

上市房企近期陆续发布“金九”抢收战绩,9月销售业绩不俗。但从上市房企前三季度业绩预告情况看,多数房企盈利状况欠佳。不少房企为了加快周转,大规模进行降价促销,导致不少房企出现了“增收不增利”的现象。

此外,由于房企销售回款滞后,项目结转利润存在时间差,不少房企前三季度结转利润较少,这也是房企业绩表现欠佳的主要原因。值得注意的是,机构统计数据显示,前三季度典型房企目标完成率均值约70%,四季度销售压力仍较大。



新华社图片

预喜率不到三成 房企前三季度业绩表现不佳

□本报记者 董添

预喜率低

截至10月20日晚,A股共有49家上市房企发布2020年前三季度业绩预告,仅14家预喜,预喜率为28.57%。其中,扭亏6家,预增8家。此外,有6家上市房企发布2020年三季报,其中3家前三季度归属于上市公司股东的净利润同比下滑。已披露前三季度业绩预告及三季报的上市房企,前三季度业绩表现整体欠佳。

部分房企报告期内亏损额度较大。以泰

禾集团为例,公司预计2020年前三季度实现归属于上市公司股东的净利润-22.3亿元至-16.5亿元。2020年1-9月,受疫情及公司房地产开发项目结算排期的影响,无集中交付的地产项目,仅有零星项目交付结转收入,造成收入较上年同期大幅下降,相应的营业利润大幅减少。2020年1-9月,投资收益较2019年同期大幅减少,2020年1-9月投资收益主要由公司持有的联营企业投资按权益

法确认的投资收益产生,金额较小。2020年1-9月,公司对已到期尚未还款的借款罚息等计提了预计负债。以上因素叠加导致本报告期出现亏损,其中非经常性损益影响约为-6.16亿元。

多数业绩欠佳的房企都指出,前期销售项目结转利润较少,是业绩下滑的主要原因。值得一提的是,不少房企在疫情期间对租赁物业实行了减免措施,对相关企业利润影响较大。

以金融街为例,公司预计2020年前三季度实现归属于上市公司股东的净利润约8.25亿元至9.63亿元,同比下降约30%至40%。业绩变动的主要原因是,报告期内受年初疫情影响,公司房地产开发项目销售、工程进度不及预期,项目结算收入和利润出现下滑。持有经营项目客流量和销售额有所下降,同时公司对中小微企业客户减免租金,导致收入和利润下滑。

9月“抢收”效果较好

从上市房企9月销售数据看,多数房企9月“抢收”效果较好。截至9月末,房企销售情况普遍已恢复至去年同期水平,多数房企已经出现了同比上升的趋势。

从2020年1-9月房企销售额业绩走势来看,不同梯队房企销售业绩均实现了不同

程度增长。其中,TOP50房企业绩门槛值涨幅最大,达到15%。

针对“金九”期间房地产市场整体形势,中指院方面分析指出,在房企积极推盘带动下,成交仍保持较好势头,市场淡季效应明显弱化,重点城市商品住宅成交规模快

速增长,新建住宅价格也平稳上行;同时,部分不稳定预期也在热点城市逐步累积。

10月19日,国家统计局发布的“2020年1-9月全国房地产开发投资和销售情况”显示,三季度以来,房地产市场延续了此前的回温态势,市场表现持续升温。其

中,在房企加速推盘等因素的刺激下,9月销售面积和销售金额均创下历史新高。房地产开发投资、房企到位资金等数据也在持续回暖。进入第三季度,房地产开发景气指数超过100的临界点,并不断接近疫情前的水平。

四季度压力犹存

克而瑞统计显示,今年前三季度,有近3成房企的销售目标完成率不足65%,占比达到近三年同期最高。同期,仅有8家房企的目标完成率达到75%以上。这意味着,房企四季度业绩压力仍然不小。

