

股东频增持 房企忙回购

□本报记者 张军

6月22日晚,万通地产公告称,截至目前,公司已累计回购股份4150.74万股,占公司总股本的2.02%,已支付金额约为2.89亿元(不含印花税、佣金等交易费用)。

此前,已有恒大、万科A、格力地产等房企披露股份回购方案。中国证券报记者注意到,除回购股份方式外,也有房企通过高管、控股股东增持方式表达对公司发展前景看好。业内人士表示,回购、增持可稳定股价,提振市场信心,预计接下来回购、增持将增加。

竞价回购成主流

万通地产方面称,公司后续将根据市场情况实施回购股份计划。

蓝光发展6月22日公告,公司拟回购不低于3034.93万股(含),不高于6069.86万股(含)公司股份,占公司总股本的1%-2%;回购价格不超过7.90元/股,即不高于公司董事会通过回购决议前30个交易日公司股票交易均价的150%。公司表示,回购是基于对公司未来发展前景信心和内在价值的认可,同时为维护广大投资者利益、增强投资者信心、促进公司长期健康发展,回购股份将全部用于股权激励计划。

三湘印象6月2日公告,截至5月29日,回购方案期限内公司以集中竞价方式累计回购股份1657.12万股,占公司总股本的1.21%。回购最高价为4.45元/股,最低价为3.96元/股,成交总金额约为6995.93万元(不含交易费用)。

中国证券报记者注意到,今年以来,房企回购股份频繁。此前,已有恒大、万科A、格力地产、华夏幸福等房企发布了回购方案及进展。其中,5月16日万科A的公告显示,公司拟回购A.H股股份的回购总额不超过公司发行总股本的10%。若以公告当日万科A收盘价计算,回购金额近300亿元。

除A股房企外,也有内房股实施股份回购。早在今年1月,宝龙地产就曾回购公司股份。公司1月31日公告显示,公司当日回购50万股公司普通股,约占公司总股本的0.01%,回购支付的总金额约为215.16万港元(不包括佣金及其他开支)。对于此番回购,宝龙地产方面表示,回购股份反映了董事会及管理团队对公司长远策略及前景保持信心,公司认为回购符合公司及股东整体最佳利益。

股东增持控股股权

控股股东增持是看好公司发展,也有利于稳定股价。

世茂股份6月9日公告称,6月8日公司接到第三大股东上海世茂投资管理有限公司通知,其增持计划实施完毕。世茂股份方面表示,2019年12月25日至2020年6月5日期间,世茂投资已通过上海证券交易所集中竞价交易系统累计增持公司股票约1.88亿股,占公司总股本的5%,已超过增持计划下限,未超过增持计划上限,原增持计划已实施完毕。增持是因为股东对公司未来发展信心及公司长期投资价值的认可。

中南建设控股股东中南城市建设投资有限公司也通过深圳证券交易所证券交易系统增持中南建设股份约861.90万股,占其截至3月24日总股份的0.23%。根据中南建设此前披露的公告,中南城投将在不超9.5元/股的情况下,公开增持公司总股本的1%,本次增持股份遵守买入后六个月内不能卖出等有关法律法规关于股份锁定期限的要求。

此外,蓝光发展、卧龙地产、龙湖集团等均发布了董事或控股股东增持计划和实施进展。

值得注意的是,近期以来,控股股东增持有所增加。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,这和股东资金来源相对宽松有关。此外,可防范股价被低估时,被外界恶意增持。

回购将延续

截至6月23日收盘,申万一级房地产指数从年初的3911.89下跌至3462.65,恒生地产类指数(HSPI)由年初的40341.62下跌至33299.95。个股方面,融创中国、碧桂园、万科A分别下跌27.8%、19.9%、21.5%。

东北证券研报称,今年市场流动性、债权和银行端融资均处于较好状态,主流房企现金债覆盖倍数也未出现类似2013年、2014年状态,因此房企在能够妥善统筹现金流安排、确保企业正常经营投资活动开展不受影响的前提下,可以考虑进行适当的回购。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄告诉记者,房企回购股份、股东增持等方式,可提振市场信心,达到提升股价目的,预计未来还会有更多的房企加入到回购大军中来。

“预计房企回购股份、高管增持还将增加。”新时代证券首席经济学家潘向东接受中国证券记者采访时表示,2018年《公司法》对上市公司回购股份进行修订,《关于支持上市公司回购股份的意见》也已发布,这拓宽了回购资金来源,简化了实施程序,从而促进回购增加。回购股份、高管增持可实现包括股权激励、市值管理等目标。受疫情影响,股市波动大,股权质押风险仍在,回购有利于稳定股价,缓解质押风险,提升投资者信心。



新华社图片

京城二手房市场遇冷 营销加速线上化

□本报记者 张军

二手房市场成交低迷

“上周仅带看了3组客户,较以往减半。”北京某二手房中介公司工作人员告诉中国证券报记者,受疫情影响,近期北京二手房市场带看人次、成交量均出现下滑,部分新房售楼处关闭,销售人员需持核酸检测阴性证明上岗,且部分区域实行轮班制。

