

截至目前,北京地区限竞房签约数量合计达到20589套,突破2万套大关。与此同时,北京土地市场累计已经成交超过100宗限竞房地块,数量仍在增加。因供应量持续攀升,北京地区限竞房库存量达到历史新高。业内人士称,未来北京地区新房将以限竞房供应为主,项目去化率将持续分化。地块位置、开发商资质、配套设施建设,将是区分限竞房项目优劣的主要因素。



新华社图片

库存达峰值 北京限竞房土地供应持续增加

□本报记者 董添

项目成交分化

中原地产数据显示,截至目前,北京限竞房入市超过14个月,限竞房签约数量合计达到20589套,突破2万套大关。与此同时,限竞房供应量达到466万套,库存量达到历史新高。从单月网签数据看,最近几个月都是高位,但与供应量相比库存持续积压。限竞房连续14个月出现供应大于签约的现象。

中原地产指出,北京限竞房自2018年6月10日开始入市,目前已入市限竞房项目达到63个,合计入市限竞房100期,合计供应住宅套数达到46618套。按照成交套数计算,网签完成率为44.2%。其中,已完成网签的限竞房面积合计218万平方米,平均网签均价为48821元/平方米。

从已入市的限竞房销售情况看,项目之间去化率分化严重。中原地产首席分析师张大伟指出,少数位置优秀的项目签约相对活跃,大部分项目去化率出现了问题。市场出现明显的二八现象,20%的项目占据超过80%的销售。后续随着大量郊区项目入市,预计限竞房去化难题依然较大。

10月15日,中国证券报记者走访位于大兴区多个知名限竞房项目发现,限竞房项目去化率低主要和位置有关。多数销售欠佳的房源存在交通不便、配套设施缺失等现象。有的限竞房项目距离最近的地铁直线距离超过5公里。

以位于大兴区庞各庄附近的限竞房新楼盘项目为例,项目2018年10月开盘,楼盘已经封顶,但目前仍然在大力推售。项目附近没有地铁,居民区有开发商班车接送。据销售人员介绍,在这里买房的多数是改善型需求为主,毕竟单价低,可以挑合适的户型,未来说不定地铁就通了。

中国证券报记者走访发现,多数大兴区限竞房项目以大户型为主,由于不符合“非普通住宅”的标准,对购买者首付和贷款的资质要求较高。这也是造成去化较难的一大原因。

“多数项目的小户型在开盘时就一抢而空,很多开发商对小户型存在捂盘、惜售的情况。特价房不是想买就能买到,有些开发商‘十一’期间推出了几套特价房,但是抢到的客户基本都内部排了很久。”某中介销售人员对中国证券报记者表示。

“如果做成普通住宅,很多两居室一推出就被抢空。”某楼盘销售人员对中国证券报记者表示。很多楼盘为了配合销售,将总房款在销售时进行分解,一部分为住宅费用,另一部分分解为精装修费用。

二手房引流

限竞房去化较难的原因与二手房选择性较大、对购房者引流有关。“二手房基本都是成熟的社区,在配套上有明显的优势,特别是学区和医疗,这些方面限竞房无法竞争。”多位业内人士对中国证券报记者表示。

多家地产机构数据显示,2019年“金九”以来,北京二手房市场整体价格出现下调,特别是与限竞房总价接近的房源,都有明显的价格调整。二手房降价对限竞房去化造成较大冲击。

以限竞房项目较多的大兴区为例,多个限竞房项目周围都有2014年以后入市的二手房项目,开发商多为保利、万科、龙湖、首开等知名开发商,项目品质和物业管理与目前入市的限竞房项目相比难分伯仲。

“这些次新房项目最大的问题是房本不满五年,原值较低。如果首付比例不够,个税比例要求较高。但如果是一套改善型,首付比例本身就很高,从这个角度看,这些次新房项目是很好的选择。毕竟现在的限竞房由于价格被限制,多数是毛坯交房,加上装修时间真正入住可能需要两年左右。算上时间成本,不如买次新房。”某中介销售人员对中国证券报记者表示。