克而瑞地产研究中心指出,四季度,一方面房企进入业绩冲刺季,市场供货加速提升,将带动成交增加。另一方面,行业整

体去化仍承压的基本面未有明显改善,叠加房企融资新规试行,将倒逼房企加快提升运营管控效率。这也意味着,四季度房地产行业分化格局将加剧,推动集中度加快提升。

业内人士认为,在融资新规预期下,房企的拿地热情很难真正回升,短期内房地产开发投资增速可能持续放缓。

销售策略方面,业内人士预计,虽然以价换量不会大规模出现,但房企在四季度的出货意愿依然强烈。预计未来商品房成交量降幅持续收窄,成交价格将保持稳定。

9月以来,包括东莞、杭州、沈阳、成都在内的多个地方城市发布调控政策,从限购、限贷和限售等方面规范房地产市场。

对于这些调控地区四季度楼市走势,58

安居客房产研究院分院院长张波指出,从统计局发布的9月份楼市数据来看,新房成交量环比上涨明显的城市依然是前期的热点城市,例如徐州、银川。但在调控政策的压力下,上涨幅度开始收窄,调控效应正在显现。

加之调控持续收紧的预期不断增强,预计70个城市后续整体成交量环比涨幅将控制在1%以内。

TOP50房企七成涉足城市更新业务

□本报记者 张军

房企参与城市更新业务的热情延续,TOP50房企中7成房企涉及城市更新业务,部分房企管理层近期公开表示对该业务看好。同时,多地公布城市更新进展,明确未来改造计划。

有报告称,随着土地资源日渐稀缺,盘活存量土地资源成必然出路,城市更新或开启房地产增量时代。城市更新市场规模有望达到10万亿级别,城市更新业务将成房企新的增长点。

参与热情延续

山西雅居晋明房地产开发有限公司日前以6.64亿元摘得太原市两宗城中村改造项目地块,合计面积8.79万平方米。土地用途分别为住宅兼容商业用地和托幼用地,将由雅居乐城市更新集团开发。

雅居乐城市更新集团今年上半年成立,业务覆盖旧村、旧厂、旧城及棚户区改造,公司在战略布局上聚焦粤港澳大湾区及华北中原地区的核心城市地段。截至2020年6月底,公司已签订13个合作协议,锁定建筑面约1000万平方米,货值约2400亿元。

徐家汇日前公告称,公司拟投资上海六百城市更新项目,预计投资额约7亿元,项目涉及规划调整、市政换地、地铁协调等。

整体来看,房企参与城市更新业务延续上半年热情。中泰国际房地产行业分析师刘洁表示,一二线城市中心区域招拍挂机会

在变少,城市更新需求上升。通过参与城市更新项目,开发商可以获得城市中心区域的开发机会,并助力推动城市进一步发展。

安信证券研报称,房企2020年中报披露数据显示,TOP50房企中7成涉及城市更新业务。京津冀、粤港澳房企参与比例较高,分别为85.7%、80.0%。克而瑞地产研究中心数据显示,TOP100房企中有47%房企涉足城市更新业务。

部分房企管理层近期表态城市更新业务。佳兆业美好执行董事吴建新日前称,城市更新项目的逐步推进为公司提供了贯穿城市更新全生命周期的物业管理相关服务项目。母公司佳兆业集团城市更新项目主要集中在粤港澳大湾区,具有较高管理费优势。佳兆业集团旧改项目面积已超4000万平方米,货值超2万亿元,前期旧改服务是佳兆业美好利润及规模的来源和支撑。

万科北京公司首席合伙人刘肖日前表示,城市更新最主要的价值是产业升级和消费升级。在他看来,中国未来城市更新舞台更多的是多主业,需要多方参与。

地方政策明确推进

一方面,房企积极参与城市更新业务;另一方面,地方政策明确未来更新计划。

广州市日前通过的《关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见》和《广州市深化城市更新工作推进高质量发展的工作方案》提出,通过完成城市更新三年实施计

