

编者按

房地产行业已告别高速增长阶段。在行业发展面临大变局之际,中国证券报·地产周刊应运而生。周刊将聚焦行业大事件、对话焦点人物,跟动态、析市场、观趋势,与读者一起见证行业变迁。

# “地王”频现 头部房企4月揽地买不停

近期厦门等多个热点地区百亿级“地王”再现。业内人士称,多地纷纷出让优质地块,不少地块地理位置佳,资源稀缺。优质地块频出叠加政策利好,同时房企境内融资压力有所缓解,拿地积极性大增。TOP100房企4月拿地金额环比增长超过100%。



新华社图片

## 房地产行业今年“洗牌”将加速

□本报记者 张军

5月11日时代邻里公告称,拟作价148681万元收购广州市耀城物业管理有限公司100%股权及股东权益。时代邻里称,该笔收购有助于公司扩大公司物业在管规模,提高市场份额。专家指出,除了扩大规模,有的房企则通过并购整合项目,共同开发。未来房地产行业并购重组将加速。

### 合作开发

4月27日新湖中宝公告称,为共同开发启东“海上明珠城”项目,公司将向绿城中国转让浙江启智100%股权及相应权利和权益(即间接转让南通启新置业有限公司、南通启阳建设开发有限公司各50%股权),并转让南通新湖置业有限公司50%股权,上述项目总对价18.23亿元。涉及股权转让的为新湖中宝旗下控股公司。上述三家公司合计持有“海上明珠城”项目约100.9万平方米国有建设用地土地使用权,为该项目开发方。此前,绿城中国以3.79亿元对价收购了浙江启丰实业有限公司100%股权。该公司为新湖中宝全资子公司。绿城中国方面表示,该笔收购有助于公司参与项目在沈阳运营的3个项目。

3月30日,在世贸房地产2019年业绩发布会上,公司董事局副主席兼总裁许世坛称,世贸已收购福晟物业51%股权,涉及物业项目约90多个,签约面积超过1500万平方米。1月14日,中国交建公告称,公司附属中交一公局集团有限公司和中交京津冀投资发展有限公司将分别出资约56亿元、28亿元,分别收购中房(天津)房地产开发有限公司20%、10%的股权。中国交建披露,该笔收购后,一公局集团、中交京津冀将共同合作开发天津市东丽区金钟街小城镇津丽(挂)2019-12号地块项目。

### 扩充土地储备

房企并购意在扩大规模。4月底,碧桂园48亿元并购了中国重汽集团房地产开发有限公司100%国有产权及50.666亿元债权转让项目。按照协议,确定受让内部,中国重汽集团将对标的两家企业进行内部重组、实施剥离。剥离完成后,碧桂园将获得超过220万平方米的土地储备。4月初,中国奥园公告称,将以11.6亿元对价收购京汉股份29.99%股权。中国奥园此前表示,未来将深化“一业为主、纵向发展”战略格局,以房地产开发为核心业务,继续发挥并购传统优势,实现规模与质量并重的可持续发展。针对该笔收购,有观点认为是其看中了京汉股份土储。

京汉股份2019年年报披露,截至报告期末,公司累计土储112.6万平方米,剩余可开发面积98.62万平方米。目前主要开发项目位于天津、成都、重庆等城市。

诸葛找房数据研究中心分析师臧曼君告诉中国证券报记者,有资金实力的房企仍会主动出击,并购优质标的。合作开发可以分散风险,符合多数企业稳健经营的策略。

### 并购加速

Wind数据显示,今年以来房地产行业境内并购案列44起。其中,房地产开发类33起,房地产经营类4起,房地产服务类7起。房地产开发类并购涉及金额约480.22亿元。交易买方包括北科建集团、绿城集团、光明地产等,交易卖方多为中小企业。

中指研究院指出,受疫情影响,一些企业资金链承压,为行业整合创造了机会,预计今年整体并购规模将大幅超过去年,下半年或迎来时机。百强房企将成为并购主力,集中度或进一步向TOP30企业集中,现金流充裕的企业将更加积极参与并购。