张大伟表示,2019年楼市小阳春过后,从点到区域房价开始调整,热点城市逐渐下行。此外,北京的贷款政策严格,而非普通住宅标准过低,因此市场购房者基本都按照非普通住宅首付,二套首付比例需要80%。如果信贷政策没有大的变化,北京楼市也难有大的波动。随着限竞房供应持续增加,存量二手房将继续与限竞房博弈。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,2019年楼市小阳春过后,多地区出现市场降温现象,短期看都和金融信贷政策调整有关。商业银行受益于降准政策效应,贷款政策有宽松的空间,对房地产有一定的积极影响。但整体来看,房地产信贷政策仍然以稳定为主。从公积金政策变化看,无锡、呼和浩特等城市今年有所收紧,扬州、厦门、汕头等城市有所宽松,放宽的城市对刚需首套房有影响。

市场分析人士指出,房地产市场由“黄金时代”转向“白银时代”,未来竞争的跑道将由增量市场转向存量市场,为物业管理类企业提供了巨大增长空间。同时,资本青睐度不断提升,预计物业管理行业整体规模突破万亿元指日可待。

“榜单”数据显示,2018年,500强企业营业收入283176亿元,占物业管理行业营业收入的40.2%;500强企业物业管理项目70403个,管理面积118871亿平方米,占2018年物业管理总面积的42.56%。住宅物业是物业服务企业主要的布局业态,500强95.6%的企业布局了该业态;紧随其后的是写字楼物业和商业物业,500强中分别有93%和74%的企业布局了上述两种业态。这显示出物业管理行业的集中度加快提升,头

供地持续增加

北京市规划和自然资源委员会网站信息显示,10月15日,北京出让3宗限竞房住宅地块。地块分别位于大兴区黄村镇孙村、通州区马驹桥镇、大兴区旧宫东站。三宗地块的商品住房都需要执行90/70政策,且限价销售。此外,三宗地块均配套幼儿园教育用地。从参与的企业看,旧宫地块有10次报价16家企业参与,孙村地块有5次报价7家

企业参与,马驹桥地块有一次报价。

中国证券报记者梳理发现,叠加10月15日的3宗和以及即将拍卖的2宗,今年以来北京合计将成交105宗限竞房住宅地块。从地理位置看,大兴及亦庄成交地块高达28宗,大兴区已成为北京限竞房市场的红海。

从参与拿地的企业看,民企参与限竞房拿地的数量明显减少,联合体拿地的现象较为突出。以上述亦庄旧宫地块为例,参与竞拍

的房企中,“电建+京能”“融创+南昌市政”“金茂+世茂+中交”“首开+保利”“中铁置业+建工”均是以联合体方式参与竞拍。

对此,诸葛找房分析师国仕英对中国证券报记者表示,在北京地区已入市的限竞房项目中,不少是通过联合体拿地的方式。这一方面可以增加拿地的概率,另一方面后期运营销售有双重优势。此外,如果去化率不及预期,给单家房企的资金压力会相应减小。

物业服务市场向龙头集中趋势明显 房企分拆物业赴港上市成潮流

□本报记者 张玉洁

随着房地产市场规模突飞猛进,近年来物业管理行业迅速发展。10月15日,中国物业管理协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合发布了《2019物业服务企业发展指数测评报告》(简称《测评报告》),并同时公布“2019物业服务企业综合实力500强”榜单(简称“榜单”)。《测评报告》指出,2018年全国物业管理行业营收突破7000亿元,行业快速增长,营收破万亿元指日可待。同时,2018年全国物业服务企业共约12.7万家,500家物业服务企业在管理规模和营收方面占四成以上份额,市场向龙头集中趋势明显。

行业破万亿可待

《测评报告》显示,2018年,物业管理行业经营收入为7043.63亿元,同比增长17.25%;管理物业总面积达279.3亿平方米,同比增长13.2%;从业人口接近1000万人。总体上,我国物业管理行业发展呈现不断提升的态势。