划、五年行动方案和十年改造规划项目,广州将在3年内对83个城中村实施改造,近5年将完成183个城中村改造。

《昆明市城市更新改造行动计划》明确,2020年完成改造项目3个(含1个微改造项目);2021年完成改造项目8个;2022年完成改造项目26个;2023年完成改造项目51个(含11个微改造项目);2024年完成改造项目70个(含2个微改造项目);2025年完成改造项目129个。

《深圳市2020年度城市更新和土地整备计划》公布了2020年总体任务,其中城市更新年度任务包括全市新增实施改造任务9000亩,完成改造任务5000亩;新增拆除重建类城市更新单元计划用地规模679公顷;完成旧工业区综合整治建筑面积120万平方米。

有媒体报道,截至2020年6月末,中国工商银行城市更新贷款余额超330亿元。在城市更新(旧城改造)领域,中国工商银行已在在北京、上海、深圳、广州、武汉、南京等15个城市开办城市更新贷款业务。信贷政策和产品体系包括产业园区建设、棚户区改造、城市更新(旧城改造)、新农村建设等多个领域。

有望成利润新增长点

亿翰智库报告显示,2019年全国商品房销售金额超过16万亿元,TOP30企业集中度达50%。随着房地产行业由增量时代逐步向存量时代过渡,增量空间将不断缩小,城市更新市场规模将不断增加。

佳兆业集团发布的《2019-2020房地产行业白皮书》指出,中国房地产总市值已超过300万亿元,按每年2%的城市更新速率计算,城市更新迎来6万亿元级市场。随着总市值的不断增加以及存量转化率的持续提升,最终市场将迎来10万亿元的大赛道。

西南证券研报认为,土地资源日渐稀缺,盘活存量土地资源成必然出路。城市更新或开启房地产增量新时代,成为城市可持续发展的重要抓手。

就全国城市更新格局来看,大湾区成为房企城市更新的“必争之地”。克而瑞地产研究中心数据显示,TOP100房企中有27家城市更新业务涉足广东省,热点城市包括广州、佛山、深圳等。

安信证券研报称,大湾区是房企城市更新业务聚焦区,深圳是房企大湾区城市更新布局最多的地区。佳兆业、恒大、龙光、卓越、华润置地等13家TOP50房企均在深圳有城市更新业务布局。

在中国恒大2020年中期业绩会上,中国恒大董事局副主席、总裁夏海钧表示,恒大2016年开始布局大湾区至今,已成为大湾区土储最丰富的房企之一。其中,公司在大湾区的大部分项目是旧改项目,符合增量转向存量发展的要求。在夏海钧看来,“公司未来利润的爆发点集中在大湾区。”

中国恒大2020年中报披露,公司拥有旧改项目104个。其中,深圳55个,大湾区12个(除深圳外),太原11个,石家庄4个,昆明3个,贵阳3个,郑州2个。

房企发债融资依旧火热

□本报记者 董添

近期,房地产企业发债数量仍居高位,偿还负债及补充流动资金是房企发债的主要原因。以怡亚通为代表的的部分企业拟筹划设立房地产投资信托基金(REITs)并在新交所发行上市,成为房地产融资领域最大看点。

业内人士指出,房企融资依然井喷,随着房企融资新规逐步推进,房企将更加注重自身造血的能力。

发债数量持续增长

不少房企债券融资票面利率较低。以鲁能集团为例,公司10月19日成功发行2020年公司债券(第一期),债券发行规模为20.4亿元,票面利率为3.85%,债券期限为5年,附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还15鲁能债本金。

不少房企涉及住房租赁债券。10月20日,阳光城发布公告称,公司2020年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券,于2020年10月21日起在深圳证券交易所上市。本期债券实际发行金额8亿元,票面利率6.67%,发行期限为5年期,第2年末和第4年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。其中,5.60亿元拟用于住房租赁项目,2.40亿元拟用于补充公司营运资金,包括但不限于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料等。

