

增速放缓净利下滑 产业开发、多元化成趋势

粤港澳大湾区房企半年考

本报记者 翁榕涛 赵毅 广州报道

步入9月,上市房企业绩财报发布逐渐收官,从中可窥见行业发展趋势。

中原地产研究中心统计数据表示,截止到8月30日,已公布2019年半年报的房地产企业已经接近140家,总体而言,房企的销售额和利润仍处于上升周期,但其增速相

融资收紧 增速放缓

虽然万科营收及净利润增速依然保持较高增长,但综合去年同期数据来看,万科营收增速从51.8%降至31.5%,有所放缓。

在外部融资环境收紧的情况下,房企生存处境也愈发艰难,销售规模不再是多数房企追逐的首要目标,“促进销售、回笼现金流”屡被提及,如何更好地“活下去”成为当下地产行业最重要的命题。

以龙头房企万科为例,2019年半年度报告显示,上半年万科实现营业收入1393.2亿元,同比增长31.5%;实现归属于上市公司股东的净利润118.4亿元,同比增长29.8%。

虽然万科营收及净利润增速依然保持较高增长,但综合去年同期数据来看,万科营收增速从51.8%降至31.5%,有所放缓。

除万科以外,其他标杆房企的业绩表现仍可圈可点。其中碧桂园营业收入同比增长53.2%至2020.1亿元,净利润同比增长41.3%至230.6亿元;融创中国上半年实现营业收入768.4亿元,同比增长64.9%,归母净利润为102.9亿元,同比增长61.7%。

行业集中度上升,两极分化正越发明显。相比大房企应对周期的平稳表现,中小房企则多遭遇业绩变脸,包括中洲控股、深振业A、花样年等房企上半年净利润均出现不同程度下降,即使如龙头房企中国恒大,在行业不景气时也未尝保证利润的高速增长而发出业绩预警,上半年净利润将同比下降约49%。

比过往已经有明显放缓,随着集中度上升,房企业绩出现明显分化。

值得注意的是,今年上半年多数房企的业绩目标完成度并不高。

克而瑞的研报显示,标杆房企2019年上半年业绩增速明显放缓,36家标杆房企之中有32家的完成率在40%以上,60%的房企的目标达成率未超过一半。2019年上半年,行业整体规模增速较2018年显著放缓。

资金成本上升 拿地减少

受融资环境收紧、资金压力升级等因素影响,在中期业绩会上,不少房企表示将放缓投资速度,拿地态度谨慎。

在中报业绩会上,房企除了提及销售额、利润数据之外,土地储备也是备受热议的话题。据中原地产数据显示,截至8月21日,18家标杆房企2019年拿地金额超过7成在二线城市,这一比例成为近几年高点。

年初的《粤港澳大湾区发展规划纲要》(以下简称“《规划》”)公布,让粤港澳大湾区9城2区成为关注焦点。作为重要区域的粤港澳大湾区,更是频频出现在房企中期财报当中,成为竞相布局的

正在逐步退出地产业务,遭遇转型阵痛的中航善达,营收净利均出现了下滑。公告显示,公司半年度营业收入25.80亿元,同比减少7.66%,归属上市公司股东的净利润8480万元,同比减少32.61%。

克而瑞广州分析师肖文晓向《中国经营报》记者分析:“总体来看,今年不管是业绩增长率也好、目标完成率也好,对比之前几年多数房企的表现都是逊色一筹的,这个跟市场的大环境有关系。”他指出,从市场表现来看,国内房地产市场已经整体步入下行周期,这一过程并没有因为今年3、4月份部分城市的市场“小阳春”而改变,所以也拖累了今年房企业绩的整体表现。

从去年开始行业风向已发生改变,今年7月30日中共中央政治局会议中明确不会将房地产作为刺激经济的手段,行业形势更加明确。在此形势下,快销售、促回款、降负债成为行业共识,也成为众多标杆房企下一步重点发力方向。

肖文晓指出,从最近的情况来看,不管是楼盘的销售也好、房企的资金链也好,面临的压力都在增加,这必然会导致开发商在接下来的几个月时间努力加快销售回款,包括以价换量等,近期多个知名房企大规模地开展全员营销就是例子。