市场分析人士指出,房地产市场由“黄金时代”转向“白银时代”,未来竞争的跑道将由增量市场转向存量市场,为物业管理类企业提供了巨大增长空间。同时,资本青睐度不断提升,预计物业管理行业整体规模突破万亿元指日可待。

“榜单”数据显示,2018年,500强企业营业收入283176亿元,占物业管理行业营业收入的40.2%;500强企业物业管理项目70403个,管理面积118871亿平方米,占2018年物业管理总面积的42.56%。住宅物业是物业服务企业主要的布局业态,500强95.6%的企业布局了该业态;紧随其后的是写字楼物业和商业物业,500强中分别有93%和74%的企业布局了上述两种业态。这显示出物业管理行业的集中度加快提升,头

部企业强者恒强的趋势越来越明显。分析人士指出,物业管理行业目前的集中度仍有较大提升空间,未来头部企业规模将越来越大,将会进一步提升管理面积和规模。

分拆赴港上市

从本次公布的测评结果以及500强榜单中可以看出,物业管理行业处于高速发展的黄金时期,物业服务企业通过城市共生突破服务边界迈向多业态服务,智慧科技AIOT加持于社区的智能与效率、多元化经营的社区增值服务持续创收,使得相关企业赢得了资本市场的青睐和高估值。预计物业行业的增长态势仍将在相当长时期内持续。

今年以来,多家房企宣布计划分拆物业赴港上市。今年9月,保利物业赴港上市获证监会批准。近日,蓝光发展旗下物业公司蓝光嘉宝赴港上市价格和拟发行情况。业内人士预计未来会有更多物业公司上市。

港股市场成为众多具备房企大股东背景的物业管理公司集聚地,碧桂园服务、彩生活、佳兆业物业、中海物业、绿城服务等多家企业均在香港上市。地产行业分析人士指出,具备房企背景的物业管理公司选择在港上市,主要看重的还是资金和估值优势。物业管理企业大多是轻资产模式,在享受到房地产企业项目快速增长带来业绩增长的同时,负债率低且现金流稳定,市场往往给予较高估值。以目前港股“物业管理第一股”碧桂园服务为例,公司最新市盈率超过了30倍,而碧桂园最新市盈率仅为6倍左右。其余具备房企股东背景的港股物业管理公司的估值均显著高于其关联的地产公司。

物业企业上市后,有利于其通过融资收购以拓展市场份额。近年来,物业管理行业的集中度提升很快。部分非龙头企业下的物业管理公司主要通过收购来提升份额,如花样年控股旗下物业管理公司彩生活等近年来均发起了多项对同业的收购。

化药注射剂

一致性评价工作加速

六千亿市场将重新洗牌

□本报记者 戴小河 傅苏颖

业内观望两年有余的注射剂一致性评价有了新进展。国家药监局10月15日发布《化学药品注射剂仿制药质量和疗效一致性评价技术要求(征求意见稿)》和《已上市化学药品注射剂仿制药质量和疗效一致性评价申报资料要求(征求意见稿)》两份文件。征求意见时间为一个月。《化学药品注射剂仿制药质量和疗效一致性评价技术要求(征求意见稿)》涵盖参比制剂、处方工艺技术要求、原辅包质量控制技术要求、质量研究与控制技术、稳定性研究技术要求等多项内容。这两份文件征求意见稿下发意味着注射剂一致性评价相关工作有望提速。

国家药监局工作人员告诉中国证券报记者,一致性评价是对我国仿制药产业的一次重新洗牌,将全面提升我国仿制药的质量,保证与原研产品质量和疗效的一致。从上述两个文件内容看,注射剂一致性评价的技术要求逐渐与国际要求接轨,将对我国注射剂的研发和生产提出更高要求。业内人士表示,一旦一个品种有3家企业过评,国家医保局就可以将其纳入全国集采范围,预计注射剂领域将迎来价格战。

推进一致性评价

据米内网数据,2018年化药注射剂在国内市场(公立医疗机构终端+城市零售药店终端)的用药规模达6264.04亿元。从年增长率看,化药注射剂在公立医疗机构终端的增速逐年放缓,在城市零售药店终端逐年加速放量。