克尔瑞研究中心数据显示,中梁、华润、中海、中交等房企相继发布“寻地合作计划”,包括战略合作、股权合作、联合拿地、并购等方式。这类企业多以国企、央企为主。

华侨城A投资管理有限公司总监汪文进此前在公司2019年业绩会上表示,2020年公司综合考虑,平衡旅游和住宅用地比例,采用包括收购、合作等手段,增加短平快项目,扩充土地储备。

正荣地产董事长黄仙枝则表示,公司将坚持城市深耕,布局一、二线城市,增加快项目周转,关注核心地段的招拍挂项目。同时,加大并购,加强与其他房企的合作。融创中国董事会主席孙宏斌表示,今年并购机会会增加,但会更加谨慎,不该拿的坚决不拿。

新时代证券首席经济学家潘向东向记者表示,行业并购重组将加速,中小房企生存压力加大,头部房企规模效应将逐步显现,资金雄厚房企将掀起收购兼并浪潮,甚至包括头部企业的强强联合,拥有稀缺资源标的企业会成为并购热门标的。

□本报记者 董添

### 房企出手阔绰

中指研究院数据显示,4月TOP50房企拿地总额3102亿元,同比增长0.5%,环比增长105%;Top100房企拿地总额3882亿元,同比增长7.2%,环比增长108.9%。房企拿地热情逐步回升。

头部房企拿地尤其积极。据中指研究院监测,2020年前4月,保利地产、香港置地、中国恒大3家房企拿地金额均超过300亿元。龙湖集团、华润置地、绿城中国3家房企拿地金额在200亿元至300亿元。新城控股、招商蛇口分别揽地198亿元及192亿元。TOP10企业拿地总额2400亿元,占TOP50企业的37.8%。

中国恒大等龙头房企出手阔绰。中国恒大4月单月拿地240亿元,在一线城市拿地额占比较大。其中,在北京拿地2宗,并以68亿元于广州拿地,部分土地用于兴建世界一流专业足球场。公司仅一线城市拿地金额就高达130亿元,补充其在一线城市楼市的土地储备。

南京多宗地块分别被金地联合体以68.7亿元、华夏幸福以63亿元、万科以44亿元和融创中国以40亿元夺得。房企为了缓解资金压力,联合拿地的情况较普遍。中国证券报记者观察发现,联合体参与了多个热点大额地块竞拍。

从1月-4月的情况看,Top50房企拿地总额6360亿元,同比下降14.1%;Top100房企拿地总额8244亿元,同比下降7.1%。

### 提振土地市场

近期,福建厦门等地区百亿级别“地王”再现,土地市场关注度提升。

4月22日,厦门一宗含住宅用地的综合地块被上海泰鸣贸易有限公司以103.5亿元成交,折合楼面价50599元/平方米,溢价率达43.8%,成为厦门地区近年来总价、单价双高的“地王”地块。这是继2月20日上海310.5亿元“地王”成交后,今年以来全国第2宗百亿级“地王”。

上述地块吸引了深圳平安、上海泰鸣贸易、中骏、杭州建杭、中海、融创、绿城、旭辉、建发、首开+保利+华润、国贸、珠海海发、金茂、汇成多家房企参与竞拍。根据厦门市自然资源和规划局披露的土地出让公告,该宗地块以“价高者得”的方式拍卖出让。根据厦门市政府对房地产市场调控的要求,厦门市住房保障和房屋管理局有权对本次出让商品住宅的预售及销售价格进行限制,地块内商品住房销售均价不得超过70800元/平方米。

贝壳研究院指出,厦门市政府提振土地市场、稳定房地产市场,激发了房企在资金压力较大的情况下出手取地的热情。“地王”的成交,可以起到助推厦门房地产市场快速恢复的作用。

