

热点城市多措并举加强楼市调控

4月以来,部分热点城市密集发布楼市调控政策,针对房地产市场的调控更趋精细化,涵盖新房、二手房、租房以及土地出让等方面。

●本报记者 董添



新华社图片

精细化调控

《广州市人民政府办公厅关于完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》近日发布,继续收紧人才购房政策,要求须提供购房之日前12个月在人才认定所在区连续缴纳个人所得税或社会保险的缴纳证明,并不得补缴。二手房增值税征免年限提高,将越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、番禺区、南沙区、增城区个人销售住房增值税征免年限从2年提高至5年。强化人才购房

管理,严肃查处房地产开发企业和中介机构伙同他人弄虚作假、虚报瞒报等骗取人才购房资格的行为。

北京市住建委发布《进一步加强房地产市场秩序整治工作的通知》,整治范围覆盖新房二手房及租赁市场。

新房方面,北京市住建委指出,重点整治无证售房、不实宣传、合同欺诈和不等条款、预售资金违规存取、捆绑销售和违规分销、信贷资金违规购

房。存量房销售方面,主要整治借学区房等炒作房价、信贷资金违规购房等问题。检查中介机构是否渲染烘托成交信息,引导出借方随意提高报价;是否向出借方和看房客户散布房源紧缺、房价上涨信息;是否以“学区、学区房、学区名额”等为名宣传推广房源;是否在微信朋友圈、自媒体渠道发布制造购房恐慌情绪的文章等行为;展示房源价格是否与业主书面委托价格一致;是否发布

挂牌价格明显高于合理成交价格房屋信息。检查中介机构是否向购房人推介或怂恿违规使用经营贷、信用贷等金融产品购房。

北京市住建委相关负责人表示,本轮专项整治积极回应社会关切。此前集中反映报道的房屋租赁中介机构违法违规问题、机构炒作学区房问题等均在本次专项整治当中,旨在切实解决群众关切的问题,推动重点民生诉求的解决。

土地市场受关注

随着“两集中”土地出让制度的推广,针对土地市场的调控备受市场关注。根据南通近日发布的《市委办公室市政府办公室关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》,规定全市普通商品住房用地均采取“控房价、控地价”

方式供应,严控土地溢价率;加强住房金融监管,包括加强个人住房贷款规模管理、严查经营贷、加强购地资金来源审查等;加大住宅用地供应力度,实行相对集中公告和出让。

4月26日至27日,广州首次实行集

中供地,供应量有所增加。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,广州供地放量明显。目前,广州库存消化周期较短,截至3月底只有6.4个月。广州近期的楼市调控明确,要增加供地,且作为主要的政策措施。预计未来相当

长的一段时间,广州将遵循这一策略。这也符合热点城市增加供地规模的总体要求。值得关注的是,2月份自然资源部发布“两个集中”新政时,提出了2021年供地要比“十三五”年均完成量实现增长。

强化租房市场监管

同时,针对租赁市场的监管政策密集出台,包括规范租赁中介企业、打击租金贷、加大租赁市场房源供给等方面内容。

4月26日,住建部、发改委等六部门联合印发《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》,提出加强从业管理、规范住房租赁经营行为、开展住房租赁资金监管、禁止套取使用住房租赁消费贷款、合理调控住房租金水平、妥善化解住房租赁矛盾纠纷发挥住房租赁相关行业

协会作用以及落实城市政府主体责任等方面监管措施。

《意见》明确指出,住房租赁企业不得变相开展金融业务,不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同,不得利用承租人信用套取住房租赁消费贷款,不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款。金融机构发放住房租赁消费贷款,应当以备案的住房租赁合同为依据,贷款额度不得高于住房租赁合同金额,贷款期限不得超过住房租

赁合同期限,发放贷款的频率应与借款人支付租金的频率匹配,贷款资金只能划入借款人账户,强化贷款资金用途管理,避免资金挪用风险。同时要求,住房租赁企业单次收取租金的周期原则上不超过3个月;除市场变动导致的正常经营行为外,支付房屋权利人的租金原则上不高于收取承租人的租金。

