

开封楼市政策调整纠结背后 房企大举进入 去库存成新难题

7月20日,开封市人民政府网站刊文称,开封市住建局鉴于其作出的“调整新购商品住房交易时限及撤销备案限制”的决定,未进行充分的市场调研和论证,对由此可能产生的市场影响缺乏充分的预判和评估,故撤销此决定,收回相关文函。开封市限售令放开“一日游”,引起了市场的普遍关注。

两年前开封限售令的出台,很大程度上是因为当时郑州限购以后,部分购房需求涌入开封,对当地楼市形成了很大压力。而随着一线房企大举进入,开封楼市的货值被持续拉高,库存高企使去化成为新的难题。”开封某楼盘销售人员小李告诉中国证券报记者。

而对于开封市限售令放开后又旋即收回,专家指出,房地产政策应该预判政策效果,调控政策的调整应该谨慎,保持市场的平稳是核心。同时,要加快人才引进、发展特色产业,促进地方性楼市的健康发展。

调控随郑州而动

两年前,开封限售令的出台,有着深厚的政治、区域与产业背景。

“跟郑州的风,却吃不到郑州的土。”从事了六七年楼盘销售的开封县人陈君(化名)这样总结开封的楼市。

随着郑开城际铁路(郑州到开封)在2014年开通以及徐兰高铁客专(徐州至兰州,经过开封、郑州)的郑州至徐州段在2016年投入运营,郑州和开封一体化的呼声日益高涨。

在上述两条交通干线相继运营后,开封的楼市迎来了不可多得的黄金机遇期。

“两条交通干线开通后,郑州和开封的时间距离近了,心理距离也近了,一些郑州人也愿意来开封投资,加上‘中原城市群’和‘郑汴一体化’等具体规划层面的刺激,2016年和2017年,开封楼市还是比较好的,尤其是2017年。”陈君对中国证券报记者表示。

开封市2016年和2017年的统计公报数据显示,2016年全年,开封市房地产开发投资211.80亿元,同比增长25.9%,其中,住宅投资152.90亿元,同比增长25.2%。2017年,开封全年房地产开发投资273.96亿元,同比增长29.3%,其中住宅203.69亿元,同比增长33.2%。

更为重要的是,开封市2017年房地产去库存的速度显示楼市被普遍看好。统计公报显示,2017年,开封全市商品房待售面积84.43万平方米,下降27.8%,其中商品住宅67.91万平方米,下降25.9%。

因此,2017年5月15日,开封市出台了《关于规范房地产开发企业行为维护房地产市场秩序的通知》,要求自发文之日起,凡在开封市区(不含祥符区)购买的新建商品住房,自取得不动产权证书之日起满3年方可上市转让。同时实施销售价格监管,原则上半年内涨幅不得高于5%,一年内涨幅不得高于10%。

对此,易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,“开封房地产政策调整,说明郑州限购以后,部分购房需求开始进入了开封市场,这会对开封市场形成一定的压力。部分房企趁机涨价,也使得此类楼市调控的需求开始增加。”

中国证券报记者注意到,2017年有媒体援引了开封一位张姓购房者的话,“作为郑州后花园,开封房地产从春节过后持续攀升。2017年初,我在西区另一个楼盘购买了一套110平方米的新房,几个月后,我的邻居需要为相同的房子多付15万元,房价如同坐了火箭。”

而在陈君看来,开封2017年5月15日的政策,是跟着郑州的步伐的。2017年5月3日,郑州市政府网站发布《关于进一步强化调控措施稳定全市房地产市场的通知》,不仅将新郑市、荥阳市、中牟县纳入限购区域,而且在2017年5月3日后购买的住房,自取得《不动产权证书》之日起,不满3年的不得上市转让。

更大的背景则是,整个2017年,全国各地掀起一轮限购限贷调控的高潮。陈君表示,郑州作为世界级国际货运枢纽和中原城市群的中心,都是在2016年、2017年之间提出来的,“那时候郑州不限购,房价肯定会继续涨,而开封离郑州这么近,估计也有一定的调控压力。”

