

随着三季度进入尾声,各地老旧小区改造建设进入加速期。日前,筑福集团董事长董有接受中国证券报记者采访时指出,最近几个月,老旧小区市场的变化可以用排山倒海来形容。除改造进度大幅提速外,资本方参与热情也明显提高。以改善生活质量为目的的配套设施建设,是改造过程中最重要的投资方向。这些配套设施在形成稳定现金流后,可以通过证券化等方式实现前期资本的退出,解决老旧小区建设中的出资问题。



新华社图片

## 老旧小区改造建设进入加速期

□本报记者 董添

### 改造提速

多地披露的老旧小区改造进度可以看出,上半年受疫情影响,各地开工建设速度整体放缓,下半年提速动作明显。”董有强调。

按照国家要求,到2022年要基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制;到“十四五”末,结合各地实际,力争基本完成2000年年底前建成的需改造的城镇老旧小区改造任务。

中国证券报记者观察到,目前各地陆续

披露老旧小区改造进度,部分地区完成进度较快。

针对老旧小区改造中参与方的资质,董有指出,在建设过程中需要有意识地引入物业管理,物业管理的作用要比单纯的旧改建设重要很多。在老旧小区改造完成后,持续性的物业服务是保护老旧小区改造成果的关键。相比之下,做开发建设的企业进入老旧小区改造后,会面临与新房开发完全不同

的情况。

举例来看,既有建筑普遍存在能耗过高、使用功能不完善、年久失修等问题,直接降低建筑物使用寿命,影响住户的日常生活。这就需要在改造过程中,一方面,从源头采取防裂缝、防渗漏措施,延长防水工程保修年限。另一方面,加强既有建筑使用管理,同时促使物业管理企业建立保养维护制度,以养为主,及时修缮,延长建筑物使用寿命。

### 三大痛点亟待解决

套完善。

“老旧小区周边往往有闲置的厂房、闲置的办公楼、闲置的空地,这些周边闲置的资产就是当前老旧小区建设过程中可以加以利用的重要资产。”董有介绍,“如何将这些闲置资产利用起来,改善老旧小区周围的环境,是老旧小区改造过程中非常重要的命题。将老旧小区配套和自身改造结合起来,真正改善居住环境,才能达到老旧小区改造的根本目的。”

据介绍,目前各地老旧小区改造水平不一,改造技术和交付标准存在较大差异。董有称,以北京地区为例,北京老旧小区改造由来

已久,公司参与北京老旧小区改造有10多年的历史,在改造过程中,积累了大量的实践经验。相比之下,很多地区老旧小区改造处于起步期。

针对老旧小区改造过程中存在的问题,董有指出,老旧小区改造主要存在三方面的痛点。第一,改造资金存在困难;第二,改造过程中存在技术标准不统一问题;第三,住户意见和满意度问题。

针对老旧小区改造过程中遇到的住户意见不统一问题,董有称,住户意见不统一在老旧小区改造中非常常见。以加装电梯为例,三层以上的住户通常对加装电梯比较欢

迎,而三层以下的住户则往往比较抵触。我们分析发现,很多老旧小区改造意见不统一,主要和出资有关。因为目前的政策是“谁受益、谁出资”,很多住户不愿意掏这个钱,于是产生了分歧。在实践过程中发现,如果对住户居住条件真的起到改善作用,这一问题就会迎刃而解。

比如,在做抗震加固过程中,在单纯的抗震加固基础上,以增加房屋前后阳台面积的方式,改善住户居住面积,往往大受欢迎。在之前的改造经验中,这类改造接受程度高,住户也愿意为这类改造付费。

### 资金仍是关键

由于老旧小区改造体量较大,改造过程中的资金问题仍是关键。以湖南株洲市为例,该地区老旧小区涉及改造户数约10万户。除部分可利用棚户区改造和国家“三供一业”分离移交改造政策资金以外,仍有约10亿元需通过市区两级财政或市场化投入,资金缺口较大。

董有称,针对老旧小区改造存在的问题,公司提出了一种BTO模式。在BTO模式

中形成的资产包,通过类REITs等手段进行资产证券化。以社区停车为例,将一个地区的停车位集中规划,形成规模效应,加入智能化运营元素提升效率的同时,增加资产后期产生的现金流。停车场作为老旧小区改造中的一项资产,可以产生稳定的现金流,形成可以证券化的资产包,间接实现前期资本

的有效退出。

他指出,目前社会资本参与旧改项目的案例仍屈指可数,对于重点地区,如长三角、“一带一路”沿线省份,需要示范类项目供更多民营企业、民间资本参考借鉴,进行更加广泛的复制,才能让更多老旧小区居民受益,带动更多二三线城市经济发展。

## TOP30房企逾六成涉足长租公寓

□本报记者 张军

日前,住建部公布《住房租赁条例(征求意见稿)》,提及支持发展房地产投资信托基金,支持住房租赁企业发行公司信用类债券及资产支持证券,专门用于发展住房租赁业务。

有报告数据显示,截至2017年,全国住房租赁市场租金规模达到1.3万亿元,每年新增租金规模约1000亿元。从房企布局情况来看,截至2019年,TOP100房企中约25%的房企直接或间接参与长租公寓,TOP30房企中逾6成涉足长租公寓。

