



日前,以上海、深圳为代表的一线热点城市密集发布调控政策,给前期楼市上涨“降温”。近期地方“两会”陆续召开,努力解决好住房突出问题成为各地政府关注重点。

业内人士表示,房地产调控趋势是一城一策、房住不炒,维持房地产市场平稳运行,只要上涨过快必然会导致调控升级。不排除后续个别城市调控政策加码的可能性。

●本报记者 董添

新华社图片

行业空间扩容 物业公司上市热度不减

●本报记者 张军

2021年以来,物业公司上市热持续。目前,已披露2020年业绩预告的物业公司业绩多表现亮眼,不少公司均提及在管面积大幅增加。

机构认为,规模增长和集中度提升是目前物业行业发展趋势,预计2021年行业间收并购竞争将加剧。

热度不减

1月15日晚,朗诗服务在港交所提交招股书。朗诗服务是一家深耕长江三角洲的物业管理服务提供商。截至2020年9月末,公司物业管理服务涵盖19个城市,包括14个长江三角洲城市及五个其他城市。在管总建筑面积约为1620万平方米,合计117项在管物业,包括94项住宅物业及23项非住宅物业,总合约建筑面积约为2310万平方米。募资用途包括收购其他物业公司、投资增值服务的物业公司等。

新希望服务日前同样在港交所递交招股书。截至2020年末,公司在管楼面面积约为1020万平米。针对募资用途,公司在招股书中表示,计划战略收购或投资专注于住宅物业及写字楼、商业综合体、医疗设施、教育设施等非住宅物业的物业管理公司;计划战略收购或投资提供例如托育服务等生活服务的公司。

中骏集团控股日前发布公告称,可能分拆商业物业管理及运营服务及住宅物业管理服务业务于港交所上市。

“越来越多的物业公司冲击IPO,一方面可帮助母公司降负债;另一方面能获得低成本的资金,实现规模扩张。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄认为。

中指物业事业部副总经理牛晓娟告诉中国证券报记者,“随着上市门槛调整,预计2021年7月1日前物业公司扎堆递表,行业集中度将进一步提升。”

业绩向好

在物业公司上市热度不减的同时,已披露2020年业绩预告的物业公司业绩颇为亮眼。

雅生活服务预计2020年实现未经审计的利润总额同比增长至少50%;预计未经审核的公司股东应占利润同比增长至少40%,主要原因是公司在管面积大幅增加和运营效益提升。

金科服务预计2020年公司拥有人应占溢利同比增幅超65%,主要是公司物业管理项目稳定增长、相关增值服务收入上升、科技赋能等因素使公司运营效益提升。

一方面,规模推动业绩大幅增长;另一方面,物业公司继续推进规模扩张之路。

合景悠活在1月24日的公告中提及,为实现全年在管面积目标,公司会积极发掘具有潜力的收并购目标,进行战略性投资。公司有信心年内实现管面积和营收等方面持续增长。1月17日,合景悠活作价13.16亿元收购雪松智联科技集团80%股权,后者管理面积超8600万平方米。

中信证券认为,2021年物业公司首要任务不是提高盈利能力,而是抢占更大市场份额。兴业证券研报称,2020年上市的15家物管公司募资净额中用于收并购的资金共计341.5亿港元,约占募资净额的61%。规模增长和集中度提高仍是行业发展的趋势,2021年收并购市场竞争将会加剧。

行业扩容

政策加持为行业规模扩容再添“一笔”。住建部等部门日前发布了《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》,鼓励物业公司运用物联网、云计算等技术,建设智慧物业管理服务平台;鼓励物管公司向养老、托幼、快递收发等领域延伸。

中信证券研报称,政策从业委会、维修资金、扩容、定价和缴费率,科技和增值服务四个领域推进,预计3-5年物业管理市场总体规模将增加至24080亿元。其中,住宅物业管理市场规模增加至15360亿元,增值服务市场规模扩张至4224亿元,市场容量进一步打开。