根据安居客房价趋势数据显示,郑州的房价平均价格自2016年1月不足1万元/平方米,在2016年9月突破均价1万元/平方米关口后,在2017年一路向上,在1.3万元/平方米上下徘徊。而同样的周期,开封的房价也从4500元/平方米左右上升到6500元/平方米左右。“这已经是开封涨的比较好的时期了。”陈君表示。

被忽略的土地出让环节

日前开封“取消限售”,在一些开封从事地产经纪人看来,是比较正常的事情。

“毕竟今年卖的不是很好。”陈君

坦言。和小李一样,陈君目前为数个一线品牌在当地的楼盘从事经纪业务,“从客流量来看,一个售楼处一天能有几十个来看房的,就很不寻常了。如果有活动或者促销,人就会集中来。”

克而瑞报告显示,2019年以来,郊区客户的比例上升至4成左右,开封城区降至2成,郑州投资客因为开封价格与郑州房价差缩小也随之明显减少。而克而瑞预测,2019年4-5月份,郑州市场有一定程度回暖,反而加剧了开封市场的低迷。不少项目整体去化只完成年度目标的两到三成,全年预计只能完成年度目标在六成左右。

“开封楼市政策的纠结,实际上也是当地土地出让从汹涌到退潮的缩影。”某全国性房企河南区域人士在受访时道出了房企在开封楼市的拓荒过程。

2016年以来,以碧桂园、恒大为首的外地企业进驻开封,随后,全国性地产品牌进入开封速度加快。2017年12月,万科与当地房企合作开发开封清明上河城,打造21平方公里宋文化小镇。2018年开年,保利地产公告,以1.73亿元取得开封市龙亭区复兴大道北侧地块,面积约为26.4万平方米。

房企加速进入,也拉高了开封楼市的货值。克而瑞报告显示,过去两年,开封市土地出让量过大,导致目前的存量问题较为严重,市场成交量最高的三年(2016-2018年)平均每年市场容量在160亿元左右,但目前市场上开发商2019年计划推货量已经达到240亿元。

业内人士认为,目前开封市场上项目面临主要难题在于客户购买力后继乏力,开封是人口流出型城市,短期内人口上行可能性不高,购房意愿不强且收入水平有限,后续去化困难。

政策工具箱是否见底

开封撤回了“取消限售”的决定,称未进行充分的市场调研和论证,对由此可能产生的市场影响缺乏充分的预判和评估。

而对比上述当地楼市的低迷,“可以宽松一下”的政策呼声在当地也并不是没有。

上述房企人士认为,2017年以来,限售、限购以及差别化信贷等是调控政策工具箱里的核心,“各地要想‘松’一下,取消限售和限购应该是最后被考虑的。”

中原地产首席分析师张大伟认为,房地产政策应该预判政策效果,平稳是趋势,宽松与收紧并存。“房住不炒”仍然是目前房地产市场平稳运行的主轴,地方调控收紧预期依然存在。

张大伟认为,调控不是儿戏,房地产调控政策的调整应该谨慎。上述房企人士则建议,加快人才引进、发展特色产业,才是地方性楼市健康发展的钥匙。

2017年,在“限售令”出台两个月后,开封市也出台了吸引人才的政策。在这份《关于实施“汴梁英才计划”的意见》的文件中,开封市展现了前所未有的雄心:立足我市主导产业和战略性新兴产业需要,大力实施“汴梁英才计划”,力争用5到10年的时间,引进10名院士或相当层次的顶尖人才,100名创新创业领军人才,1000名高层次紧缺人才,在全市范围内引进和培养10000名行业优秀人才,努力把开封打造成人才集聚高地、开放创新之城,加快实现全面崛起。

2018年10月,当地媒体称,自《关于实施“汴梁英才计划”的意见》等文件实施后,开封已与中国农业大学、清华大学、天津大学、中国医学科学院等15所高校(科研院所)签订全面合作战略框架协议,引进了多个由科学家领衔的新兴产业项目,并柔性引进了20余名院士。

