

开工近10年完工面积不足15%

首开葫芦岛百亿投资项目超60%为北京客户

本报记者 金姝妮 北京报道

自半年报公布以来,北京首都开发股份有限公司(600376.SH,以下简称“首开股份”)的销售规模以及资金状况受到外界诸多关注。克而瑞公布的《2018上半年房企北京销售排行榜及项目榜》中,首开股份以40.68亿元排名第三。

面对大本营北京区域毛利率连续下滑、市场持续调控,“京内京外”是首

开股份近年来一直在考虑的问题。首开股份方面此前回复《中国经营报》记者采访时表示,2018年公司在京外区域重点关注南方部分已经深耕的城市。

关于首开股份京外投资,值得一提的是在其财务报表上“躺”了近10年的项目辽宁葫芦岛国风海岸,占地2056亩(135万平方米),建筑面积169万平方米,是葫芦岛首个单体最大项目,2010年已开工,预计总投资额为100.52亿元。

近日,记者实地走访葫芦岛首开国风海岸了解到,该项目二期高层和别墅在售中,项目地理位置离葫芦岛市区中心较远,周边配套尚待建设。首开股份方面在书面回复中表示,葫芦岛国风海岸项目分五期开发,目前一期竣工交付,二期部分竣工,竣工交付面积约为24.1万平方米,剩余三期尚未开工建设,项目周边的配套设施是根据项目开发进度逐步完善的。

开工近10年完工面积不足15%

对于开发进度问题,首开股份官方认为,国风海岸项目体量较大,开发进度是根据房地产市场的大环境和葫芦岛的区域市场情况,来确定项目的开发节奏。

从北京乘坐动车,三个半小时可到达辽宁省葫芦岛市北站,出站后首先映入眼帘的便是首开·提香湾的广告牌,这是首开国风海岸二期别墅的推广名称。

据首开国风海岸销售人员介绍,该项目住宅产品分为小高层、洋房和别墅三种类型,二期681套别墅在售,均价13000元~15000元/平方米;另规划有5万平方米的大型商超,以及学校、医院等配套设施。“医院今年底会投入使用,5万平方米的大型商超、幼儿园等都在洽谈中。”销售人员说。

首开股份官方提供的资料显示,首开国风海岸项目分五期开发。一期总建筑面积18.9万平方米,项目包括23栋9~11层小高层住宅、8栋6层花园洋房、13栋3层联排别墅及部分底商和集中商业配套、4栋地下车库,现已竣工交付。二期规划总建筑面积17.2万平方米,其中住宅建筑面积12万平方米,部分学校、医院及车库配套5.2万平方米。其中学校、医院、车库已竣工交付,住宅部分在建。项目剩余三期,尚未开工建设。

由此计算,该项目从2010年开工至今,实际竣工面积为24.1万平方米,而其规划建设面积已达169万平方米,竣工交付面积占比不足15%。

记者实地走访时看到,该项目周边配套尚待建设,项目所在地理位置离葫芦岛市区中心较远。对此,首开股份方面在书面回复中表示,项目周边的配套设施是根据项目的开发进度逐步完善的。现已建成东北师范大学连山实验高中、社区医院、青依酒店、儿童乐园、沿街商业等配套,其中学校已经开学,青依酒店、儿童乐园、沿街商业已经营业。

葫芦岛地处辽宁省西南部,是山海关外第一市,与大连、营口、秦皇岛、青岛等市构成环渤海经济圈,地理位置优越。首开国风海岸在销售中也以“北京人的后花园”为一大卖点。据了解,中介公司每周都会组织北京看房团乘坐大巴车前往首开国风海岸。记者到该项目售楼处走访时,销售人员刚接待完一批北京客户,“平均一批客户(一辆大巴车所载乘客)能成交三四套”。

首开股份方面称,项目初期,葫芦岛政府提出打造“北京人的后花园”的宣传口号。几年来通过开展项目周边的沙滩治理,保护打渔山湿地公园的候鸟栖息胜地,营造湿地生态环境。近年北京客户对项目认可度较高,成交占比达62%,现项目主抓环京客群和本地刚需客群。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析认为,正是因为其靠近秦皇岛的“优越”地理位置,周边海景房存量较多,影响了首开国风海岸的营销,相对而言项目开发就会滞后,这表明首开股份对销售市场的预估不太乐观。