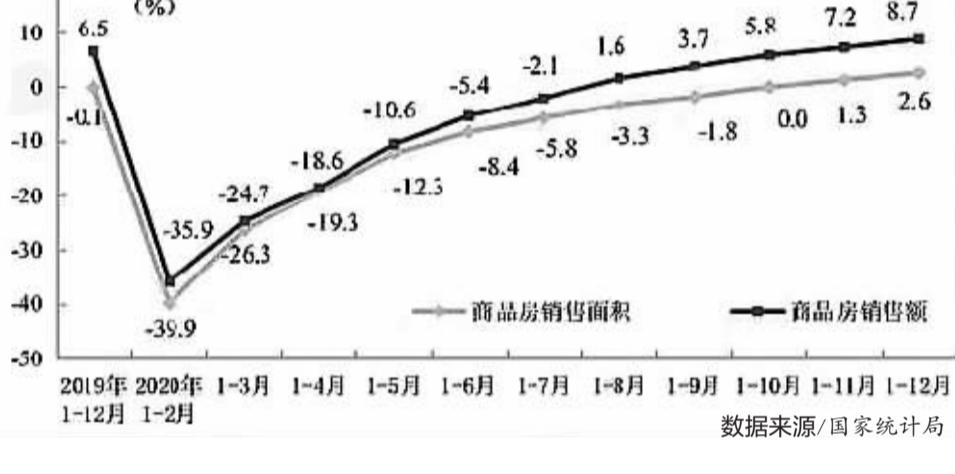
发改委等部门2020年印发的《近期扩内需促消费的工作方案》提到,搭建智慧物业平台,推动物业服务企业对接各类商业服务,构建线上线下生活服务圈,推动物业服务线上线下融合发展。

中信建投认为,2021年仍是物管行业发展大年,政策利好进一步确立,在城市服务、业主增值服务和收并购方面,物管行业具备较大发展空间。

“积极利用大数据等方式,全面提升业务能力、创新服务方式、加快建设智慧物业管理服务平台,或将成物业公司发展新方向。”陈霄认为。

牛晓娟认为,未来物业公司科技发展仍将起到提质增效的关键作用,物业服务企业规模越大,越有助于充分利用技术优势,发挥规模效应。

全国商品房销售面积及销售额增速



数据来源/国家统计局

热点城市调控趋严

1月21日,上海市住建委、房管局等八个部门联合印发《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》,要求对夫妻离异3年内购买商品住房的,其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算;个人对外销售住房增值税征免年限从2年提高至5年;新房公证摇号选房优先满足“无房家庭”自住购房需求;优化土地供应结构,增加宅地供应,对郊区轨道交通站点周边、五大新城(南汇、松江、嘉定、青浦、奉贤新城)加大供应力度等。

此后,上海将法拍房也纳入了限购范围。上海市法院指出,上海法院司法拍卖的本市商品住房已纳入限购政策。竞买人参与竞买的,应当事先确定在本市具有购房资格。

上海中原地产分析师卢文曦表示,法拍房虽然在交易中是非主流,但从技术手段可以绕开限购的门槛。原先法拍房要求全额支付房款,但后来贷款也能解决部分杠杆问题,加上

去年下半年楼市火热,法拍房也成为投机的门路之一。法拍房施行限购是对原有限购政策“补漏洞”,一方面是确保限购限贷效果,另一方面是继续震慑市场,说明调控政策储备还有很多,对市场乱象给予精准打击。

除上海外,深圳也加入了楼市收紧调控行列。1月19日,深圳市住建局发布《关于明确〈关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知〉若干问题的函》,规定家庭购买商品房,只能登记在具备购房资格成员名下(此前只要求一人有名额,其他联名人无购房资格也可以联名登记),目前已暂停夫妻婚内更名。

多位房产观察人士指出,深圳此举是给“7·15”新政“打补丁”。过去,不少炒房客借助政策漏洞,与有购房资格者假结婚来获得购房资格。新规执行后,靠假结婚获取购房资格已行不通了。

部分城市房价上涨

中国证券报记者观察到,上述发布楼市收紧政策的城市,2020年房价都经历了较大幅度上涨。

中介人士指出,一线热点城市每一轮房价上涨,学区房涨幅都靠前。学区房流动性强,易出手,是很多投资者首选的目标。一线城市大规模引入人才,加之放开二胎政策,学区房需求增长,供需关系比较紧张。