### 纷纷涉足

结合各房企披露的情况来看,房企布局局长租公寓大多是对业务多元化的尝试。

以万科A为例,公司2020年中报详细披露了多元化业务布局情况,长租公寓正是其中一部分。截至报告期,公司已在33个城市累计开业泊寓12.73万间,上半年新开业1.89万间。已开业项目整体出租率为88%,成熟期项目(开业半年及以上)出租率为93.7%,住房租赁业务上半年实现营业收入10.5亿元。

2019年,中骏集团控股明确了以房地产开发为主体,以新零售购物中心和长租公寓为两翼的“一体两翼”核心业务发展模式,主推中高端长租公寓品牌FUNLIVE方隅。截至2020年中报披露期, FUNLIVE方隅已布局15座城

市,管理规模20000间。

龙湖集团2020年中报提及,公司长租公寓品牌冠寓已累计开业约7.9万间。冠寓作为公司发展的主航道之一,目前已在北京、上海、深圳、杭州、南京、重庆、成都等一线及二线城市开业运营。公司表示,未来该部分业务将为公司投资物业租金增长奠定坚实的基础。

除房企外,也有物业公司涉足长租公寓。如南都物业,公司2020年中报显示,上半年公司长租公寓业务实现营业收入1246.20万元。

中研网数据显示,截至2019年, TOP100房企中约25%的房企直接或间接参与长租公寓, TOP30房企中逾6成公司涉足长租公寓。从2019年开业情况来看, TOP10企业增长情况较好,万科泊寓和龙湖冠寓新增规模占TOP10房企长租公寓新增规模比例近6成。

虽然已有一定比例房企布局长租公寓业务,但整体来看,各家布局规模较小,该业务营收占总营收的比重也较低。

“房企布局长租公寓或是看好未来的发展空间。当前房地产开发仍是房企主业,且长租公寓多处亏损状态,因此规模较小。”中原地产上海首席分析师卢文曦告诉中国证券报记者,在持续亏损状态下,也有房企将其剥离独立经营。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄认为,之所以越来越多的房企布局长租公寓,一是住租赁市场庞大,目前竞争并不充分;二是热点城市外来人口净流入快速增长,房价水平居高,住租赁需求旺盛,且国家政策倾斜,并明确提出加快发展住租赁市场。

### 加码布局

中国证券报记者注意到,不少房企公布了年内长租公寓的布局计划。

在2020年中期业绩说明会上,龙湖集团首席执行官邵明晓表示,对长租公寓业务充满信心,其有非常庞大的用户群,21—35岁用户群的数量非常大。加上整体资金成本比较低,预计今年可完成10万间开业和20亿元收入。

他说,冠寓今年开始盈利,虽是微利,但是一个好的开端,未来会将重资产和轻资产比例深度优化。目前冠寓整体毛利率在32%—35%,开业6个月项目的出租率达到88.6%。

中骏集团控股在2020年中报中提及,公司继续奉行一体两翼的发展模式,重点布局海峡两岸经济圈、中西部地区及粤港澳大湾区,将继续落实购物中心与长租公寓两大抓手。公司方面称,计划至2025年,全国布局20万间长租公寓,管理租金规模超100亿元。

万科A2020年中报披露,截至报告期,公司规划和在建中的泊寓尚有5.77万间。

中研网报告称,从市场规模来看,截至2019年,住租赁市场租金规模达到1.3万亿元,每年新增租金规模约1000亿元。住建部数据显示,2019年一二线城市租房比例达50%,规模化住租赁企业市场份额仅2%,住租赁企业市场发展前景可观。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄认为,之所以越来越多的房企布局长租公寓,一是住租赁市场庞大,目前竞争并不充分;二是热点城市外来人口净流入快速增长,房价水平居高,住租赁需求旺盛,且国家政策倾斜,并明确提出加快发展住租赁市场。

### 政策扶持

值得一提的是,国家政策对长租公寓发展频释利好。

早在2016年,国务院就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》,明确提出“支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品”。此后,房企通过发行债券等方式融资,促进了长租公寓行业发展。

9月7日,住建部发布《住房租赁条例(征求意见稿)》,其明确提及,国家支持金融机构按照风险可控、商业可持续的原则,创新针对住房租赁的金融产品和服务,支持发展房地产投资信托基金,支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券,专门用于发展住房租赁业务。

卢文曦表示,长租公寓是长周期的行业,风投资金往往强调短周期、高回报,且对投资标的的选择要求较高。此次住建部发布的《住房租赁条例(征求意见稿)》中提到的相关融资政策更能吸引公众资金参与,且管理更加透明,有利于促进行业良性发展。

在陈霄看来,相关融资、税收等方面的优势,可有力地促进长租公寓的发展。“长租公寓在经历了多年的运营沉淀后,已逐步意识到精细化运营才是立身之本,在国家政策扶持下有望加快发展。”