“打铁还需自身硬。你看看郑州,也是曾经被称作大县城,但现在,从房价的差距来看,(和开封)越来越大。”陈君感叹道。



图为河南开封 视觉中国图片

“特区之子”改革再扬帆

特发集团国企改革“双百行动”侧记

□本报记者 齐金钊

1981年,紧跟改革开放和深圳经济特区成立的步伐,深圳经济特区发展公司(深圳市特发集团有限公司的前身)应运而生。顶着“特区之子”的帽子,特发集团成立38年以来,既经历过高速发展的辉煌,也曾承受过经济转型的“阵痛”。如今,随着国企改革“双百行动”的推进,特发集团又踏上了改革创新,高质量发展的新征程。

如何激发企业活力?如何进一步提升企业的市场化竞争力?如何进一步完善公司治理?特发集团相关负责人向中国证券报记者表示,主动申请进入“双百行动”名单,源自公司内生的改革动力,公司希望通过一系列的改革创新措施,让“特区之子”焕发新的风采。

“阵痛”后萌发改革内生动能

作为深圳最早的国有大型综合性企业集团,在深圳践行改革开放、发展经济特区的历程中,特发集团先后推动了盐田港集团、南油集团、南山集团等一批特区早期大型集团公司的创立,培植了万科、深深房、深华源、深国商、特发信息、特力A等多家上市公司。

“作为‘特区之子’的特发集团,在发展过程中,既经历了辉煌,也品尝了转型的‘阵痛’。”特发集团总裁高天亮告诉记者,依靠得天独厚的资源和全体员工的奋斗,特发集团成立后发展迅速,一度被称为“我国第一家大型集团式企业”,鼎盛时期拥有300多家下属子公司,集团员工数万人。不过,1998年以后,受亚洲金融危机及经营管理不善等多重因素影响,集团发展一度陷入困境。

2005年,在深圳市委国资支持下,特发集团实施了“债转股”,经过十余年的改革发展,集团步入深化改革、转型升级的跨越式发展阶段。主营业务聚焦为信息通信、休闲旅游、珠宝服务、房地产开发与经营、物业管理。

目前,集团旗下拥有12家直管企业,其中控股上市公司3家(特发信息、特力集团与麦捷科技),所涉行业均处于市场竞争领域。2018年末,特发集团资产总额194.31亿元,净资产109.88亿元,营业收入86.11亿元,利润总额12.18亿元。

2018年8月,随着新一轮国企改革号角的吹响,特发集团成为深圳市属国企入选国家“双百行动”企业之一,再次走到了深化国企改革的第一线。

“这次进入双百行动名单,便是源自公司内生的动能。”特发集团副总裁俞磊表示,集团进入“双百企业”名单,不是被选中的,而是公司主动申请。在经历过去的辉煌与发展“阵痛”之后,集团从上到下都已经意识到改革创新的重要性,因此公司高管和员工都愿意自我“革命”,从混合所有制改革、市场化选聘、健全激励约束制度等角度实施综合性改

革来激发企业发展的活力,投身到新一轮国企改革浪潮中来。

“权责清单”背后的选聘探索

三百多项“权责事项”梳理、社会公开招聘高管、推动“一企一策”改革……从过去的“铁饭碗”,到如今的市场化选聘、契约化管理、差异化薪酬、市场化退出。面对深化国企改革的新命题,特发集团在践行“双百行动”中制定了自己的时间表。

国企改革千头万绪,但“人”始终是第一要务。2017年,在深圳国资委的大力支持下,董事会率先完成了集团层面经营班子整体市场化选聘工作,成为深圳市国资委首家完成经营班子整体市场化选聘试点的直属企业。2018年,特发集团市场化选聘机制进一步深化渗透,集团旗下特发信息、特力A、特发地产、特发服务、特发小贷5家下属企业完成领导班子整体市场化选聘工作。

有了市场化选聘机制,如何落实各级管理人员的权责划分成了保障机制正常运行的必要手段。

“在总结过去困扰集团发展的因素时,我们发现很大程度上症结在于权责不清。有了成绩所有人均沾,而出了问题却找不到责任人。在这种情形下,不干比干事更保险,员工干事业的积极性很难得到保证。”俞磊说。

企业在市场化选聘管理人才的过程中,企业和聘用的管理人员签订了契约化管理合同,明确目标任务,建立退出机制。同时对照“权责清单”,对集团及各分公司的人权、事权、财权各个方面进行了有效的界定,各个岗位的管理者都可以做到“看板管理”,以此来保证管理者工作的效率和积极性。