注射剂由于其给药特点,各国药监部门均将其视为风险程度较高的品种之一。口服制剂的一致性评价工作自2015年启动以来,相关政策配套和企业实施一直稳步推进。但在化药注射剂领域,自2017年国家药监局药品审评中心(简称“CDE”)发布征求《已上市化学药品仿制药(注射剂)一致性评价技术要求》意见的通知以来,受限于各种因素制约,一直未有专门针对注射剂一致性评价具体的指导性文件出台。此次发布两个征求意见稿,标志着后续注射剂一致性评价工作有望提速。

仿制药是指具有与原研药品相同的活性成分、剂型、规格、适应症、给药途径和用法用量的原料药及其制剂。仿制药应与原研药品质量和疗效一致,可替代原研药品发挥相同的临床疗效。仿制药在我国的临床用药中占主导地位。

注射剂指药物与适宜辅料制成的供注入机体内的无菌制剂,主要包括注射液、注射用无菌粉末和注射用浓溶液等。因其直接注射入血管、组织或器官,吸收快,作用迅速。特别是静脉注射,药物直接进入血液循环发挥药效,是临床使用中风险较高的剂型,其研发和生产的技术要求相应更为严格。此次化学仿制药注射剂一致性评价,没有像此前口服固体制剂一样限定289个品种首批开展,除了提到氯化钠注射液、葡萄糖注射液、葡萄糖氯化钠注射液、注射用水等原则不纳入一致性评价范围,这意味着几乎所有化学仿制药注射剂均要开展一致性评价。

提升注射剂仿制药质量

此次发布的一致性评价技术要求(征求意见稿),要求企业全面了解已上市注射剂的国内外上市背景、安全性和有效性数据、上市后不良反应监测情况,评价和确认其临床价值,对参比制剂、处方工艺、原辅包、质量研究与控制、稳定性及特殊注射剂/改规格注射剂等方面都明确了具体的要求,并明确了可以豁免的品种。

整体来看,此次文件对于国内企业涉及注射剂的原料药、辅料、包材、灌装等工艺以及改规格、改基团品种都提出了更高的要求。推动国内化学仿制药的立项从“仿标准”到“仿质量”升级,建立和健全注射剂仿制研发的风险质控体系,全面提升我国注射剂仿制药的质量水平。

纵观A股各大药企,2018年5月,普利制药的注射用阿奇霉素成为首个按照补充申请通过一致性评价的注射剂。

根据药智数据统计,截至9月末,国家药监局注射剂一致性评价申报获受理的受理号共计434个,涉及120个品种。从企业申报数量来看,科伦药业、齐鲁制药、中国生物制药、扬子江、豪森药业、恒瑞医药等行业龙头企业的申报数量居前。目前仅有注射用阿奇霉素按照补充申请通过一致性评价,其余9个注射剂过评品种均是以化药新注册分类获批生产(视同通过一致性评价)。

国家药监局工作人员告诉中国证券报记者,注射剂的一致性评价相对于口服片剂而言,周期更短,技术难度相对较低,成本相对较低(三四百万元左右),多数企业有能力通过一致性评价。一个品种一旦有三家企业过评,就将纳入全国集采范围。多数注射剂品种将面临大幅降价,市场洗牌加剧。

行业三大走向

中国药科大学国际医药商学院教授陈永法分析称,注射剂一致性评价工作开展以后,行业将现三大发展走向。

首先,每个注射剂品种的市场将被少数企业瓜分,行业集中度将大幅提升。

《化学药品注射剂仿制药质量和疗效一致性评价技术要求(征求意见稿)》仅将氯化钠注射液、葡萄糖注射液等极少数品种未纳入一致性评价范围。这意味着几乎所有注射剂品种都须开展一致性评价。而国家规定“同品种药品通过一致性评价的企业达到3家以上,在集中采购等方面不再选用未通过一致性评价的品种”。目前国内32个省(市、区)都已落实该政策。可以预见,随着注射剂品种大范围一致性评价的开展,率先通过再评价的前三家企业将瓜分某一注射剂市场,拥有该品种的剩余企业可能面临出局。