偿还负债及补充流动资金是房企发债的主要原因。以中国中铁为例,公司10月19日完成发行2020年可续期公司债券(第六期),品种一实际发行规模为20亿元,票面利率为4.2%;品种二实际发行规模为10亿元,票面利率为4.47%。本期债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还公司及下属公司有息负债和补充流动资金。其中,拟使用12亿元偿还公司及下属公司银行贷款,剩余部分用于补充流动资金。

涉足房地产REITs

10月15日,怡亚通发布公告称,为了盘活公司资产,公司将筹划设立房地产投资信托基金(REITs)并在新交所发行上市。公司将在专业机构的指导下选择自有的优质物业项目筹划设立房地产投资信托基金,组建REITs专项工作组,具体负责REITs标的资产包的选定、资产重组、红筹架构搭建、投行、审计、估值以及法律服务等专业机构遴选等与REITs推进相关的全部工作。

本次拟设立房地产投资信托基金并上市,是怡亚通对开拓创新性融资渠道作出的有益尝试。在新加坡REITs上市将有助于增进公司对仓储物业的资本运作与管理能力,进一步增强公司仓储服务业务和供应链服务的综合竞争力;将已有的供应链基地资产发行新加坡REITs,可以实现公司资产负债率降低和资本结构优化,增加公司现金流量,有效提升公司的盈利能力。

怡亚通介绍,REITs是一种通过发行股份或者收益凭证汇集多数投资者的资金,交由专门投资机构进行不动产投资经营管理,并将投资综合收益按比例分配给投资者的一种信托基金。REITs是国际资本市场成熟的金融产品,具有流动性较高、收益相对稳定和安全性较强等特点,能够有效盘活存量资产,降低实体经济杠杆,实现基础设施资本化和专业化运营管理,对实体经济经济发展具有重要价值。

新交所是2019年全球最大的房地产投资信托IPO平台。新加坡在2019年全球房地产投资信托IPO市场中居于领导地位,募集资金占全球房地产投资信托IPO的44%。

目前国内公募REITs试点领域仅限于基础设施领域,房地产领域尚未出台相关文件。2020年4月30日,证监会、国家发展改革委联合发布了《关于推进基础设施不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》,并陆续发布了相关政策文件,标志着境内基础设施领域公募REITs试点正式起步。

近日发布的《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点首批授权事项清单》提出,在交通、水利、物流仓储、产业园区等基础设施领域推出公募REITs。市场人士预计,公募REITs试点项目将在年内落地。初期选择上述领域推出公募REITs,一是因为这些领域有补短板需求,二是这些都是传统的基础设施项目,比较适合在试点初期推出。预计未来会向新基建相关领域延伸。

合理安排融资行为

此前,央行、住建部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上,形成了重点房企资金监测和融资管理规则。央行金融市场司副司长彭立峰称,目前重点房企资金监测和融资管理规则起步平稳,社会反响积极正面。下一步,央行将同住建部和其他相关部门,跟踪评估执行效果,不断完善规则,稳步推进适用范围。

彭立峰介绍,重点房企资金监测和融资管理规则是房地产市场长效机制建设的重要内容,也是房地产金融审慎管理制度的重要组成部分。建立这个制度的目的,在于增强房地产企业融资管理的市场化、规则化和透明度,促进房地产企业形成稳定的金融政策预期,合理安排自身的经营活动和融资行为,同时也纠正一些企业盲目扩张的经营行为,增强房地产企业自身的抗风险能力。

中原地产首席分析师张大伟认为,房企融资依然井喷。房企抓紧融资,以应对政策变动风险。目前房企融资的难度处于历史最低水平,平均融资成本票面利率集中在4%至5%,远远低于去年同期的6%至8%利率水平。

张大伟指出,房企越来越重视境内融资,大部分房企为了应对未来可能的市场变化,加快储备资金。对于杠杆率较高的企业来说,最近融资压力有所增加。

诸葛找房分析师王小嫱表示,从国家统计局数据看,房地产行业资金面继续改善。随着房企融资新规逐步推进实施,房企将更加注重自身造血的能力。