“这个项目关键在于营销,营销效果好就会加快开发进度,保证资金回笼,不然就只能坐等地价上涨。”严跃进说。

对于开发进度问题,首开股份官方认为,国风海岸项目体量较大,开发进度是根据房地产市场的大环境和葫芦岛的区域市场情况,来确定项目的开发节奏,现已完成一期建设、二期主体完工,同时完成相应配套建设,开发进度按计划进行。



提香湾是首开国风海岸二期别墅产品的推广名称,该项目2010年开工至今近10年完工面积不足15%。 金姝妮/摄影

葫芦岛投资始末

2018年上半年投资额度为0.98亿元,计划投资约5亿元,并且计提了1.16亿元存货跌价准备。

公开资料显示,首开国风海岸开发商为葫芦岛首开宏泰房地产开发有限公司(以下简称“葫芦岛宏泰”)。首开股份在葫芦岛投资最早始于2011年。2011年5月23日,首开股份公告称,为拓展葫芦岛周边房地产市场,寻找新的土地储备,公司拟与葫芦岛打渔山园区人和投资有限公司(以下简称“人和投资”)共同出资成立公司,其中人和投资出资6000万元,占新成立公司30%股份,首开股份出资1.4亿元,占新成立公司70%股份。

2011年8月22日,首开股份公告表示取得了打渔山园区三十九至四十八号10个地块的国有土地使用权,成交总用地面积约为121万平方米,土地总价款为6.55亿元。

2011年10月10日,首开股份公告称,受让人和投资持有的葫芦岛宏泰30%股份,加上已经持有的70%股份,葫芦岛宏泰成为首开股份全资子公司,收购价格为1.05亿元。

严跃进认为,在葫芦岛拿下大块土地符合首开股份拿地的一贯策略。首开股份官方回复表示,由于当年葫芦岛房地产市场较好,且首开地产正处于“立足北京,拓展全国”的战略阶段,能用少量资金取得较大面积的土地,符合当时的投资战略方针。

根据最新公布的2018年半年报数据,葫芦岛国风海岸项目总建筑面积约169万平方米,在建建筑面积约为12万平

方米,2018年上半年新开工面积和竣工面积均为0,上半年投资额度为0.98亿元,2018年计划投资约5亿元,并且计提了1.16亿元存货跌价准备。

记者此前采访时提到关于在三四线城市投资的问题,首开股份相关负责人回复表示,公司由于之前有所布局,目前三四线城市的储备比较充足。

根据首开股份年报信息,其目前在北方区的葫芦岛、南方区的海门、绵阳等地都有在建在售项目,可售资源超过400万平方米。从2017年的销售情况看,葫芦岛、海门等地的销售与往年相比有比较明显的提升,首开股份希望2018年三四线项目能够延续2017年的销售势头。

截至2018年6月底,首开国风海岸项目共计投入14.9亿元,累计销售面积为10.17万平方米,项目开发进度直接关系到资金回笼,首开股份为包括葫芦岛国风海岸项目在内的三四线项目找到了融资途径。2017年8月1日,首开股份公告称,葫芦岛宏泰、沈阳首开盛泰置业有限责任公司、绵阳首开兴泰置业有限公司、海门锦源国际俱乐部有限公司与国金证券股份有限公司签订《股权收益权转让协议》。协议约定,国金证券以60亿元受让首开股份持有的以上各方100%股权的收益权。

花样年地产业务激进扩张“两条腿走路”毛利率下降

本报实习记者 翁裕涛
记者 董海华 广州报道

随着楼市调控深化,热点城市库存的消耗,房地产行业的竞争也日趋激烈,行

激进扩张

2018年上半年,万科、恒大等超大型房企销售增速放缓,但中小房企的销售仍在高速增长。据克而瑞销售排行榜,上半年TOP20和TOP50房企销售额提高幅度最大,高达50%,中小房企仍然在规模经营赛道上奔跑。

花样年中期业绩公告显示,2018上半年花样年合约销售达人民币113.07亿元,同比大幅增长123.8%。上半年总收入约人民币51.96亿元,较2017年同期约人民币36.37亿元上升42.8%。