其次,国产注射剂的质量和疗效将有所保障,原研药逐步替代。国家对注射剂一致性评价的技术要求严格参照欧美药品监管法,确保通过一致性评价的注射剂的质量和疗效与原研药相当。在此基础上,“对通过一致性评价的产品在招标采购和医保支付等方面给予和原研药同等待遇”、“药品专利链接和试验数据保护”等政策,为仿制药替代原研药创造了良好的外部环境。在诸多利好条件下,国产注射剂将逐步替代原研药,有望打破原研产品的垄断局面。

第三,受政策驱动或产品质量提升的影响,更多本土企业将进军海外市场。受“支持中国境内企业生产的在欧盟、美国或日本批准上市的药品在中国上市”的政策影响,一些有一定研发实力的企业会利用该政策首先在海外获得认证批文,再向国家药监局申报一致性评价,借此加快审批进程。此外,通过一致性评价的国产注射剂有望实现与原研产品在临床治疗上的相互替代。这将大大提高了我国仿制药的国际竞争力。预计将有更多本土企业尝试开拓海外市场来提高产品销量。

大概率二股东首秀发难

珠海中富股东会议案全数被否

□本报记者 于蒙蒙

珠海中富10月16日召开临时股东大会审议股权激励相关的三项议案,公司晚间公告称,本次股东大会审议的全部议案均因未获得出席会议非关联股东有效表决权股份总数三分之二以上同意而被否。中国证券报记者梳理发现,主要反对票概率来自于深圳市国青科技有限公司(简称“国青科技”),后者刚刚股权过户成为珠海中富第二大股东。

议案全数被否

本次股东大会审议议案一为《关于<珠海中富实业股份有限公司2019年股票期权激励计划(草案)>及摘要的议案》,该议案下有11项子议案。议案二为《关于<珠海中富实业股份有限公司2019年股票期权激励计划实施考

核管理办法>的议案》。议案三为《关于提请股东大会授权董事会办理公司2019年股票期权激励计划有关事项的议案》。

表决结果显示,三项议案均未获通过。上述议案同意股份数量在3.05亿股~3.07亿股之间,占出席会议股东所持有表决权股份的63.81%~64.21%。而反对股份数集中为1.7亿股,占出席会议股东所持有表决权股份的35.62%~35.75%。其中,5%以下中小股东的反对股份数集中在2438万股~2460万股。

中国证券报记者根据公告披露的分项表决明细,逐项将反对股份数减去5%以下中小股东反对股份数,结果均为146473200股。可以推断,主要反对票概率来自于国青科技。

耗时一年成为股东

国青科技成立于2016年10月26日,注册资本1亿元,法定代表人为李晓锐。中国证券报记者早前调查发现,李晓锐系梓盛发集团实际控制人李吟发之子,国青科技背后实控方为梓盛发集团。资料显示,梓盛发集团成立于1999年,总部设在深圳福田区,现有员工800余人,主营业务涉及文化创意产业、健康旅游产业、房地产开发和金融投资等领域。

国青科技进入珠海中富源于前大股东捷安德实业股权转让。2018年8月,捷安德实业因无法清偿到期债务,资不抵债,无人申请对其进行重整或者和解,被法院裁定破产。2018年10月12日,广东省深圳市中级

人民法院在阿里拍卖平台就捷安德实业名下珠海中富股票1.46亿股进行公开竞价,国青科技以4.73亿元获得。

国青科技正式成为珠海中富股东耗时将近一年。珠海中富今年9月底公告称,国青科技通过司法拍卖所得捷安德实业名下珠海中富股票1.46亿股已解除司法冻结。公司10月8日披露,当日收到国青科技发来的由中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》,上述持股过户至国青科技名下,转移登记手续已完成。国青科技成为公司第二大股东。

值得注意的是,在国青科技去年通过司法拍卖获得公司股份的时点,新丝路进取一号连续举牌珠海中富。今年三季度报告显示,新丝路进取一号持有珠海中富总股本的15.15%,并成为公司第一大股东。