业内人士指出,野蛮扩张模式已经不适应当前的住房租赁市场环境,未来长租公寓机构将走向精细化运营道路。

2020年亏损25.86亿元

云南城投转型未捷退市警钟先敲响

●本报记者 张军

云南城投4月26日晚发布2020年年报。报告期内,公司实现归属于上市公司股东的净利润-25.86亿元,归属于上市公司股东的扣非净利润为-33.97亿元。营收下降、减值计提、财务费用增加等因素导致公司继续亏损。其中,减值计提11.69亿元。

2019年大幅亏损后,公司即开始“卖子”以回笼现金,并提出向产业地产商全面转型。然而,公司2020年净资产为负,退市警钟敲响。公司此前公告,为优化财务结构,拟出售20家下属公司股权。公司相关人士对中国证券报记者表示,股权交易完成后可有效化解退市风险。

面临退市风险

2020年,云南城投实现营业收入43.93亿元,同比下降29.69%;归属于上市公司股东的净利润为-25.86亿元,去年同期为-27.78亿元;归属于上市公司股东的扣非净利润为-33.97亿元,去年同期为-21.9亿元。

对于继续大幅亏损的原因,公司表示,受疫情影响,房地产业务收入及租金收入减少;有息负债规模大,财务费用高并大幅上升;为加快销售回款,进行了降价促销,计提了存货减值准备。

在四大业务板块中,仅物业管理业务营收实现同比增长,而占大头的房地产业务板块营收同比下降35.77%。此外,公司全年计提各类资产减值准备合计11.69亿元。其中,计提存货跌价准备达11.07亿元,影响归母净利润-9.27亿元。

1月29日晚,云南城投发布2020年业绩预告预告公告时,就收到上交所发来的问询

函,要求公司说明2020年财务费用大幅上升的具体原因及合理性。根据公司公告,2020年公司财务费用30亿元,较2019年的22.4亿元增加7.6亿元,增幅为34%。

截至2020年底,公司有息负债余额为611亿元,占资产总额的76%。公司综合融资成本从8.39%上升至9.12%,增加了财务费用。

值得注意的是,信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)对云南城投2020年年报出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见审计报告,涉及公司持续经营能力方面的问题。

云南城投表示,公司“具备可持续经营能力”,原因包括充足的土地储备及存货,具备向文化、旅游业务转型的基础等。

公司2020年归属于上市公司股东的净资产为-3.78亿元。按照规定,公司股票将被实施退市风险警示。4月27日,公司股票停牌一天。

2021年,公司开局情况也不容乐观。一季度,公司实现营业收入8.89亿元,同比下降42.1%;归属于上市公司股东的净利润为-4.78亿元,同比下降300.7%;归属于上市公司股东的净资产为-8.56亿元,同比大降126.5%。

出售资产回笼资金

云南城投前身为云南光明啤酒股份有限公司。公司旗下“融城/春城”“梦云南/梦享”等产品系列覆盖云南、陕西、四川等省份,并搭建了商业运营、物业管理、园林园艺、集中采购、装饰装修等产业链体系。

2019年三季度起,公司融资额明显下

降,且新增融资及销售回款主要用于保障对金融机构的还款,导致开发资金不足,2020年部分项目未能如期竣工结转。2019年,房地产板块营收额同比大降,当年净利润大幅亏损。

在此背景下,公司筹划“卖子”以回笼资金,公司披露2019年业绩预告公告当晚,即发布了《公司筹划重大资产重组暨关联交易的提示性公告》,与控股股东云南省城市建设投资集团有限公司(简称“省城投集团”)签署合作意向协议,省城投集团拟通过支付现金对价方式收购公司下属17家子公司股权。

2020年2月18日晚,公司公告,拟转让昆明欣江合达城市建设有限公司60%股权;2月24日公告,拟公开挂牌转让西双版纳航空置业有限公司80%股权;4月17日公告,拟公开挂牌转让西双版纳沧江文旅开发有限公司100%股权。云南城投在不断出售资产。