国家统计局数据显示,2020年12月,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。其中,北京、上海和广州环比分别上涨0.3%、0.2%和0.7%,深圳下降0.1%;二手住宅销售价格环比上涨0.6%,

涨幅比上月扩大0.1个百分点。其中,北京、上海、广州和深圳环比分别上涨0.5%、0.6%、0.7%和0.5%。

2020年,杭州、深圳、南京、成都等地都出现了“万人摇”现象,部分新房因为限价,出现明显套利空间,导致假离婚、假落户、假人才出现。热点地区政策调控升级主要是为了打击“万人摇”现象。

中原地产首席分析师张大伟指出,从最近几个月市场波动看,部分城市房价依然上涨,特别是华东与华南等区域。房地产调控趋势是一城一策,房住不炒,维持房地产市场平稳运行,只要上涨过快必然会导致调控升级。

解决住房突出问题

随着近期地方“两会”陆续召开,努力解决好住房突出问题成为各地政府关注重点。

1月23日,据北京市政府新闻办公室官方微博披露,北京市十五届人大四次会议指出,今年北京将完成不少于300公顷商品房供地,建设筹集各类政策性住房5万套,完善长租房政策,规范租赁市场秩序,努力解决好住房突出问题。

此前,住建部部长王蒙徽指出,要解决好大城市住房突出问题,要加快构建以保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,在人口净流入的大城市发展政策性租赁住房。

在规范发展住房租赁市场方面,王蒙徽提出,要推动出台《住房租赁条例》,加快完善长租房政策,整顿规范租赁市场秩序,加大对“高

进低出”“长收短付”以及违规建立资金池等的整治力度,防止“爆雷”风险,降低租赁住房税费负担,对租金水平进行合理调控。同时,要支持人口净流入的大城市发展共有产权住房,

供应范围以面向户籍人口为主,逐步扩大到常住人口。另外,还要开展灵活就业人员参加住房公积金制度和住房公积金支持租赁住房发展试点。

老旧小区改造方面,1月20日,住建部对外披露,根据各地上报情况汇总,2020年全国新开工改造城镇老旧小区4.03万个,惠及居民约736万户。此前,国务院办公厅确定2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个,按此计算,2020年全国新开工改造城镇老旧小区个数已经超额完成预定目标。

百强房企

2020年销售业绩超预期

●本报记者 董添

10.8%

上市房企日前陆续发布2020年业绩预告,考虑到疫情影响,全年销售情况整体不俗。克尔瑞统计显示,2020年百强房企权益销售总额为94461.2亿元,同比增长10.8%。2020年,百强房企权益销售总额为94461.2亿元,同比增长10.8%。

机构研报认为,2020年房地产销售情况优于预期。在房地产“结构性”调控下,预计2021年房地产销售将实现平稳增长。

预计今年销售平稳增长

克尔瑞发布的2020年全国百强房企榜单显示,就权益口径来看,百强房企中共有26家跨过千亿元门槛,前五名分别为中国恒大、碧桂园、万科、融创中国及保利发展。2020年,百强房企权益销售总额为94461.2亿元,同比增长10.8%。

大部分房企完成了2020年设定的业绩目标,其中中国恒大、中国金茂、滨江集团、越秀地产、时代中国在2020年11月已提前完成。也有融创中国、富力地产等公司未能完成年度目标。克尔瑞指出,2020年百强房企分化进一步加剧,TOP10房企操盘金额集中度高达26.3%,TOP11-30为18.4%,而后50名房企操盘金额集中度为11%。

海通证券认为,从各线城市房地产销售情况来看,一线城市表现更具韧性,销售增速居前,持续看好主要布局在都市圈重点城市的房企。

据中国证券报记者统计,截至1月26日,A股共有24家上市房企披露2020年业绩预告,其中12家预喜,预喜率达50%。

多数预喜的公司报告期内降本增效,多举措增厚业绩。1月25日晚,阳光股份发布2020年度业绩预告,预计2020年经营业绩扭亏为盈,实现净利润5000万元至7500万元。公司表示,报告期内,公司在保持物业租赁收入基本稳定的基础上,销售北京地区房地产住宅尾盘,销售利润大幅增加;公司偿还了借款,财务费用同比下降;同时公司压缩经营成本,提升经营效率,进一步提升了公司业绩。经过上述方面的努力,公司本期经营质量明显改善,经营业绩实现扭亏为盈。