不过,新房标准化营销有利于疫情期间线上销售。机构数据显示,上周北京新建商品房成交金额、成交量均仅次于今年1月第二周高峰,且较前一周均实现正增长。

按照贝壳研究院的数据,6月13日、14日周末两天,北京链家公司二手房成交量较此前3个周末的均值下降17%,其中丰台区下滑23%。

中原地产研究中心统计数据显示,6月15日至21日(上周)北京二手房成交量2500套,6月前两周的成交量分别为3800套、4200套。截至6月21日,6月合计成交10500套,5月实际成交1.6万套。中原地产首席分析师张大伟认为,疫情已影响到北京二手房市场,预计6月成交量将低于5月。

值得一提的是,6月成交量下滑的原因也与前期销量大、需求释放有关。

新房市场量升价跌

中国证券报记者了解到,在疫情防控要求下,高风险区域有新房项目关闭了线下售楼处,转为线上。

某中介公司人员称,目前北京要求所有销售人员持核酸检测阴性证明上岗。“丰台区和大兴区是最早提出的,但人员较多,检测没出结果,所以上岗人员较少。同时,按照防控要求,实行轮班制。”

多位新房项目销售人员表示,目前看房要提前预约,“公司会将预约的客户分流带入了解项目。”他们建议,“如果是端午节期间来看房,最好早几天预约。”

此外,有新房项目售楼处对看房客户居住区域实行登记。中国证券报记者获悉的某项目客户疫情防控承诺书要求,如客户居住在丰台区花乡地区或大兴区西红门地区,需签署“本人或同居人员未去过新发地市场、京深海鲜市场及其他风险地区”、“7日内核酸检测阴性证明”、健康宝“未见异常”3个承诺条件;如客户属于官方认定的其他33个中风险地区,则需签署“本人或同居人员未去过新发地市场、京深海鲜市场及其他风险地区”、健康宝“未见异常”2个承诺条件方可进入售楼处。

疫情之下,售楼处管理严格,但上周新房市场成交量却比前一周有所增加。贝壳研究院数据显示,6月15日至21日,北京新建商品房成交面积为16.4万平方米,比前一周上涨32.7%;成交均价下降7.8%至42688元/平方米。分区来看,上周怀柔区成交3.28万平方米,环比约为前一周2倍;大兴区成交量为2.4万平方米,环比上涨32%。贝壳研究院表示,受网签周期影响,数据将滞后市场表现1-2周,此轮疫情对市场影响仍有待观察。

中原地产数据显示,6月15日至21日,北京新建住宅市场成交额为64.94亿元,比前一周上涨16%,成交额仅次于今年1月第二周;成交量为1150套,较前一周增加280套,成交套数仅次于今年1月第二周;成交均价出现下滑,为49272元/平方米。

线上线下联动营销

相较于二手房,新房标准化营销实质上有利于疫情期间线上销售。

年初,140多家房企搭建线上销售或重启线上卖房。进入3月,线下售楼处开放后,房企形成线上线下联动营销,并试水网红、明星直播带货卖房。

4月“直播一姐”薇娅联手复地集团直播卖房,吸引了上千万网友在线观看。5月,碧桂园打造“5.5直播购房节”,邀请汪涵、大张伟连麦碧桂园七大区域总裁,2小时直播内主会场观看人数达670万,与29个分会场合计观看人数近800万。6月17日晚,刘涛在阿里平台直播卖房,更是10秒钟卖出10套房。

6月作为年中业绩抢收期,加上电商“618”活动,各大房企再次“线上卖房热”。中国证券报记者注意到,今年“618”期间,房企线上卖房除和传统电商平台合作外,对专业售房平台重视度有所提升。如苏宁联合乐居,打造线上售房平台,参与的有阳光城、绿地等54家房企;碧桂园、富力等房企还设有品牌馆。

6月18日,售房平台房天下对外数据显示,今年80%的开发商选择了线上直播卖房的形式参与到平台的“618”活动当中。公司举办的“618”年中大促网上房交会,涉及7713个参展项目,购房优惠楼盘达3000个。“618”当天,包括万科、保利、新城、金地、龙湖等百家大牌房企热门楼盘接力直播,超1500个楼盘通过直播在线送福利,并推出特价房、优惠、礼品、红包等活动。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄表示,预计未来线上线下结合将成为商品房销售重要趋势,越来越多的房企通过与专业售房平台、电商平台以及邀请明星、网红直播等方式达到宣传引流目的,拓宽销售渠道。同时,他也表示,房产和传统商品不同,退换房等售后问题仍需得到解决。易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受中国证券记者采访时建议,“可以考虑将网上售房平台接入到政府监管平台上,采用信用评级方式,与第三方担保相结合,保障购房者权益。”

不限价土地增多 北京新房均价料小幅波动

□本报记者 董添

近期北京地区多宗不限价土地成功出让,单宗地块金额较高。从起始楼面价看,多数不限价土地均价超过4万元/平方米。疫情暴发以来,不限价土地逐渐成为北京土地出让市场成交主力。不过,2018年、2019年北京集中出让大量限价土地,预计未来一段时间限价楼盘因库存较高仍占据新房市场主流地位。但随着不限价房源逐步入市,预计未来新房均价将被抬升。

