

12家上市房企披露全年业绩预告 4家预喜

# 中小房企业绩堪忧 龙头房企大概率完成销售目标

□本报记者 董添

Wind数据显示,截至12月22日,A股12家上市房企披露2020年全年业绩预告,4家预喜。已发布业绩预告的上市房企业绩分化较为明显。部分中小房企受疫情、变更会计计量方式、融资环境变化等因素影响,业绩出现较大的不确定性。相比之下,大中型房企凭借规模优势,结转项目较多,盈利能力较好。



新华社图片

## 业绩分化明显

天房发展预计2020年全年业绩存在较大不确定性。公司指出,2020年受疫情影响,公司生产经营放缓,项目的开工、施工,特别是销售情况不及预期;同时,金融政策收紧导致房地产行业竞争加剧,市场需求及行业格局被头部企业重构,中小型、地域型房企生存环境恶化;此外,疫情及金融政策等因素致使公司项目所在地区商业、住宅产品平均成交价格亦处于下降趋势。经公司财务部门初步预测,公司2020年度归属母公司的净利润与去年同期相

比,存在大幅下降或亏损的可能。有的中小房企由于连续亏损,面临退市风险。以\*ST新光为例,公司预计2020年实现营业利润-9218.62万元,归属母公司所有者的净利润为-10.12亿元。主要系违规担保事项收到法院判决新增预计负债6.51亿元,以及前期判决本期增加的应计利息担保损失2.58亿元所致。公司正在努力通过债务重组消除非经营损益对公司当期经营业绩的影响。若公司债务重组计划实施不成功,公司预计

2020年度年初至下一报告期末的累计净利润可能为亏损。公司2018年度、2019年度已经持续两年亏损,根据《深圳证券交易所股票上市规则》,若公司2020年度持续亏损,公司将面临暂停上市的风险。公司提请广大投资者注意投资风险。

部分大中型房企称由于项目交付主要集中在四季度,预计全年净利润增幅较大。以滨江集团为例,公司预计2020年全年实现归属于上市公司股东的净利润为22.84亿元至

26.10亿元,同比增长40%至60%。公司指出,报告期内,营业利润主要来自于房地产项目的交付。2020年度有多个项目交付且主要集中在第四季度。报告期内,有息负债的稳健提升带来财务费用的增长,预售楼盘的增加带来营销费用的增长,项目的增长带来管理费用的增长,将对2020年度净利润产生一定影响。综上,预计公司2020年度归属于上市公司股东的净利润相比上年同期增长幅度在40%至60%之间。

## 销售目标完成不一

进入12月,房企陆续公布前11个月销售业绩。就年度目标完成率而言,规模房企间的分化进一步加剧。

克而瑞统计数据显示,截至11月末,在年内设定业绩目标的36家规模房企中,超六成房企的目标完成率达到90%以上。其中,恒大、金茂、滨江、越秀、时代5家房企在11月提前超额完成了全年目标。但也有近三成房企的目标完成率在85%至90%之间,另有5家房企的目标完成率尚不及85%。

中国证券报记者梳理发现,部分房企前11个月销售金额已经超过2019年全年水平。其中,包括一些在疫情暴发初期主动调低全年业绩目标的企业。

对此,有房产观察人士指出,房企已经到了增速换挡期,能做到减速增长的已经是优质企业,很多企业能保持稳定增长很不容易。有房企率先调低增速目标,对应的相应结转也会降低。主动调低业绩目标会影响股价和估值,但这相当于提前释放利空、拉长

消化期。易居房地产研究院总监严跃进表示,对内而言,设定预期业绩目标有利于分解全年度的销售目标,尤其对营销团队、相应的职能部门甚至是开发投资拿地部门有一个较为明确的约束。业绩目标完成的好不好,将直接影响资本市场对房企资金链、融资、销售等能力的判断,业绩目标不仅仅是一个数字,背后是一系列的综合因素的反应。

方正证券研报指出,11月百强房企销售

韧性依然强劲,全口径销售额单月同比增速19.5%,累计同比增速持续增长至10.3%,TOP20中半数房企的销售目标率已超过90%,八成房企目标完成率超过85%,龙头房企完成销售目标已是大概率事件。在权益口径增速低于全口径、新推项目权益比有所下滑、融资收紧的大背景下,房企合作增多,在合作开发过程中,龙头房企凭借自身的规模优势,对权益的管控更具主动性。整体来看,龙头房企有望实现稳步增长。

## 积极布局明年行情

值得注意的是,随着年末临近,不少房企开始积极拿地,布局来年行情,土地市场再次活跃。

中指研究院数据显示,2020年12月14日至12月20日,40个城市共成交土地203宗,较上周增加56宗,成交面积887万平方米,较上周增加259万平方米;西安、武汉成交量较大。40个主要城市成交总金额962亿元,较上周增

