

近期，房地产行业产权转让项目明显增多，而且转让方多为央企。

证券时报记者根据北京产权交易所公开信息梳理统计，5月以来（5月1日至6月14日），共有20个房地产项目进行股权转让（包括正式披露和预披露项目），而今年前4个月只有2个，去年4月至12月，9个月时间里总共仅有10个。

在这20个房地产项目中，有15个项目转让方的出资人为央企，包括保利集团、中化集团、华侨城集团、中航工业、中国电建、中国通用技术集团、中国电子、国机集团、中国有色集团等11家。值得注意的是，除了保利集团、中化集团、华侨城集团外，其余多家央企并不在国资委确定的16家房地产主业央企名单之列。

接受证券时报记者采访的业内人士认为，央企转让房地产项目股权可能更多的是企业自身的投资行为，对房地产不太看好，包括负债压力、资金流收紧、自身产业发展环境不好等原因。民企上市公司进行股权转让的比例更大，房地产项目股权转让在整体市场来看是一个普遍现象。

## 央企密集转让

### 地产项目股权

证券时报记者梳理统计，5月以来，在11家央企旗下公司共转让的15个房地产项目中，中化集团旗下有4个，保利集团旗下有2个。

6月12日，中化集团旗下中国金茂(港股00817)挂牌转让北京茂丰置业有限公司28.56%股权，转让底价53015.27万元。根据2019年3月31日财务报表，标的公司处于亏损状态。5月27日，中国金茂还挂牌转让北京昊远置业有限公司34%股权，2019年4月30日的财务报表显示，标的公司处于资不抵债的状态。除了北京的这两个项目外，中国金茂还挂牌转让长沙鼎茂置业有限公司100%股权，转让底价114486.85万元。而中化集团旗下另一家公司还挂牌转让东营胜宏地产开发投资有限公司10%股权，转让底价6299.62万元。

6月12日，保利集团旗下保利地产转让北京金丰置业有限公司10%股权，即北京市丰台区总部基地北项目10%股权，转让底价1590.37万元。根据2019年3月31日财务报表，该标的公司处于资不抵债的状态，所有者权益为-625.81万元。5月30日，保利地产还挂牌转让北京保利融创房地产开发有限公司50.5%股权，该项目位于北京市大兴区亦庄镇。

5月21日，中国电建旗下公司挂牌转让河南中新置业有限公司51%股权，该标的公司财务报表也显示其处于资不抵债的状态。

6月17日，华侨城集团旗下公司挂牌转让盈江县大盈江玉石城有限公司100%股权，该标的公司目前处于亏损状态。

除了几家房地产为主业的央企旗下公司转让项目股权外，中航工业、中国电子、国机集团、中国有色集团等多家非房地产主业的央企旗下也有房地产项目股权挂牌转让，其中多数处于亏损状态，有的项目甚至资不抵债。

6月10日，中航工业旗下中航里城（香港）转让苏州苏航置业有限公司100%股权，转让底价22.8亿元；6月6日，中国电子旗下公司挂牌转让成都中泽置业有限公司100%股权，转让底价919.46万元；5月24日，国机集团旗下公司转让武威市北方房地产开发有限公司100%股权，转让底价2345.83万元；5月17日，中国有色集团旗下公司挂牌转让湖北十五冶金拓房地产开发咸宁有限公司100%股权及5601.09余万元债权，转让底价7124.51余万元。

转让项目或因

自身经营原因

证券时报记者梳理上述央企密集转让的房地产项目财务数据发现，大多数项目有亏损或资不抵债。其中，中化集团旗下中国金茂挂牌转让的北京两个房地产项目为限竞房项目。另外，还有一些是当年拿的高价地项目，如中航工业旗下中航里城（香港）转让的苏州项目，是2015年6月以27.3亿元拿下的两宗住宅用地，溢价率均超60%，成交楼面价均超过9200元/平方米。不过，目前该项目2019年3月31日财务报表显示的净利润为633.76万元。

对于近期央企密集转让房地产项目股权的原因，上海易居房地产研究院副院长杨红旭接受证券时报记者采访时认为，房产项目股权交易历来都存在，泰禾等民企卖项目可能是因为资金链紧张，但保利等房地产主业的央企应该不会主动去收缩规模，除非是企业内部觉得市场不好，项目不太赚钱了，有可能会转让项目，如果国资委没给压力的话，央企是没有压力退出的。这些央企转让地产项目股权可能是自身经营调整原因。

2010年，国资委曾要求除16家主业为房地产的央企外，其余央企须加快业务调整步伐，并在调整后退出现房地产行业。随后，有一些央企主动退出地产业务，有一些央企则因房地产的利润较好而未退出。在2017年国资委对央企聚焦主业进行重申后，仍有部分非主业房地产的央企迟迟未退。近期央企密集退出是否有政策导向呢？

“这些投资转让可能更多的是企业自身的投资行为，可能对房地产不太看好了，包括负债压力、资金流收紧、自身产业发展环境不好等原因。” 国资委研究中心研究

员周丽莎接受证券时报记者采访时说，如果去看上市公司，包括民营企业在内进行股权转让的比例应该会更大，很多都做了房地产方面的变现，然后来避免被ST或者避免退市，可能国企受关注度更高一点，但是从整体市场来看的话，这还是一个挺普遍的现象。另外，最近国家一直在推市场化、法治化债转股，企业整个债务压力如果比较大的话，包括在当前的宏微观形势下，为了应对市场的波动，做一些项目转让也是很有可能的。

周丽莎还透露，今年年初，国资委对央企的负债率要求有所调整，包括对房地产、煤炭、有色金属等去产能的产业，都做了负债要求，对前期负债偏高的企业会重点管控。

另外，对于中国金茂退出北京两个限竞房项目的原因，中国金茂有关负责人对证券时报记者表示，因为项目是联合拿地，拿地时对方公司临时调价，拿地价超过金茂的授权价了，于是选择退出。而对于外界猜测的频繁转让项目或因资金压力的问题，他表示，金茂有资金优势，负债率也不高，资金没有问题，退出这两个北京项目也不代表对北京市场不看好，后续还会在北京市场拿地。

本文源自证券时报

更多精彩资讯，请来金融界网站([www.jrj.com.cn](http://www.jrj.com.cn))