住宅用地占比过大

从近期不限价地块出让情况来看,单宗不限价地块起始价较高。6月18日,北京市自然资源和规划委员会官网披露,北京丰台区挂牌2宗不限价地块,总起始价为62.98亿元。其中,地块名称为北京市丰台区卢沟桥大瓦窑DWY-L33等地块,建设用地面积合计4.11万平方米。地块位于丰台区卢沟桥大瓦窑村,起始价37.95亿元。

从区域分布看,目前出让的不限价土地分布区域较广,丰台区、通州区、门头沟区、房山区等区域均有涉及。

6月10日,北京市规划和自然资源委员会挂出3宗经营用地,分别位于通州区、门头沟区和房山区,总出让起始价为51.26亿元,均为不限价宗地。

限价房库存较高

中原地产首席分析师张大伟指出,今年以来,北京土地市场成交结构中,不限价比例越来越高,纯商品房不限价占比已经接近80%。不过,限价房由于前期积累了大量的库存,仍然占据目前及未来一段时间新房供给的主流。

从土地供应看,近年来,北京合计供应的限价房住宅大约110宗,土地出让面积合计1100万平方米。此外,这些项目再叠加配套商业、配套仓储后,合计大约要入市1300万平方米。现在已经入市大约800万平方米,也就是说,等待人

市取得预售证的限价房大约还有3万-4万套。

中原地产数据显示,目前已经入市的限价房合计有90个项目,涉及住宅合计76169套。其中,目前已经完成网签的限价房有35940套,尚未网签的有4万套。未完成网签的4万套住宅中,有1.2万套是已预定但尚未网签的,其余2.8万套属于尚未销售的库存。连同上述3万-4万套正在等待入市的,北京地区限竞房库存仍有6万套左右。

张大伟指出,虽然限价房项目存在入市周期不同、存在换房周期、存在部分项目已经销售但网签滞后的现象,但是限价房销售去化整体不高。整体来看,北京地区平均网签完成率约44.5%。已入市的150个限价房项目里,基本售罄的只有40期。销售完成率为50%-80%的有30期,这些项目整体已经进入销售末期,约占全部入市项目的2成左右。另有50个限价房项目的网签率不到30%,除去入市时间较短的项目,大部分网签率低的项目陷入滞销。

“目前,已经入市的限价房项目中,20%项目不愁卖,基本能做到一年清盘;80%的项目处于顺销状态,可以慢慢卖。另外20%的项目已经基本封盘,谁也卖不动。”张大伟指出。

新房供给有保障

业内人士称,无论从不限价土地密集出让角度,还是从限价房自身去化看,未来限价房消失已经成为趋势。预计在今年四季度以后,上市新盘中,不限价项目将占据一半以上。届时,新房价格预计将有所抬升。

值得注意的是,从北京地区土地出让规模看,未来一段时间新房供给量将有所保障。

中原地产数据显示,2020年以来,北京地区土地出让金额合计1143.74亿元,同比增长40.68%;土地规划建筑面积合计364.7万平方米,同比下降23.11%。土地出让金额位列全国第三,仅次于杭州和上海。

从已出让的土地看,溢价率整体较高。今年以来,受疫情影响,优质土地出让较多,引发房企拿地积极性提高。此外,疫情对房企的资金链影响虽然大,但国内融资难度降低,部分企业拿地积极性提高,多重原因导致高溢价率土地成交增多。

诸葛找房指出,5月全国主要地级市地价溢价率为17.28%,环比上升0.67个百分点,同比下降3.49个百分点。全国主要地级市地价溢价率自2019年3季度开始逐渐攀升,2020年5月为土地成交溢价率的小高峰,但仍不及去年同期的溢价水平,处于历史中位水平。

流拍率方面,诸葛找房指出,疫情之下货币环境略显宽松,各地出台允许企业延缓缴纳土地出让金,房企拿地积极性高;3月起,土地流拍率下降明显,4月流拍率跌至3.53%,5月流拍率仍处于低位,为3.86%,环比微升0.32个百分点。

业内人士指出,5月份北京地区二手房市场出现明显的小阳春现象,对新房销售起到一定的分流作用。非优质地段的新房项目出现了明显的滞销。而近期出让的不限价土地,由于起始楼面价较高,未来新房均价涨价预期较高,对目前所在地区限价房销售,起到一定的促进作用。

预计房企回购股份 高管增持还将增加

“新时代证券首席经济学家潘向东接受中国证券记者采访时表示,2018年《公司法》对上市公司回购股份进行修订,《关于支持上市公司回购股份的意见》也已发布,这拓宽了回购资金来源,简化了实施程序,从而促进回购增加。回购股份、高管增持可实现包

括股权激励、市值管理等目标。受疫情影响,股市波动大,股权质押风险仍在,回购有利于稳定股价,缓解质押风险,提升投资者信心。