去年3月,花样年喊出“轻重并举”转型口号,重提房地产的重要性。然而在房地产,业务规模扩张的道路上,花样年并非一帆风顺。此前,花样年控股集团董事

地产、物业毛利率均下滑

对于曾“轻重失衡”的花样年集团而言,曾通过旗下彩生活服务走出轻资产的道路,自去年重拾地产业务后,潘军提出了“地产+”和“社区+”双头战略,在销售业绩攀升的同时,主营的地产业务和物业管理服务均出现了毛利率下滑。

财报显示,今年上半年公司毛利率为25.4%,较去年同期毛利率30.5%有所下降。就毛利率下降的问题,财报中解释为公司上半年竣工的南京花样城等三个项目结转毛利率较低,此

中小房企规模承压

中原地产研究中心统计数据 displays,今年一线城市年内成交352宗土地,平均溢价率仅有8.24%,创下8年来的新低,在土地溢价率持续走低的情况下,趁机“补库存”增大规模成为许多中小房企的选择。

潘军认为,2018年是花样年发展与扩张阶段的关键一年,公司将通过整合企业内外资源,形成基于轻重两大业务系统的有机生态圈。此前,他认为花样年有望在2020年实现千亿元的销售目标。

业集中度的提升不可逆转,中小房企面临着较大的经营困境。作为中小房企样本的花样年集团,自去年在房地产业务上激进扩张,频繁拿地,在销售业绩攀升的同时,主营的地产业务和物业管理服务均出现了毛利

率下滑。上半年财报显示,上半年花样年公司毛利率为25.4%,同比下滑5.1%;上半年彩生活服务毛利率为35.3%,同比下滑10.2%。

9月5日,标普全球评级宣布,花样年控股的展望从稳定调整为负面,并确认其

宣布,将花样年列入负面信用观察名单。9月5日则再将花样年信用评级由B+降为B,标普认为,由于花样年由轻资产物业管理逐渐向房地产开发转型,以及由此带来的大量买地与建安资金需求,其未来债务与EBITDA(息税折旧及摊销前利润)的比例,可能会突破之前的预计水平。

今年以来,标普全球已经两次下调花样年评级。3月22日,标普全球评级

局主席兼首席执行官潘军曾表示花样年今年目标为300亿元。数据显示,2018年上半年完成了全年业绩目标的37.69%,而1~8月份的销售额为157亿元,仅完成了全年业绩目标的52%。

在业绩快速增长的背后,是花样年的激进扩张。Wind数据显示,从2015年开始,花样年的资产负债率一直在上升,已由2015年底的72.53%升至2018年上半年的78.05%。同时上升的还有净负债率,中报显示,花样年净负债率由2017年底的76%上升至2018年上半年的82.9%。

今年以来,标普全球已经两次下调花样年评级。3月22日,标普全球评级

外上半年汇兑损益-2.6亿元也拖累了净利润等。

作为房企转型轻资产的样本,花样年的营收大幅增长,轻资产收入约为26.3亿元,占比超过50%,但净利润和净利率水平都较低。据中信建投统计,2018年上半年,95家重点房企综合毛利率为32%,净利率为13%。对比来看,花样年的毛利率已明显低于行业平均水平。

彩生活2018年中期报告显示,其上半年整体毛利率从去年同期的45.5%降

至35.3%,而这也创下该公司上市4年以来毛利率最低水平。2014年上半年至2017年上半年,彩生活的毛利率依次是66.1%、73.9%、44.3%、45.5%。

报告中称,毛利率的下降主要由于本集团提供服务的组合因收购万象美而出现变动,万象美主要从事按包干制提供物业管理服务及预售服务,毛利率相对较低。此外,彩生活首席财务官杨澜在中期业绩会也表示,并入万象美之后,做了一些改造工程,增加了投入,对毛利率也有所影响。

市布局,压力会比较大。2018年以来,受房地产市场调控和金融紧缩政策的影响,房地产行业已进入微利时代,不少中小型房地产开发商已经挣扎在生死边缘。如何实现规模扩张从而获得生存空间,已成为许多中小房企面临的问题。

