

多元化业务初见成效

部分房企创新业务跑赢开发主业

房企2020年年报披露进入加速期。截至4月13日晚,A股已有61家房地产企业披露2020年年报,披露比例接近50%。从已披露年报的房企业绩表现看,不少涉足多元化业务的房企在疫情期间实现了较快发展,以物业、长租房、商场为代表的多元化业务大幅跑赢地产开发业务。

2021年以来,“三道红线”融资新规,叠加房贷集中度管理政策,房企融资供需两端均受到限制,融资环境全线收紧,拿地热情出现一定降温。部分有意进入多元化发展的房地产企业,其开发主业或进一步收缩。

●本报记者 董添



新华社图片

挣制造、创造和服务的钱。

除万科外,前期其他布局长租房等领域的房企,报告期内相关业绩也取得了较快增长。

龙湖集团2020年年报显示,报告期内,天街、冠寓等物业投资业务推进较好。截至2020年底,冠寓累计开业房间数量达9万间,租金收入18.1亿元,同比增长55%,现已成为集团经营性收入的稳定贡献源,开业超过六个月的房源出租率为93.3%。2020年实现物业投资业务不含税租金收入75.8亿元,同比增长30.9%。商场、租赁住房、其他收入的占比分别为75.2%、23.9%和0.9%。

部分房企多元化业务收入占比得到较快提升。以雅居乐集团为例,2020年,雅居乐集团物业管理及环保收入分别为78.53亿元及22.89亿元,同比增长119.5%及51.6%,持续为集团提供稳健的收入。雅居乐物业发展业务收入与多元化业务收入的占比分别为86.7%及13.3%。其中,多元化业务收入的占比较去年上升3.2个百分点。

一季度业绩分化

截至4月13日晚,A股共有13家房地产企业对外披露一季度业绩预告,9家预喜,4家出现首亏或预亏。从亏损的企业预告内容看,多数公司称和报告期内结转的收入减少、未达到结转标准的项目较多有关。

沙河股份预计一季度归属于上市公司股东的净利润为-1000万元至-900万元。业绩变动的主要原因是,报告期内,公司销售业绩同比上

升,但由于项目未满足结转收入条件,导致毛利同比减少。此外,公司加大销售推广力度,销售费用同比增加。

有房企在一季度业绩预告中提到,业绩存在明显的季节性,导致一季度出现亏损。

以南山控股为例,公司预计一季度实现归属于上市公司股东的净利润约为-9600万元至-6000万元。业绩变动的主要原因是,受房地产开发项目结算排期的影响,公司利润存在季度间的不均衡性。本季度利润中包含影响重大的非经常性损益项目,根据与南山集团签订的《赤湾二路以北场地使用补充协议》,公司2021年第一季度收到南山集团返还相应租金、违约金及拆迁补偿款,共计9899.23万元,该事项影响公司归属于母公司净利润增加4560.3万元。

部分房地产公司由于报告期内有较多的项目竣工、转结,导致利润同比出现较大增长。此外,涉及多元化的企业报告期内亮点较多。

金融街预计一季度共实现归属于上市公司股东的净利润约5.1亿元至5.92亿元,同比增长210%至260%。业绩变动的主要原因是,报告期内,根据公司“开发销售+资产管理”双轮驱动战略,上海静安融悦中心西区A栋办公楼和重庆磁器口后街一期二批次竣工,预计增加完工投资性房地产公允价值变动损益约7.2亿元(税前),产生归属于母公司净利润约5.4亿元。

对此,业内人士指出,房企开发主业受到季节性、疫情影响较大,相

比之下,多元化业务一定程度上可以起到平滑作用。

融资规模出现下滑

同策研究院研报显示,一季度,40家典型房企融资总额为1917.93亿元,同比下降19%。在国家持续推行房地产行业降杠杆、房企债券融资调控持续从严的大背景下,房企融资环境趋紧,一季度仅25家房企在公告中披露具体融资利率,融资利率从2.7%至11.95%不等。

上述机构指出,从境内外融资情况来看,境外融资成本相对较高,境内融资成本有所回落。以公司债为例,境外发债融资成本相对国内发债高。当代置业1月发行一笔0.77亿美元的优先票据,利率为11.95%,是所监测融资期间中融资利率最高的一笔。融资成本最低的为碧桂园1月发行的5亿美元优先票据,利率低至2.7%。整体来看,一季度美元债融资成本有所下滑,其他债权融资、中期票据等创新型融资渠道融资成本相对较低,融资利率大多处于5%以下。

在融资规模下滑的背景下,房企拿地热情出现一定下滑。诸葛找房数据显示,3月,一线城市土地成交5宗,成交规划建筑面积达61.94万平方米,同比下跌71.09%,环比下跌82.56%;成交楼面价为11647.04元/平方米,环比下跌40.61%;土地出让金为73.67亿元,同比下跌58.75%,环比下跌89.42%。二线城市土地成交214宗,成交规划建筑面积2424.54万平方米,同比下跌10.58%。

