的部分股权出售。

阳光100也频现“卖卖卖”。4月14日晚，阳光100公告称，其持股55%的附属公司长佳国际有限公司以约46.64亿元出售卓星集团有限公司给佳兆业的附属公司凯择有限公司。4月2日，阳光100以约13.34亿元的金額出售重庆阳光壹佰70%的股权，受让方为融创中国。

中国金茂也转让多个项目股权。包括挂牌拟转让北京茂丰28.56%股权，转让底价为5.3亿元；转让长沙鼎茂置业有限公司100%股权，转让底价约11.44亿元；转让

北京昊远置业有限公司34%股权和天津北方泽茂企业管理有限公司100%股权。

分析：部分为剥离不良资产

对于上述房企出售资产的原因，有的是剥离不良资产优化资产结构，有的则是回笼资金缓解现金流。同策咨询研究中心总监张宏伟表示，一部分企业出售资产可能是因为过去采用高杠杆扩张导致如今资金链紧张，出售项目来缓解资金压力，一部分企业资金链可能并没有太大压力，只是处置不良资产，优化投资组合，换仓布局更好的城市或项目。

诸如华侨城，出售资产的同时，还在大举买买买。今年上半年，华侨城先后在郑州、茂名、潮州、无锡、南京、合肥、广州等地购地。业内人士表示，华侨城是从当前文旅产业发展的角度来进行业务调整，部分非核心资产抛售，一方面是回笼了资金，另一方面是腾挪更多管理资源，以用于华侨城产业转型。

还有大悦城，6月18日，发布公告称，全资子公司中粮地产(北京)有限公司拟收购北京稻香四季房地产开发有限公司49.91%股权，但是在5月份，拟转让持有的北京中粮万科房地产开发有限公司50%股权。

不过，也有部分房企出售资产是为了缓解资金链紧张的状况。诸如阳光100，在今年的业绩会上，阳光100管理层曾表示，2019年将进行优质土地出售来支持公司流动性缺口，并为公司未来两至三年的业务转型做资金补充。一部分土地会全部出售，一部分土地将保留部分股权进行合作开发。还有粤泰股份，针对安徽淮南两项目的股权转让原因，粤泰股份表示，主要是为了缓解公司流动性紧张，化解公司的逾期借款风险。自2018年底以来，粤泰股份接连曝出债务违约情况。此外，粤泰股份还因涉及借款纠纷，公司及下属公司银行账户被冻结，且多处资产被查封，公司陷入借款纠纷案。

预期：偿债压力放大并购现象

中国指数研究院的统计数据显示，2019年至2021年是房地产债券的集中到期高峰，房企面临现金流的考验。而2019年是房企首个集中还债的高峰期，申万宏源发现2019年-2021年大量无评级、高收益中资美元债到期，从2019年到期量结构来看，金融、地产、城投等到期量较大，分别为486亿美元、390亿美元及136亿美元。

事实上，今年上半年，已有中小房企出现债务违约现象。据了解，北京华业资本控股股份有限公司“16华业02”债权于2019年6月3日到期。但是，6月3日，该公司公告称，因目前资金周转困难，公司不能按期支付“16华业02”的利息及0.7亿元人民币剩余本金。出现违约的还有安徽房企国购投资有限公司，根据wind显示，在

2019年，该企业有9只债权构成实质性违约。3月27日，国购投资有限公司公告称，未能够按时兑付“18国购01”“18国购02”“18国购03”“18国购04”本息，涉及本息金额高达12.83亿元。资料显示，国购投资有限公司主营业务为住宅地产、商业地产的开发与销售，商业物业管理及运营、化肥生产等。

2019年本是债务到期高峰，但是目前的融资环境也不太乐观，从5月份开始，房企的境内融资环境就出现收紧态势。6月份，在境内发债持续收紧的环境下，多家房企又开启了新一轮海外发债潮。据不完全统计，截至6月17日，已有10余家房企发行及拟发行海外债，预计发行规模将达超30亿美元。

融资收紧主要由于此前部分房企加大投资力度、土地市场较为火热，部分地价涨幅过快，故而城市出现政策预警，在融资层面也受到一定的限制。

加速销售与回款、借新还旧、变短为长、出售资产等成为今年房企增强流动性的主要手段。不过，张宏伟指出，目前的现状是，销售回暖动力不足，融资层面又有一点微微收紧的趋势，企业的资金压力没有发生太大改变。对于杠杆率较高的企业来说，今年会是压力比较大的一年，预计下半年还会有房企出售资产的现象。不多，对于资金压力小的大型企业来说，今年反而是一个收购的好机会。