

记者 | 马一凡

经历7月份超级黑天鹅事件后，新城控股（601155.SH）在融资和公开土地市场沉寂许久。直到2019年年尾，他们在这两方面的状况才有所改善。

界面新闻记者获悉，近期新城控股已四次公开拿地，分别是——12月10日，在浙江省湖州南浔区拿下捆绑出让的两宗商住地，总价10.08亿元，楼面地价1962元/平方米。

11月28日，经过83轮竞价，新城控股联合宿迁亿嘉置业，拿下江苏省宿迁市宿城新区一宗地块，总价8.02亿元，溢价率36%。

同日，经过54轮竞价，新城控股全资子公司徐州新城创域房地产有限公司，以总价4.6亿元竞得宿迁经济开发区一地块，楼面价1986元/平方米，溢价率23.55%。

11月，新城控股还通过收购取得天津市惠安花园三期地块，建面约为13万平方米，交易价款为4.2亿元，新城拥有该项目70%权益。

在上述所拿地中，湖州南浔和宿迁地块分别捆绑一座吾悦广场，这一轮拿地后，新城增加了两座吾悦广场布局。

融资方面，新城控股拟以Reg S的形式，发行2年期、总规模3.5亿美元的高级无抵押债券，息票率7.50%，到期日为2021年12月16日，该债券将在2019年12月16日进行交割，并于新加坡交易所上市。

通常来说，Reg S 是美元债券中发行更为灵活、信息披露要求更为宽松的一种发行方式，面向的是美国国境之外的投资者，亚洲投资者一般扮演关键角色。

在这之前，根据公开披露信息，新城已经很久没有发债动作。

从近期频繁拿地来看，新城和三四线城市地方政府的合作正在恢复。过去，依托吾悦广场的开发管理能力作为王牌和地方政府进行勾地，一直被认为是新城的核心优势。

以12月10日所拿湖州南浔地块为例，早在今年3月份，南浔区政府就与湖州市城市集团、新城控股进行过战略合作签约仪式，三方就合力打造老城区核心区域达成一

致。

今年8月，南浔开启了褚家漾区域内企业的拆迁工作。今年11月，湖州国土局挂出了土地出让公告。

公告中对地块的开发要求包括——必须建设9万至9.1万平方米的集中商业综合体（地下商业建筑面积不大于7000平方米），不得分割登记、不得销售、须整体持有（竞得人控股股东及其控股公司内部转让除外），集中商业综合体须在签订《国有建设用地使用权成交确认书》之日起18个月内满铺开业。地块内不得建设家居建材市场、批发市场等专业市场。

国内拥有在区县开发运营商业综合体的能力，并且能在短期实现满铺开业的企业屈指可数。这些要求意味着这块地几乎已经定向出让给新城控股。

最终新城以0溢价率拿下地块，其中的住宅部分楼面价是2448.78元/平方米，商业部分楼面价为921.29元/平方米。而地块周边房价目前约为7000元-10000元/平方米。

同样，新城11月底在江苏省宿迁市宿城新区拿下的一块商住地块，出让要求中也包括须配建一座商业建筑面积不小于9万平方米的大型购物中心，在使用年限内不可分割销售，且必须整体运营，确保自土地成交确认书签订之日起24个月内建成并满铺开业。

实际上，吾悦广场要落地宿迁的消息，早就在当地传开。

今年6月4日，时任新城控股集团总裁的王晓松，曾经去宿迁市宿城区洽谈项目合作事宜。

宿城区的官方报道中称，宿城区委副书记、区长张辉热情接待了王晓松一行，“王晓松一行先后来到吾悦广场项目地块，酒店项目地块等地实地了解项目具体情况，张辉对新城控股集团到来表示热烈欢迎，详细介绍了我区基本情况、总体规划、发展目标、产业特色、核心区建设等相关内容，同时就合作意向进行了沟通与交流。张辉表示，将用一流的政务、服务、市场环境，竭力当好客商的‘店小二’，与客商共同携手，深入合作，进一步扩大合作领域，共同携手推动发展”。

随着7月初黑天鹅事件的爆发和新城控股拿地的停滞，一系列类似的与地方政府的合作，都曾在过去的几个月戛然而止。

7月新城仅花费12亿元拿地，且多集中在7月上旬；8月与9月，新城控股新增土地

继续呈断崖式下跌，仅于9月在江西萍乡新增一个项目，土地价款5870万元，所占权益仅51%；10月，根据新城控股经营简报，并无土地入账。在此期间，根据公开披露的信息，新城至少出售21个项目，回笼过百亿资金。

最危急的时刻，甚至有地方政府主动宣布终止与新城控股的合作——今年7月4日，大连市自然资源局就公开表示，终止大城(2019)-10号宗地的挂牌交易。

在此之前，新城控股已经与大连方面谈好，拟在大连投资建设吾悦广场和五星级酒店，将上述地块打造为新城控股首入大连的标杆性产品。

在支撑数个月的稳定销售业绩后，新城控股与地方政府的交流、洽谈正在重新活跃起来。

10月18日，新城控股副总裁杨年带队去了山东新泰市，向当地的市委书记刘钦海讲述了吾悦广场的规划、理念和业态。刘钦海说，希望新城尽早拿出规划方案，为项目开发、规划、招标奠定良好基础。

11月28日，新城控股投资拓展中心总经理李全福带队去了山东省潍坊高新区洽谈对接项目合作，仍然打的是吾悦广场牌。

11月5日，贵阳市云岩区委副书记、区政府区长王黔曾率队来到上海，在新城控股召开了座谈会。其实早在今年5月，双方就达成了战略合作，新城宣布投资近百亿在云岩区吾悦广场项目、“星俪”系列五星级酒店、新云系统大数据IDC等项目。

而云岩区政府此行目的也很明确——希望合作尽快落地落实。他们提出要紧盯时间节点，倒排工期，对标对表，加快完善合作方案。

背负着招商引资压力的三四线城市以及区县政府，仍然需要新城这帖“药”。

今年前11个月，新城控股累计合同销售金额约2465.62亿元，同比增长24.17%，稳住了行业第八的位置。

销售额稳住后，新城控股似乎正在回归出事前的状态——股价回升，拿地重启，融资破冰，与地方政府的洽谈合作也在回温。

不过也有金融机构业内人士对记者表示，新城控股的利空仍未出尽，其中包括房地产行业大环境的整体低迷、银行新增贷款未见明朗以及王振华案件尚未出结果，因此不能判断新城控股的风险已经过去。