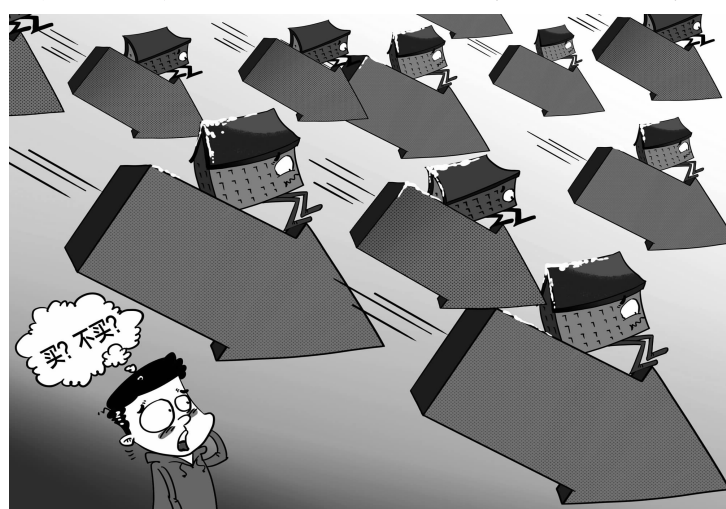
资金成本上升 拿地减少

受融资环境收紧、资金压力升级等因素影响,在中期业绩会上,不少房企表示将放缓投资速度,拿地态度谨慎。

热点区域,背后折射房企对风险的防范。

受融资环境收紧、资金压力升级等因素影响,在中期业绩会上,不少房企表示将放缓投资速度,拿地态度谨慎。

随着三四线城市风险的进一步显化,房企出现回归一二线城市的趋势。以龙头房企万科为例,今年上半年,万科拿地规模明显下降,拿地面积相比去年减少了33%。按建筑面积计算,82%的新增项目位于一二线城市;按权



截止到8月30日,已公布2019年半年报的房地产企业接近140家,其增速相比过往已经有明显放缓。

房企探索产业开发

为实现驱动规模扩张的目标,刘策提出了“地产开发+城市更新+产业服务”三驾马车的构想。

在“房住不炒”的大背景下,不少房企将自身的角色进行转变,从纯地产开发转型综合服务商,开辟新的赛道。

以雅居乐为例,半年报显示,期内雅居乐新增30多个“多元业务”,且其多元化已经开始逐渐进入盈利期,多元化业务收入占比提升至9%,预计今年全年收入占比可以提升至15%。预计到2022-2023年,多元化业务收入和利润占比将达到50%。

益投资金额计算,88.4%位于一二线城市。

除了万科之外,重点布局一二线城市的房企还有融创中国、龙湖地产、禹洲地产等,一二线城市的土地占比均超过8成。

即便是此前以布局三四线城市出名的碧桂园,一二线土储比例也逐步上升。来自中原地产的数据显示,2019年,碧桂园在二线城市土地占比由去年的32.7%提高到今年的43.61%

在经历了上半年去化放缓、融资收紧的市场变化后,多重因素正在挤压地产行业提升利润的空间,现金减少、负债上升,房企的资金成本均出现了明显上升,下半年策略亦有明显变化。

8月份,同策研究院监测的40家典型上市房企完成融资金额折合人民币共计368.26亿元,环比下跌58.15%。今年房企融资情况犹如坐“过山车”,大起大落,呈现不稳定状态。

公开数据显示,华润置地、龙湖集团、万科、碧桂园、世茂等龙头房企的平均海外融资成本在4%左右。从各房企的海外债存量情况来看,佳兆业以82亿美元排

在中国恒大之后,平均融资成本为9.83%。

万科上半年财务费用为32.27亿元,而去年同期仅为23.32亿元,同比增长38.38%。万科集团执行副总裁、财务负责人王文金此前接受记者采访时表示:“财务费用上升主要有两个原因,一是今年上半年我们把一些短债转换为长债,融资成本有所上升,二是今年上半年的承债总量也比去年上半年高一点,这是两个比较大的因素。”

值得注意的是,在国内外融资渠道纷纷收紧的大背景下,偿债高峰也如约而至。国金证券研究数据显示,2019年上半年房企到期的债券总量为2272.68亿元(约329亿美元),同比上涨了44.26%。

中国财政科学研究院应用经济学博士盘和林向记者分析,虽然融资渠道全面收紧,但资质较好的中大型房企仍有渠道、成本等优势。而随着政策调控周期的增长,市场会呈现出“强者愈强”的趋势,因此对于中小房企而言,紧跟战略开发热点的产业合作开发或是新出路。