加329亿元,上海出让金额居前。

12月21日,全国住房和城乡建设工作会议在京召开,部署2021年工作总体要求和重点任务。会议提出稳妥实施房地产长效机制方案,促进房地产市场平稳健康发展。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,全面落实房地产长效机制,强化城市主体责任,完善政策协同、调控联动、监测预警、舆

情引导、市场监管等机制,保持房地产市场平稳运行。

对此,严跃进分析认为,实际上这里提及的五个机制的内容,即“政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管”,这个表述就把调控的事前和事后、市场化和行政化的手段等进行了结合,具有积极的作用。后续预计长效机制方面,四大价格监管体系会形成,包括

一手房价格体系、二手房价格体系、租赁市场价格体系和地价监管体系。

针对未来房地产的调控政策,中原地产首席分析师张大伟分析认为,因地制宜、多策并举,促进房地产市场平稳健康发展将是各地房地产调控政策的主旋律。未来,各地房地产调控依然由各城市主导,避免政策调控一刀切。同时,不排除有部分城市政策调整。

2030年市场规模将达10万亿元

# 80家房企入局康养地产



新华社图片

□本报记者 张军

在多元化战略下,大健康产业正成为诸多房企的布局方向。机构数据显示,目前全国约有80家房企进入康养产业领域。作为大健康产业重要的一环,预计2030年康养地产规模将达到10万亿元左右。

## 纷纷布局

12月18日,佳兆业健康公告披露,公司全资附属公司美加健康和佳兆业科技订立合营协议,拟成立合营公司。佳兆业健康在公告中提及,成立合营公司能为公司提供进一步扩张康养服务的机会。

在佳兆业健康看来,依托佳兆业科技在软件开发维护、运营管理和智能化设计施工方面的优势,结合美加健康在康养运营管理服务方面的经验,以佳兆业集团现有地产项目和社区物业服务的项目为根基,通过标杆性机构康养和居家康养项目规划、设计、运营、管理全流程打造,不断向外部地产、保险、物业及政府机构输出整套智慧康养运营托管服务,从而实现轻资产快速标准化复制输出。同时也会为集团提供更多收入来源,增加股东长远回报。

早前,绿地康养和中宏保险签订合作协议,打造“保险产品+高端养老社区+康养旅居酒店”的合作模式,将保险金融产品和实体养老服务结合,提供更全面的养老解决方案。合作双方称,未来有望共同推进合作领域的新业务形态开发和生态系统建设,将绿地康养旗下“医、康、养”项目产业资源与中宏保险客户需求有机结合,持续探索新型合作模式。

11月,旭辉集团控股首个康养社区“旭辉·太湖彩园”正式落地,该项目是旭辉集团控股旗下旭辉健康打造的CCRC(持续照料退休社

区)康养社区系列产品“旭辉·彩园”在全国的首个项目。

恒大健康集团旗下主打的是恒大养生谷品牌,目前已布局30个项目。公司方面表示,未来三年将布局超70个项目,并陆续开业。

剑荣资产报告显示,目前全国约有80家房地产开发企业进入康养产业领域,康养地产成为房企前瞻性战略布局的重点方向。

克而瑞地产研究中心称,整体看来,通过养老概念入局大健康是大部分房企的选择。资产结构方面,典型房企大多采用轻重资产相结合的投资模式。重资产方面,房企多是以地产开发为载体的康养地产、养老院等项目;轻资产方面,则是从社区养老服务、康复护理等增值服务类业务开始。

## 万亿市场规模

中指研究院企业事业部产业组分析师孙小

东对中国证券报记者表示,在养老需求增加及政府积极促进康养产业发展的背景下,康养产业越来越受到房企的重视。需求方面,随着人口老龄化加速,养老问题日益突出,养老服务需求呈上升态势;政策方面,为促进并规范养老产业发展,中央将应对人口老龄化上升为国家战略,行业标准陆续发布,各地支持政策密集出台。

如2019年,中共中央、国务院印发了《国家积极应对人口老龄化中长期规划》,将积极应对人口老龄化上升到了国家战略的高度;2020年以来,《养老服务机构等级划分与评定》《养老机构管理办法》等多个养老行业标准相继出台,行业发展更趋规范。地方层面,山东、甘肃、南京等地制定《养老服务条例》,深圳发布《关于构建高水平“1336”养老服务体系的实施方案(2020年-2025年)》,温州发布《温州市养老服务高质量发展三年行动计划(2020年-2022年)》,有力促进各地养老服务高质量发展。克而瑞地产研究中心认为,“地产+健康”