海外楼市持续坚挺

多国房价创数年来最高涨幅

●本报记者 董添

欧美多个国家的房价涨幅创下数年来之最。机构数据显示,2020年,全球房价平均上涨5.6%。其中,土耳其连续四个季度位居榜首,涨幅高达30.3%;新西兰排名第二,涨幅为18.6%;斯洛伐克排名第三,涨幅为16%;俄罗斯排名第四,涨幅为14%。进入2021年,房价上涨的热潮继续在更多国家和地区蔓延。澳大利亚3月房价环比上涨2.8%,创下近33年以来最快单月上涨纪录。截至目前,全球已有9个国家开启了加息模式,但仍难以抑制高涨的房价。

购房压力加大

亚洲房产科技集团近日发布的2021年第一季度《全球房价指南》显示,2020年,全球多国房价直线上升。房价上涨势头在美国、加拿大以及欧洲、亚太等多个国家和地区不断加快。

不断上涨的房价,对这些地区尚未购房的人群造成较大压力,多国开启加息模式。其中,3月初巴西将基准利率上调至2.75%,俄罗斯则宣布加息25个基点。

亚洲房产科技集团相关负责人分析认为,新西兰全国平均房价是平均收入的6.7倍,住房可负担性的问题比较突出。新西兰政府上月出台举措,将逐步取消购房者抵押贷款利率作为抵税的资格,且出售投资性房产的利润须纳税的期限从5年延长到10年。美国、澳大利亚、加拿大、英国的房价继去年下半年开始火热后,今年首季度势头依然不减。为了刺激因疫情而萎缩的经济,这些国家将在一段时间内

价(即经过通胀调整后的价格)有40个国家上升,而名义房价(指未经通胀调整)更显示有45个国家的房价上涨,仅有8个国家出现下降。

机构普遍认为,极低的利息和大规模的政府刺激措施,推动了强劲的需求和住宅建设。此外,在城市以外购买的更多房产创造了新的需求。处于历史低点的利率水平以及量化宽松政策进一步提振了需求。在抵押贷款融资发挥重要作用的发达国家,房价涨势更明显。

数据显示,经过几年的低迷表现,受调低利率的提振,韩国房地产市场正在走强。2020年,该国房价上涨了8.51%,与前一年0.53%的增幅相比可谓出现了重大转机,创下了14年来的最高涨幅。截至最近一个季度,韩国房价环比增长4.32%。近年来,越来越多的外国人在韩国购买房产。

在超低利率和有限住房供应的推动下,新西兰房价持续上涨。2020年,房价中位数上涨了16.77%,高于2019年10.28%的同比涨幅,是2003年以来市场表现最强劲的一年。按季度来看,截至2020年第四季度,新西兰房价上涨了7.62%。

部分国家房价依然疲软

与上述一路高歌猛进的国家不同,也有部分国家疫情期间楼市表现较为平淡。《全球房价指南》显示,2020年第四季度,菲律宾房价同比下降16.11%,埃及同比下降14.38%,黑山共和国同比下降10.45%,柬埔寨金边同比下降8.8%,卡塔尔同比下降4.78%。

33年

进入2021年,房价上涨的热潮继续在更多国家和地区蔓延。澳大利亚3月房价环比上涨2.8%,创下近33年以来最快单月上涨纪录。



曼彻斯特STOCKPORT一处新开发公寓外景。图片来源/居外IQI曼彻斯特分行

继续执行低利息政策,这将进一步推高房价。不过,上述国家也有声音认为,楼市在年底前会因为失业率、移民减少等因素走低。

“高企的房价使有房者得益,但对于首次购房者的压力增大。现在更多美国人从沿海都市区向拉斯维加斯、达拉斯、凤凰城、亚特兰大、迈阿密和加州洛杉矶门托这些房价实惠的地方寻找住宅。”上述负责人指出。

据曼彻斯特一位经纪人介绍,曼彻斯特的房子本来以实惠著称,现在也不便宜了,所以现在“大曼彻斯特”这一概念越来越受买家包括海外购房者的关注,比如在离曼彻斯特一站列车车程的Stockport,还可以用18万英镑买一套房,并会有一个不错的升值空间,这个价格现在在曼城已不太可能买到房子了。

低利率提振

《全球房价指南》显示,在世界53个已公布住房市场统计国家中,实际房

中东房地产市场依旧疲软。因油价暴跌、政治与外交危机不断,中东房地产市场已经挣扎了好几年,新冠肺炎疫情使得形势更为严峻。国际货币基金组织最近预测,中东和北非地区今年的经济增长率为3.3%,不足以完全抵消去年3.8%的收缩率。调查发现,在8个表现最疲软的房地产市场中,有4个位于中东。

在公寓和石油供应均过剩的情况下,阿联酋房地产市场接连下跌。2020年,迪拜的住宅价格下跌了2.93%,比前一年的4.05%有所好转。截至2021年一季度,迪拜房价环比微跌0.52%。