2020年4月30日晚,公司公告称,和省城投集团及18家标的公司签署了附生效条件的《股权转让协议》,公司拟向省城投集团以市场公允价值出售公司所持天津银润等18家子公司股权。

公告显示,截至2019年底,标的公司应付公司及其下属公司债务共计95.92亿元(未经审计),拟出售标的资产预估价值合计约为50.9亿元。

资金回笼成为公司转让相关股权重点提及的理由。2020年,公司非经常性损益约为8.8亿元,主要在于转让项目实现投资收益约14亿元。

2021年4月9日晚间,公司再次公告资产出售计划,拟以公开挂牌及非公开协议转让的方式对外出售20家下属公司股权。

云南城投认为:“20家标的股权均为低效资产和参股公司。”

截至2020年底,这20家公司股权未经审计的资产总额为195.65亿元,资产净额为-22.96亿元。

向产业地产商转型

在大幅亏损的情况下,公司提出了向产业地产商全面转型的目标。

公司表示,将依托集团在文化旅游、健康服务领域的优势资源,着力构建“文化+土地+开发”“旅游+土地+开发”及“康养+土地+开发”三大业务板块,向产业地产商全面转型,打造具有差异化竞争力的综合服务运营商。

对于如何争取撤销退市风险警示,公司提出的措施包括推进重大资产重组、出售20家下属公司股权等。

公司相关人士对中国证券报记者表示,公司聘请审计、评估机构对20家标的股权进行审计、评估,交易完成后可优化公司财务结构,改善公司经营状况,有效化解退市风险。

另外,公司2020年年报披露,2021年2月下属全资子公司608.34亩土地被昆明市土地矿产储备中心呈贡分中心有偿收回,补偿费总额31.05亿元。

公司2020年年报披露,2021年康旅集团(原“省城投集团”)将向公司提供新增180亿元的借款额度及新增总额不超过200亿元的担保额度。

云南城投表示,将加快实施人才战略、品牌战略、创新战略,借助云南基础设施逐渐完善的契机,深耕云南,构建新发展格局。

物业公司培育新业态

●本报记者 董添

2020年以来,物业公司IPO数量呈爆发式增长,物业公司市值创历史新高。截至目前,已有40家物业企业成功登陆港股市场,4家企业登陆A股市场。物业板块总市值突破万亿港元,平均市盈率超过30倍。不少物业公司市值已超过其地产母公司。业内人士指出,行业发展前景广阔,但目前仍处在初级阶段。物业公司在提升规模的同时,积极培育新业态,拓展增值服务边界。

发展空间大

为了促进行业发展,“G11”上市物业企业合作联盟近日正式成立。据了解,合作联盟成员公司市值超过行业总市值的50%。碧桂园服务控股有限公司为首届轮值主席单位。

在联盟成立大会上,金科智慧服务集团股份有限公司董事长夏绍飞对中国证券报记者表示,通过设立联盟的方式,物业公司将优势资源集合、共享。对于一些基础服务,单个项目管理边际效益低,通过整合资源,可以大幅提升管理效率。通过客户共享,企业的客户边界会发生本质变化。

彩生活服务集团董事长兼CEO潘军则指出,物管行业前景美好,但需要从业人员有更好的心态及更好的机制。

中信证券房地产产业首席分析师陈聪认为,在政策的推动下,物管行业迎来黄金发展时代。物管行业管理覆盖率将由60%上涨到90%,增值服务空间进一步打开,叠加全域化基层治理、专业化后勤服务需求提升,行业发展远景空间大约在2.4万亿元规模,相比目前千亿级的产值规模上升空间大。

陈聪指出,从目前情况看,大型物业企业营收规模尚未达到200亿元,规模化、品牌化道路任重道远。不过,相比简单的规模提升,行业更应该关注运营效率的持续提升。近年来,物管企业人均在管面积不断提升,企业外拓规模持续增长,预计2021年头部企业外拓规模有望超过1亿平方米。