模式的布局重心由“地产”向“健康”过渡,房企的经营思路也由类地产项目运营向客户流量运营转变,具备消费和医疗的双重属性的大健康成为房企投资热点,未来有望构建起房企新的利润增长点。

从市场规模来看,根据剑荣资产报告,《“健康中国2030”规划纲要》明确,到2030年大健康市场规模要达到16万亿元。作为大健康产业重要的一环,预计2030年康养地产规模将达到10万亿元左右。且区别于传统健康产业的是,康养地产是建立在旅游产业、休闲产业、文化产业、健康产业及养老产业基础之上的,以中国传统的养生理念去解决养老问题的复合型房地产开发模式。

为此,房企对其重视有加。如旭辉控股董事局主席林中早前表示,公司将围绕地产主业、围绕客户全生命周期,进行产业链上下游整合,积极孵化与主业有协同效应的多元化产业,其中就包括养老产业。

政策支持也是推动房企加大布局康养地产的有利因素。去年两会政府工作报告就“养老”的内容表述为,大力发展养老特别是社区养老服务业,对在社区提供日间照料、康复护理、助餐助行等服务的机构给予税费减免、资金支持、水电气热价格优惠等扶持,新建居住区应配套建设社区养老服务设施,改革完善医养结合政策,扩大长期护理保险制度试点,让老年人拥有幸福的晚年,后来人就有可期的未来。剑荣资产认为,康养社区建设符合国家政策方针,有利于完善社会养老保障体系。

克而瑞地产研究中心认为,房企布局康养地产一方面可通过划拨、协议出让等方式以较低价格获得项目用地,对运营型养老项目而言,房企可以通过提升服务质量,获得自持物业增值,扩大品牌影响力;另一方面,有助于房企轻资产化发展,降低经营风险。

## 2021年住房租赁市场 将迎发展良机

□本报记者 张军

日前,全国住房和城乡建设工作会议提出,2021年要大力发展租赁住房,解决好大城市住房突出问题。加强住房市场体系和住房保障体系建设,加快补齐租赁住房短板,解决好新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题。

这是继上周中央经济工作会议提出要解决好大城市住房突出问题、高度重视保障性租赁住房建设后,住建部再一次针对租赁住房市场提出表态。专家表示,在高房价背景下,租赁住房成为解决大城市住房问题突出的有效思路,有望成为明年住房工作的重心。

## 租赁住房或成重点

中国证券报记者注意到,中央经济工作会议提出要解决好大城市住房突出问题,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因地制宜、多策并举,促进房地产市场平稳健康发展。要高度重视保障性租赁住房建设,加快完善长租房政策,逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利,规范发展长租房市场。

“十四五”规划建议提出,有效增加保障性住房供给,完善土地出让收入分配机制,探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房,完善长租房政策,扩大保障性租赁住房供给。

“新市民为城市发展提供了红利,但他们进入城市面临的首要问题是住房,解决住房问题的途径有买房和租房。在高房价的背景下,租赁住房是大多数新市民的第一落脚处,而租赁住房又存在很多新老问题。因此,解决租赁住房问题已变得十分迫切,会是明年住房工作的重心。”中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞告诉中国证券报记者。

贝壳研究院首席分析师许小乐表示,随着我国城镇化的快速发展,大量的市民和年轻人进入大城市,为城市发展提供了巨大的红利,但市场化租赁住房和政府提供的公租房难以满足市场需求。从2019年底开始在沈阳、南京、苏州、杭州、合肥等13个城市开展的完善住房保障体系试点工作,重点便是大力发展政策性租赁住房。因此,预计下一步租赁住房赋权将进一步加快,集租房有望成为未来租赁社区新形态。

中央经济工作会议还提出,土地供应要向租赁住房建设倾斜,单列租赁住房用地计划,探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房,国有和民营企业都要发挥功能作用。

“未来集体土地建设租赁住房试点城市有望进一步扩充,包括盘活闲置用地。该措施对短期内没办法买得起房的人群将起到过渡作用,有效缓解住房问题,保障民生的意义重大。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄告诉记者。

## 头部房企加大布局

值得一提的是,近年来不少房企通过长租公寓入局租赁住房市场。

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。

以万科A为例,公司目前已在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。

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。

同时,不少房企通过发行住房租赁专项公司债发展该业务。佳兆业集团(深圳)有限公司2020年非公开发行住房租赁专项公司债券日前获通过,拟发行金额30亿元。龙光控股25亿元住房租赁专项公司债券日前在深交所提交注册。

“目前来看,公司方面做的租赁住房更具有长租房性质,但仍然存在由于没有合适的盈利模式,出现了市场垄断导致高租价,以及资本野蛮扩张带来金融风险及公司‘暴雷’等现象。”倪鹏飞表示。