南非楼市在疫情期间则基本没有变化。在宏观经济环境不景气的大环境下,南非的房地产市场基本保持稳定。2020年,该国中型公寓的价格指数仅上涨了0.4%,比前一年0.9%的跌幅有所改善。按季度来看,房价几乎没有变化。2016年至2019年经历了经济小幅上涨后,2020年南非经济出现大幅收缩。

热点城市高溢价频现

“熔断”机制欲降温土拍市场

●本报记者 张军

401轮报价、279%的溢价率,热点城市土地市场在“狂欢”中迎来降温措施,西安、徐州近期相继祭出“熔断”机制为市场降温。有业内人士告诉中国证券报记者,从其他城市的实践来看,该机制颇有成效。

机构数据显示,3月,TOP50房企中有23家房企在22个热点城市拿地,且多数房企拿地不超过两家。同时,就各房企披露的2021年计划投资额来看,各梯队房企投资额增速分化较大。

加码土拍市场

近期,西安市土拍市场又现新规,土拍采用“熔断”机制,开发商拿地要进入摇号流程。

4月6日,西安市西咸新区XXFX-XX02-40号宗地竞拍现场。这宗115.13亩的地块在经过中海、华润、万科、金辉等58家房企近十个小时、139轮的激烈争夺后,在下午6点达到熔断价225080万元。根据相关规定,该宗地块宣布流拍,进入摇号流程。

在XXFX-XX02-40号地块拍卖之前,西安市能源金贸区地块拍卖的成交溢价率高达279%。因此,在XXFX-XX02-40号地块竞拍前,便

设立了“熔断+摇号”的双重机制。

4月9日,徐州市下发《进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的若干措施》,除集中供地内容外,明确提出建立土拍熔断机制,“在土地招标采购过程中,当溢价率达到50%或超过设置的最高限价时,中止网上竞价,采取摇号方式确定竞得人。”同时提出,根据土地供应情况,指定区域年度商品住房最高限价。

2月,徐州市曾集中出让两宗地块,总起价15.21亿元。在经过401轮报价后,徐州万起企业管理服务有限公司以28.85亿元竞得2020-94号地块,溢价率达136.09%。中原地产研究中心统计数据显示,2020年前11个月50城出让土地方面,徐州以46.78%的溢价率位居榜首,同比增长133.21%。

西安、徐州为何相继出台“熔断”机制?“主要还是近期的土拍市场太火。”某TOP20房企投资总监告诉中国证券报记者,“从调控的角度看,‘熔断’机制的作用还是蛮明显的。”

投资增速分化

金科股份近期表示,“土地集中供应”和“三道红线”“银行融资两集中”政策共同构成了土地供给侧改革的机制。各房企结合自身出发,2021年的计划投资额增速分化差异较大。

蓝光发展2020年土地投资计划额度不超400亿元,公司实际新增房地产项目60个,总建筑面积约962万平方米,新增项目数量中新一线、二线及强二线城市占比八成,华东区域占比四成。2021年,公司计划土地投资总额不超350亿元,房地产项目计划开工面积1200万平方米,竣工面积650万平方米。

碧桂园常务副总裁程光煜表示,2020年碧桂园的权益投资额是2092亿元,今年的计划跟2020年相当。

谋求规模增长的房企则计划投资额增速明显。金科股份计划2025年公司总销售规模中的“地产+”业务销售规模达到500亿元以上;持有优质资产大幅提升,优质资产规模达到300亿元-500亿元。公司披露的数据显示,公司计划2021年全年销售目标不低于2500亿元,计划新开工面积约2900万平方米,计划竣工面积2600万平方米,年末在建面积约7100万平方米,并进一步拓展土地储备资源。

中海地产披露的数据显示,今年中海地产的权益投资金额预计将达到1650亿元,同比增长25%。

拿地热情下降

安信证券统计数据显示,2020年下半年样本房企拿地强度集体下降,

红、橙档下降更明显,分别较2020年上半年下降9.4%、16.2%。红档房企中恒大、橙档房企中华侨城、黄档房企中禹洲、世茂拿地强度均明显下降。

克而瑞地产研究中心数据显示,3月,全国经营性土地供应总建筑面积19963万平方米,环比增长21%,同比下降34%。价格方面,受重点一、二线城市成交量大幅缩减影响,3月平均楼板价环比下降13%。

华西证券称,就3月拿地数据来看,热点城市住宅拿地集中度普遍下滑。从成交供地比(房企拿地数量/同期供地数量)来看,一季度TOP50房企住宅用地成交供地比为18%,远低于2020年同期的31%。就具体房企来看,3月,TOP50房企中仅23家房企在22个热点城市新拿住宅用地,碧桂园、中海、龙湖、旭辉在22个重点城市拿地力度相对较大,其余TOP50房企在热点城市住宅用地拿地不超过两家。

住建部副部长倪虹4月8日约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通5个城市政府负责人,提出不将房地产作为短期刺激经济的手段,切实扛起城市主体责任,确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。有业内人士称,在“房住不炒”背景下,不排除更多城市祭出“熔断”机制为土地市场降温。