在特发集团践行“双百行动”的近一年时间里,制定及梳理“权责清单”只是公司系统性改革的诸多创新点之一。特发集团相关负责人坦言,作为深圳国资首家试点经营班子整体市场化选聘的企业,在改革推进的路径和方案设计上没有可借鉴的先例,只能“摸着石头过河”。

“工资是挣出来的,不是政策改出来的,也不是对标对出来的。”对于下一步集团的人才制度改革,高天亮表示,针对特发集团行业跨度大、改革难度高的特点,集团已经明确了“遵从国资政策要求,多种激励形式并举,以同口径的总收入对标市场,通过增量业绩奖励实现薪酬市场化”的薪酬绩效设计原则。未来,集团将按照“一企一策、循序推进”的原则,继续深化加快开展各级企业领导班子市场化选聘工作。计划至2020年,系统内符合条件的企业全面完成领导班子市场化选聘。同时,畅通现有经营管理者市场化身份转换通道,完善专业岗位经营管理人员增配机制,充分发挥人才优势,增强企业的市场竞争力。

以“再创伟业”为目标,以“双百行动”改革为契机,如今特发集团的战略发展路径和目标已逐渐明晰。特发集团表示,在“十三五”期间,集团争取实现营业收入500亿元,利润总额60亿元的目标;依托优质旅游资源和上市公司资源,大力推进产业发展与商业模式创新,成为都市生活体验平台运营商;加强信息通信产业技术创新和升级转型,成为新一代通信技术提供商和方案解决者。

以改革契机推动集团再发展

“特发集团先后历经了蓬勃发

中信城开转让 信越置业80%股权

□本报记者 于蒙蒙

中国证券报记者日前从北京产权交易所获悉,北京信越置业有限公司(简称“信越置业”)80%股权拟以底价13.09亿元挂牌转让。转让方为中信城开成都投资有限公司(简称“中信城开成都公司”),目前其持有信越置业100%股权。而中信城开成都公司由中信股份间接控股。

暂无营收

信越置业成立于2016年9月,注册资本200万元,主要经营房地产开发、物业管理、销售建筑材料等业务。

信越置业2018年及2019年前5月,营收均为0,净利润分别为-6.64万元、-1690.11万元。截至今年5月31日,信越置业资产总计为4124.07万元,负债总计3934.2万元,所有者权益为189.87万元。

中信城开成都公司母公司系中信城市开发运营有限责任公司(简称“中信城开”),中信城开是中信集团一级全资子公司,是中信集团对国内房地产业务进行整合后重新定位后成立的专注于城市开发运营业务的专业发展平台。

对于受让方资格,中信城开也有明确资格要求。意向受让方或意向受让方母公司(直接上级单位)一年以内经国内主要信用评级机构中至少一家给予公开信用评级不低于AA级别,意向受让方存续经营时间三年以上(以营业执照为准)。截至2018年12月31日,意向受让方总资产不低于120亿元、净资产不低于40亿元(以2018年审计报告为准)。项目不接受联合受让,也不得采用信托委托方式受让。此外,提供挂牌公示期内开具的不低于32亿元的银行存款证明。

握有写字楼项目

中国证券报记者注意到,本次挂牌决议文件为对《中信城开关于转让成都天府新区香山项目80%权益并进行评估备案的请示》的批复。据此,信越置业核心资产即为成都天府新区香山项目相关权益。

天眼查显示,信越置业旗下有两家子公司,分别为成都信博置业有限公司、成都城瑞置业有限公司(简称“成都城瑞”)。成都城瑞投资全资持有成都城实置业有限公司(简称“成都城实”),而成都城实正是成都天府新区香山项目的具体项目公司。

中国证券记者在一份招标公告中获悉,成都天府新区香山项目业主为成都城实,建设地点位于成都市天府新区万安街道大石社区三组、高饭店村五组,项目占地36682平方米,总建筑面积约10.7万平方米,用途为商业写字楼。其中地上建筑面积7.8万平方米,1#楼建筑面积25000平方米,2#楼建筑面积24350平方米,3#楼建筑面积24650平方米,4#楼建筑面积4000平方米。计划工期为540日;计划开工时间为2019年5月,项目总投资为10.42亿元。