对于物业公司的提质增效手段,陈聪总结为4个主要方面:科技、规模、人才、协同。劳动密集型行业面临的最大挑战是大范围复制高品质、复杂的服务。

规模快速扩张

中指研究院物业研究总监牛晓娟指出,在港股上市的40家物业企业中,16家公司的管理规模已超过1亿平方米。其中,碧桂园服务、保利、雅居乐、恒大、彩生活的在管面积超过3亿平方米。

2020年,百强企业管理项目数量均值为244个,同比增长15.09%;管理面积均值达4878.72万平方米,同比增长14.02%;百强企业市场份额上升至49.71%,较上年增加6.10个百分点。TOP10企业管理面积均值为2.64亿平方米,同比增长27.57%,强者恒强态势显著。

2020年,百强企业新增管理面积中超过5成来源于市场化拓展。企业通过市场公开信息寻求合作机会,以优质的服务及专业高效的管理模式,赢得招标方青睐,全面提升市场份额。

对于物业企业管理面积大幅增长的原因,分析人士指出,百强企业积极承接兄弟企业独立开发或合作开发的项目。百强企业进驻兄弟企业开发的项目后,借助优质服务、专业管理及高效运营,不断累积良好的品牌口碑,标杆项目“以点扩面”,挖掘本地存量市场。此外,百强企业利用兄弟公司与政府、国企之间的紧密联系,成立合资合作平台或项目层面的合资公司,协助获取政府类、公建类以及城市服务项目。

规模扩张为物业企业创收带来持续增长动力。2020年,百强企业营业收入均值为11.73亿元,同比增长12.81%。百强企业稳固基本盘,基础物业服务收入继续走高,达到9.14亿元,同比增长11.92%,业绩贡献度为77.93%。2020年,百强企业毛利润和净利润均值分别为2.88亿元和1.05亿元,同比分别增长15.15%和14.73%。

从上市公司披露的2020年年报看,物业管理类上市公司克服疫情影响,新签约面积大幅增长,业绩回升明显。

以南都物业为例,2020年公司实现营业收入141347.46万元,同比增长13.58%;归属于上市公司股东净利润为13787.22万元,同比增长21.01%,累计总签约项目576个,累计签约总面积约7001.62万平方米。其中,住宅类项目271个,签约面积4812.93万平方米;非住宅类项目305个,签约面积2188.69万平方米。

拓展增值服务边界

2021年初,住房和城乡建设部等十部委联合印发的《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》指出,鼓励有条件的物业服务企业,向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸。

从物业公司近期的公开表态看,物业公司普遍在拓展新业态,疫情期间积极探索“物业服务+生活服务”的模式,满足居民多样化、多层次居住生活需求,拓宽增值服务边界。

南都物业在2020年年报中指出,持续发力开辟新业态。2020年,公司基于物业服务规模的扩大及客户资源的积淀,持续优化增值服务,削减疫情影响,同时创造盈利增长点。针对住宅类项目业主,居家隔离阶段迅速推出“守候菜篮子”计划,通过大数据分析,扩充高频消费商品品类,并采用视频直播+限时抢购方式,推送应季食物和节日礼品,提高单户消费能力。在大业主停工停业期间,一方面进行清洁机器人试点,探索成本优化方案,另一方面利用自身资源优势,上线家政服务产品,拓展收入来源,降低单一业务风险。

机构数据显示,2020年,8成以上百强企业进入商业物业领域,7成以上企业进入办公物业领域,5成左右企业服务产业园区物业、公众物业、学校物业等,非住宅业态管理面积逐年上升。

多样化的服务业态,为物业公司毛利率增长打下基础。据了解,目前,办公物业、商业物业、医院物业服务费均超过每月6元/平方米,公众物业、产业园区物业、学校物业及其他类型物业服务费均超过每月3元/平方米,而住宅物业服务费仅为每月2.05元/平方米。