除上述地区外,广东顺德同样出现了“地王”。该住宅兼容商服用地经过50轮报价,最终恒大以总价47.37亿元竞得,折合楼面价约11297元/平方米,溢价率约46%。该地块成为顺德总价“地王”。

中原地产首席分析师张大伟表示,尽管疫情对房企的资金链影响较大,但随着国内融资难度降低,部分企业拿地积极性提升,多地出现地块高溢价率成交。特别是厦门等地,再次出现历史最高总价的百亿级地块,使得土地市场热度持续提升。

诸葛找房数据研究中心分析师任英指出,近期出让的“地王”住宅用地资源稀缺,地理位置佳,且周边配套建设较成熟,教育、医疗资源优质。同时,为减少疫情带来的负面影响,多地出让较优质的地块,有利于稳定楼市,提振市场信心。

### 过热概率较低

优质地块频出叠加政策利好,房企拿地积极性提升,推动土地市场升温。易居研究院数据显示,4月40个典型城市土地成交建筑面积约为5711.9万平方米,环比增长103.4%,较3月上升3.3个百分点。土地出让金为3043.5亿元,环比增长121.2%,同比增长21.4%。

从成交价及溢价率看,据克而瑞研究中心统计数据,4月份300个城市土地成交整体量价齐升,成交均价突破3000元/平方米,创2018年以来新高;成交溢价率为15.6%,较3月上升3.3个百分点。

土地市场回暖在核心一二线城市表现尤其明显。据克尔瑞监测数据,对于福州、厦门、昆明等城市出让的地块,参与竞拍的企业都在10家左右,竞拍多超过50轮。供应放量推动成交上升。从成交结构看,一二线城市的地块建筑面积占比达到57.6%,相比2019年的49.1%明显提升。

部分地区连续出让地块。以南京地区为例,4月29日,5宗地块以129.06亿元的总价成交;4月30日,再次以242.4亿元成交5宗地块,共有20余家房企参与了竞拍。

热点地块受追捧,导致溢价率攀升。4月9日,云南昆明1宗住宅用地成功出让,恒大地产集团昆明有限公司最终以6.89亿元竞得,楼面价为4143元/平方米,溢价率为97.42%。该地块位于昆明高新技术产业东区,面积6.65万平方米,容积率大于1且小于等于2.5,起始价为3.49亿元。

深圳等热点地区出让的地块多为建设人才住房。5月12日,深圳挂牌4宗地块,总起始价77.78亿元。据土地出让文件,A917-0057、A614-0506宗地建设住宅类型为人才住房;G14313-8018宗地建设住宅类型为人才住房和安居型商品房。其中,人才住房建筑面积为71330平方米,安居型商品房建筑面积为132470平方米。

中西部二线城市也是房企青睐的投资热土。其中,西安4月成交超过300万平方米,兰州、成都、郑州等地4月土地成交均超过100万平方米。另外,广州、天津、苏州等地4月成交量明显。从目前情况看,土地市场回暖率先从核心一二线城市开始。二季度,这些区域仍将是企业关注的重点。三四线城市中,经济实力较强的东莞、温州、佛山等地4月土地成交量居前。

对于未来土地市场走向,克而瑞研究中心研究总监林波表示,部分热点城市地块出让受追捧,但地价尚属合理范围,没有出现“面粉贵过面包”的现象。预计下半年土地市场热度会有所回落,三四线城市地价尚有所下降区间。多位业内人士指出,“稳地价、稳房价、稳预期”的调控政策没有变化。个别区域土地市场热度上升,但出现过热的概率低。

□本报记者 王舒婷

机构数据显示,今年以来房地产企业融资得到改善。同时,个别地区近期房价出现抬头迹象,引发市场关注。专家认为,当前土地市场和部分城市楼市成交活跃,但限购限贷政策难放松,普涨的可能性很低。

### 融资创新高 成本创新低

在流动性宽松背景下,房企抓紧时间窗口发行债券。据天风证券固定收益研究孙彬彬团队统计,2020年1-4月份,房企发行的信用债达到1740亿元,其中,3月份发行量达到801.5亿元,创单月发行量新高。“房企信用债仍然需要满足‘借新还旧’,下半年偿还量较大,上半年集中发行有利于降低融资成本。”该团队指出。