## 钛白粉掀涨价潮 后市仍看涨

□本报记者 董添

进入9月,作为建筑涂料的主要原材料钛白粉涨价势头明显。业内人士指出,近期,随着国内外市场开工率常态化运行,需求端出现回温,导致钛白粉涨价。

钛白粉龙头企业相关负责人在接受中国证券报记者采访时指出,虽然近期钛白粉出现了明显的涨价,但是价格相比往年仍在较低区间,未来仍有一定的涨价空间。

### 连续涨价

钛白粉龙头企业率先发布涨价公告,引发行业涨价潮。以龙蟒佰利为例,公司9月7日公告称,根据目前国内国际钛白粉市场情况,公司价格委员会研究决定,自即日起,公司各型号钛白粉(包括硫酸法钛白粉、氯化法钛白粉)销售价格在原价基础上对国内各类客户上调500元/吨,对国际各类客户上调100美元/吨。公司将密切跟踪钛白粉价格的走势及供需情况的变化,及时做好钛白粉产品的调价工作。本次产品价格的调整,对公司整体业绩提升将产生积极影响。

此后,中核钛白、安纳达等10余家钛白粉企业相继发布主营产品价格调整的公告。多数公司调整幅度与率先涨价的龙蟒佰利一致。其中,中核钛白指出,公司价格委员会研究决定,从即日起,在现有钛白粉销售价格基础上,全面上调公司各型号钛白粉销售价格。其中,国内客户销售价格上调500元/吨,国际客户出口价格上调100美元/吨。

不少公司三季度以来多次上调了价格。以安纳达为例,公司决定从9月7日起上调主营产品销售价格,金红石型钛白粉和锐钛型钛白粉国内销售价格均上调500元/吨,出口价格上调80美元/吨。至此,自2020年7月10日上调价格起,公司已累计三次上调主营产品价格,金红石型钛白粉和锐钛型钛白粉价格均累计上调1500元/吨,出口价格累计上调240美元/吨。

### 多因素助力

龙蟒佰利董秘张海涛对中国证券报记者表示,三季度以来,钛白粉下游需求量出现明显提升,是助推价格走高的主要原因。钛白粉按照下游用途分类,主要应用于涂料、塑料和造纸三大层面。其中,涂料占比达到60%,塑料占比达到20%。涂料中,房地产行业占比达到80%以上。房地产行业开工率提升,是钛白粉需求提升的主要原因。

“钛白粉作为涂料用于房地产需求时,主要计算的是竣工时的销售面积。”张海涛指出。

张海涛还指出,由于公司产品出口占比较大,三季度以来,海外市场房地产等基建复苏明显,也是助推价格走高的主要因素。公司7月份和9月份分别进行了一次价格调整。两次价格调整均与下游需求出现恢复性增长有关。

龙蟒佰利7月10日晚公告,公司价格委员会研究决定,自即日起,公司各硫酸法型号钛白粉销售价格在原价基础上对各类客户上调500元/吨。

值得注意的是,也有上市公司在公告中指出,价格上涨主要和原材料上涨有关。以安纳达为例,公司指出,鉴于钛白粉生产主要原材料价格上涨,导致产品成本上升。

对此,张海涛指出,按照产品类型不同,原材料来源存在区别。公司主要产品是硫酸法钛白粉和氯化法钛白粉,原材料钛矿石很大一部分来源于进口。上半年受疫情影响,进口钛矿石受到一定阻碍,原材料库存量水平整体较低,导致产品成本上升。

值得注意的是,部分龙头钛白粉企业在三季度宣布扩大产能建设。以中核钛白为例,公司8月19日晚公告称,公司与甘肃省白银市政府于当日签署关于建设“中核钛白亚洲钛业生产基地”项目的合作协议,标志着中核钛白年产50万吨钛白粉项目正式启动,公司距年产能万吨钛白粉的目标更进一步。

### 价格仍在低位

“目前,公司硫酸法钛白粉价格在14000元/吨,氯化法钛白粉价格在15000元/吨,相比往年,仍处于较低的价格区间。”张海涛特别强调。

国泰君安分析指出,目前钛白粉价格已经出现第三轮明显的上涨,持续看好未来钛白粉价格上涨行情。三季度涨价持续性或超预期,涨价潮有望维持到2021年。对于前期受海外市场影响较大的出口端,国泰君安认为其后续回暖进度也有望超预期,从而支撑产品价格上涨的超预期。

卓创资讯则指出,最近三个月钛白粉行业已经累计调价3次,平均每次国内市场涨幅在500元/吨。叠加“金九银十”需求旺季的预期,生产环节供给紧张,成本原材料前期涨价形成的支撑,本次调涨效果将好于前面两轮调价,金红石型钛白粉市场价格有望回到13000元/吨以上。

不过,从钛白粉上市公司披露的半年报看,受疫情影响,钛白粉需求端受到明显抑制,钛白粉销售价格出现较大幅度的下滑。部分上市公司在半年报中提到,上半年钛白粉价格逼近成本线。

多位业内人士指出,随着钛白粉价格出现上涨,很多企业逐步脱离成本线实现盈利,对三季度乃至全年业绩都有积极影响。如果疫情不出现大的反复,从目前销售形势看,下半年的企业业绩将明显好于上半年。