海通证券研报显示,2020年房地产销售情况优于预期。在房地产“结构性”调控下,预计2021年房地产销售将实现平稳增长。受融资管理影响,行业将呈现强者恒强发展趋势,看好销售表现强劲和融资优势显著的房企。

融资规模处于高位

贝壳研究院数据显示,2021年房企到期债务规模(不含2021年将发行的超短期债券)预计将达到12448亿元,同比增长36%,历史性地突破了“万亿元”,并且部分房企(一般指在香港上市、主要业务在内地的房地产公司)的美元债集中在2021年3月到期。

2021年以来,房企融资力度不减,部分公司单次融资额度较高。保利集团目前3宗中期票据被交易商协会接受并获准注册,金额合计90亿元。

中国证券报记者观察到,房企融资利率整体差别较大,其中,多数房企国内融资的短期债利率整体较低,而海外融资的长期债利率整体较高。

据上清所披露,中交第三航务工程局有限公司日前成功发行2021年度第一期超短期融资券。本期债券实际发行金额10亿元,票面利率为2.98%,发行期限88天,本期债券募集资金用于偿还发行人待偿还的银行借款。

1月25日,陆家嘴发布公告称,公司成功发行2021年度第一期超短期融资券。本期债券实际发行金额15亿元,票面利率为2.4%,发行期限为35天。本期债券融资工具发行拟募集资金15亿元,所募集资金拟用于归还发行人本部银行借款。

除偿还到期债务外,部分房企募资还用于补充流动资金等。1月25日,厦门国贸控股集团有限公司成功发行2021年公司债券(第一期)。发行规模为19亿元,票面利率为4.03%,发行期限为5年期。本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于补充流动资金等法律法规允许的用途。

土地市场热度不减

土地储备方面,中指研究院数据显示,2020年全国300城土地出让金总额为59827亿元,同比增长16%;整体成交楼面价为2586元/平方米,同比上涨71%;溢价率为14%,同比上升1个百分点。2020年,土地出让金额前十名的城市均突破千亿元,上海以2952亿元的土地出让金额位列榜首,其次是杭州和广州。

2021年以来,全国土地市场依旧热度不减,多地集中出让优质地块,各大房企参与积极性整体较高。其中,杭州主城区以161.36亿元出让7宗地块,万科、荣盛分别以上限价40.6亿元、43.87亿元各拿下一宗,溢价率均接近30%;上海建工上海城投联合体则以176亿元拿下了备受关注的上海豫园商住地块,楼面价高达89567元/平方米,刷新上海市楼面价纪录。

据北京市规划和自然资源委员会披露,1月26日,北京3宗地块集中出让,包括顺义新城2宗不限价地块以及大兴区1宗不限价地块,总起始价为100.1亿元。

北京市顺义区顺义新城第13街区SY00-0013-6055、6056地块,建设用地面积合计5.72万平方米,起始价17.7亿元。多家房企参与竞拍,最终金地+保利以20.5亿元竞得,溢价率为15.82%。顺义新城第13街区SY00-0013-6060等地块整体的建面约198365平方米,被中建一局以40.61亿元拿下,溢价率为0.5%。大兴区旧宫镇南郊农场棚户区改造项目DX05-0200-0037、0038、6002等地块挂牌出让起始价为42亿元,合生以46.57亿元拿下该地块,自持比例为21%,溢价率为10.88%。

中原地产首席分析师张大伟指出,参与北京3宗住宅地块拍卖的房企较多,北京土地市场关注度在提高。从成交情况看,旧宫地块最后成交楼面价接近3.9万元/平方米,超过了区域同类型之前地块的3.7万元/平方米;顺义地块则有部分接近底价成交。地段依然是房企关注的核心。此外,溢价率上限降低,自持增加,正是土地出让新规则的体现。