孙彬彬团队指出,银行信贷仍是房企最重要的资金来源。2020年一季度,房地产开发贷合计增速降低至9.6%,但商品房开发贷新增增加5500亿元,超过2019年同期的4300亿元,环比增长8.3%,增幅为近3年最高。

融资成本方面,天风证券数据显示,

4月房企信用债加权平均融资成本为3.87%,创下历史新低。

孙彬彬团队指出,今年以来房企融资成本普遍降低,但分化明显,民营中小型、高杠杆房企等融资成本降低有限。“从房企实际融资情况看,2020年初至今的融资难言宽松,尽管银行开发贷实现开门红,信用债发行量较高,但信用债仍受‘借新还旧’约束,海外债仍面临再融资困境。”

### 房价普涨可能性低

央行日前发布《2020年第一季度中国货币政策执行报告》,重申“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求。同时,删除了因城施策的表述。中信证券固定收益首席研究员明明表示,报告再强调“房住不炒”,并删除因城施策的表述,可理解为地产政策不放松的明确信号。

易居研究院研究员沈昕认为,央行对房地产行业的政策基调依然是以稳为主,行业融资环境暂时不会大幅放松。

央行公布的4月金融数据显示,4月末,广义货币(M2)余额同比增长11.1%,狭义货币(M1)余额同比增长5.5%,社会

## 头部房企打折促销“泰山压顶”

# 中小房企“小而美”策略能走多远

□本报记者 董添

楼市逐渐恢复,房企加快供货,百强房企销售情况好于预期。今年前4个月,中国恒大、碧桂园销售额均超过2000亿元,万科、保利发展销售额在1000亿元-2000亿元之间。融创中国、中海地产、绿地控股、龙湖集团、世茂集团、华润置地、招商蛇口、新城控股在500亿元-1000亿元之间。销售额超过百亿元的房企达到61家。

不少中小房企业绩下滑明显。特别是在头部房企打折促销的情况下,中小房企打造“小而美”高品质产品获得高溢价的策略面临考验。

### 销售逐步恢复

克尔瑞研究中心数据显示, TOP100房企4月实现全口径销售金额9002.3亿元,环比上升17.2%,同比转正。1-4月, TOP100房企全口径销售业绩同比下降14.5%,但降幅自3月以来继续收窄。企业销售逐步恢复正常。

在39家监测房企中,29家房企4月业绩环比提升,近半数房企同比增长。TOP30房企中,16家房企实现销售规模增长。头部房企销售显著强于其他梯队。具体来看, TOP1-5、TOP6-15、TOP16-30和TOP31-100房企4月全口径销售金额增速分别为0.5%、3.2%、-17.5%和2.0%。

中指研究院数据显示,前4个月,中国恒大、碧桂园销售额均超过2000亿元,万科、保利发展销售金额在1000亿元-2000亿元。融创中国、中海地产、绿地控股、龙湖集团、世茂集团、华润置地、招商蛇口、新城控股在500亿元-1000亿元。销售额超过百亿元的房企达到61家。

部分房企通过促销,销售额实现较大幅度增长。中国恒大近日披露的4月份运营数据显示,报告期内实现销售金额652.1亿元,同比增长11.6%;销售

面积为713万平方米,同比增长28.5%;销售回款646.5亿元,同比增长70.8%,均创同期历史新高。1-4月份,中国恒大累计实现销售2125.7亿元,同比增长19.4%;累计实现销售面积2371.1万平方米,同比增长43%;累计实现回款1782亿元,同比增长60.8%,接近公司去年上半年1874亿元的回款总额。

中国恒大指出,面对疫情对行业带来的不利影响,公司第一时间实施全面网上销售。同时,公司自2月起陆续推出一系列让利促销活动,提速抢跑,吸引了大量客户认购,保证了公司疫情期间合约销售金额实现增长,同时保障了公司的现金流。