事实上,在融资渠道收紧的情况下,中小房企承受着更大的规模扩张压力,寻求上市成为其中一个突破口。据本报记者不完全统计,近一个月以来,就有3家

内地房企在港上市,分别为河南的恒达集团、南京的银城国际以及杭州的德信中国,年销售额均低于百亿元。

赴港上市的3家中小房企财务状况并不乐观。据数据显示,2017年恒达集团营收为15.50亿元,负债率为406.6%;银城国际营收为46.75亿元,负债率为284.9%;德信中国营收为65.54亿元,负债率为275.5%。排队上市的内地中小房企普遍存在杠杆扩张、短期规模急速膨胀等特征。

长期主体信用评级为“B”,主要原因是标普预计花样年未来一年内杠杆将继续高企,再融资风险加剧。《中国经营报》记者曾致电花样年品牌管理部人士要求采访,对方表示并不知情,不能接受采访。

花样年披露数据显示,2018年1月1日至9月6日,公司共通过招拍挂或收购等多种方式拿地11宗,其中已披露土地价格的5宗土地拿地总额达28.3亿元。标普中国预计,2018~2019年花样年的购地支出将增加至80亿~140亿元人民币,相比2017年约40亿元购地支出大幅增长,较高的财务杠杆将给企业带来一定压力。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,企业拿地比较激进,本质上是为了做大销售规模,但类似成本也很高,所以企业适当时候也要放缓节奏,观察未来房地产市场的发展机会,找准投资机会,而不是盲目推高规模。

同策研究院院长助理张宏伟告诉本报记者:“彩生活虽然是物业管理领域的龙头企业,但占市场份额并不高,物业管理的存量房地产市场超过250亿万平方米,而彩生活目前物业服务面积仅为9.81亿平方米,很多大型房企像万科、中海等也在竞争物业领域,未来彩生活需要进一步推动规模化。”

“传统的物业管理收入和增值服务是彩生活的主要收入,未来有望通过增值服务等获得更多的收益。”张宏伟表示。

上接 B13

或涉违规

日前,山东省住建厅等10部门联合出台《通知》,提出省内其他城市参照七部委对30个先行城市的治理要求,以七部委整治重点为基础,根据本市实际,尽快展开行动。

而《通知》“整治重点”中即包含房地产“黑中介”为客户就同一房屋签订不同交易价款的“阴阳合同”提供便利,违法违规房屋交易税费的违法违规行;房地产开发企业未按政府备案价格要求销售商品房,或者以附加条件限制购房人合法权利(如捆绑车位、装修)等方式,变相实行价外加价;以及在取得商品房预售许可证前,以认购、认筹、预订、排号、售卡等方式向购房人收取或者变相收取定金、预付款、诚意金等费用的违法违规行为。

此外,早在2017年5月,青岛市国土资源和房屋管理局就曾发布《关于进一步加强商品房预售方案管理有关问题的通知》(青土资房字[2017]114号),同样指出预售方案一般不得变更,且商品房实际销售价格不得高于备案价格;不得违背购房人的意愿,通过提高装修价格变相抬高房价;不得强制捆绑销售车位,变相抬高房价。

上海海耀律师事务所律师郭亚全告诉记者,开发商虽然宣称“赠送车位”,但实际销售价格远超政府备案价,却是不争的事实。为顺利通过网签,又不得不拆分成两份合同,这种“阴阳合同”也是明令禁止的。而且,由此被“省去”的房屋交易税费,也将给开发商和购房者带来偷税漏税的法律风险。

另一方面,虽然从表面上看,未取得预售许可证、不直接收取任何费用和在银行存款之间并无任何关联性,但是,在资金流向的最终阶段,银行是将资金作为首付款转给开发商的,本质上即为开发商协助了这一形式接纳预付房款而已,属于变相的对外预售行为。

青岛市城阳区房地产管理处市场科一位工作人员同样指出,政府会对预售商品房的毛坯价格、装修标准、总价以及实行何种销售方式,如是否包含车位、储藏室之类的附属设施等内容进行明确规定,而开发商实际销售价格亦不允许超出政府备案价。购房者可向该部门提供相关材料,如果上述各个情况经证实,该部门将会对涉事企业作出相应的处理。