业内人士指出,“网上卖房”模式有助于推动销售增长。随着前期的网上认购陆续转化为销售,不少房企4月和5月的销售得到保障。此外,全国多数地区于4月陆续开放了售楼处,前期因疫情而推迟的购房需求得以释放,商品房销售逐步恢复正常。“五一”期间,北京、上海等多地出现看房热,销售较前期回暖明显。整体来看,南方地区楼市复苏速度快于北方地区。

### 中小房企压力渐显

部分房企业绩下滑明显,分化进一步加剧。在TOP30房企中,14家销售出现负增长,且4家房企增速低于-25%。同时,百强房企门槛降至32.7亿元,中小房企销售情况不容乐观。

一些中小房企销售本身就面临困境,受线下售楼处停摆等因素影响,压力进一步加大。而线上销售方面,中小房企不具备大型房企的品牌优势和折扣力度,线上拓展不力。同时,待售房源有限,周转率较低,导致回款不足,进一步影响现金流及后续拿地情况,导致规模进一步收缩。

有中小房企负责人对中国证券报记者表示,头部房企走的是高周转路线,通过打折的方式提高周转率。中小房企实行的基本是“小而美”策略,通过高品质带来高溢价。中小房企销售单价通常比

融资规模存量为265.22万亿元,同比增长12%。“综合比较M1增速与利率所处位置,当前与2009年一季度、2012年三季度、2015年二季度有相似之处,而上述三个时点都是房价同比增速见底反弹之时。”易居研究院副院长杨红旭表示。

自4月下半月起,全国楼市吹起“春日暖风”。进入5月,全国市场复苏加快,大部分区域楼市成交已超过去年平均水平。以北京为例,目前北京二手房市场成交已恢复至2019年最高月度水平。中原地产数据显示,剔除网签数据滞后等因素,5月份北京二手房真实交易量有望达到1.8万套。

有购房者表达了对未来房价上涨的担忧。“房地产周期性变化,具有很强的规律性,但历史不会完全重演,房地产政策仍然偏紧,不用担心全国房价上涨。”杨红旭说。

业内人士指出,4月M1增速比M2增速低,说明投资消费的增速还跟不上信用扩张的速度,企业和个人投资热情不高,不用担心资金流入楼市导致房价大涨,外加楼市限购限贷政策难放松,房价普涨的可能性很低。

### 半年报预喜率低

从目前情况看,2020年一季度房企的净利润基本都受到一定影响,业绩增长的房企多得得益于前期项目结转。

从已披露半年度业绩预告的房企看整体不乐观。Wind数据显示,截至5月12日,15家A股房企披露2020年半年度业绩预告,3家为不确定,2家扭亏,4家亏损,3家预减,3家预增,预喜率仅为20%。

深深房A、冠城大通、香江控股、光明地产、凤凰股份等房企在半年度业绩预告中均提到了疫情影响。

以深深房A为例,公司预计2020年1-6月份实际归属于上市公司股东的净利润为8000万元至12000万元,同比下降75.99%至63.98%。对于业绩变动的主要原因,公司表示,受新冠肺炎疫情影响,公司房地产销售结转同比减少。

相关公司多措并举积极应对疫情影响。以香江控股为例,公司在半年度业绩预告中指出,根据目前经济环境以及受境外新冠肺炎疫情的影响,公司生产及经营情况受到一定影响。公司将密切关注新冠肺炎疫情发展情况,积极根据其对公司财务状况、经营成果以及项目进度等多方面的影响,实时调整生产经营安排。

业内人士指出,国内疫情防控形势向好,复工复产有序推进,3月份市场数据有所恢复,全国房地产开发投资完成额同比增长1.1%,房屋新开工面积降幅收窄至10.5%,商品房销售面积降幅收窄至14.1%。随着房企对销售回款把控力度增大,3月以后的销售情况逐步回暖,结转业绩在二季度后将逐步释放。