而没有产业运营,那么房企将没有明天。

为实现驱动规模扩张的目标,刘策提出了“地产开发+城市更新+产业服务”三驾马车的构想。

以佳兆业为例,已经在多个产业进行布局,加地产平台在内拥有6家上市平台,包括南太地产、佳云科技、佳兆业美好、佳兆业健康以及振兴生化,涉及房地产开发、物业管理、高科技、大健康等。除了在振兴生化是第二大

股东外,其他4个上市平台,佳兆业集团均为第一大股东。

盘和林指出:“产业地产是以产业为依托的一体化价值链,因此产业地产的开发对房地产企业前期各种资源整合、中期开发建设以及后期运营等综合实力提出了更高的要求,这不仅仅意味着更加专业、综合的技术,更意味着大量和长期的资金投入建设需求,因此对于房地产企业而言,开发产业地产的头道门槛就是资质问题。”

体育关注度首次超过火锅

成都驶入谋赛事和谋城市新赛道

本报记者 党鹏 成都报道

在成都初秋的雨季里,作为第三十一届世界大学生夏季运动会的运动员村,仍是一片热火朝天的建设场景。

如今,成都正在全面为即将举行的“三大赛事”作着准备:2021年第三十一届世界大学生夏季运动会、2022年第五十六届世界乒乓球团体锦标赛和2025年第十二届世界运动会。

记者注意到,2019年1月8日,成都市明确提出,将围绕“三城三都”来打造国际新标识,即世界文创名城、国际旅游名城、世界赛事名城,国际美食之都、国际音乐之都、国际会展之都,以此推动世界文化名城建设。8月22日,成都市在建设世界赛事名城暨“三大赛事”动员大会上明确提出要“以赛谋城、以赛兴业”,高标准打造世界赛事名城。在今年4月份公布的全球赛事影响力城市榜单中,成都排位骤然拉升,位列28名。

通过发展体育产业,举行国际、国内重大赛事,已然成为包括上海、杭州、武汉、广州等城市提升城市核心竞争力的新路径。尤其在近日,国务院办公厅印发《体育强国建设纲要》,明确提出我国力争到2035年将体育产业发展成为国民经济支柱性产业。由此,为城市发展赋予新动能,一场在体育产业新赛道上的“角逐”正式鸣枪开跑。

休闲之都关注度体育首超火锅

在刚刚过去的八月,第十八届世界警察和消防员运动会在成都举行,来自全球近万名的警察和消防员齐聚蓉城。“世警会”是仅次于奥运会、世锦赛之外的世界第三大规模运动盛会,成都也是亚洲第一个申办该盛会的城市。

作为“休闲之都”的成都,今年高频次的体育赛事正在燃烧着这座城市“吃”完火锅积累的卡路里:5月,举行2019年“一带一路”成都国际乒乓球公开赛总决赛;7月,举行成都国际名校赛艇挑战赛;8月,举行第十八届世警会;9月,举行第十届世界体育舞蹈节;10月,成都马拉松即将开跑……

成都的城市标签,正因为体育的时兴而发生改变。此前公布的一份“抖音成都热力指数”显示,“体育”以10亿的阅读量,关注度首

构建城市核心竞争力

在成都,除了大运村正在建设之外,位于东安湖畔的体育公园、三岔湖畔的奥体城也正在加紧施工之中。除了这些大型的体育场馆之外,成都为了更好地承载这些国际国内体育赛事,服务快速增长的体育人口和持续升级的体育消费需要,该市提出以新发展理念重构城市空间体系:以1.69万公里的天府绿道串联城市功能设施和公共服务设施;每个区(市)县力争实现“一区一县一品”的体育赛事目标;统筹规划建设北部新城“体育消费服务核心区”和南部新城“国际化竞赛表演核心区”,打造9个具有市场竞争力的体育产业功能集聚区,

次超过“火锅”。在最受关注的成都赛事排名中,2019年成都马拉松、2021年世界大学生夏季运动会等排名前列。

统计数据显示:成都的体育舞蹈爱好者数量已经超过30万人,协会会员单位从零发展到上百家,个人会员数万人,市级锦标赛规模从过去的1000余人发展到如今的12000人。

2017年以来,成都先后承办了53项高水平国际体育赛事,打造了成都马拉松赛、“一带一路”系列赛、“熊猫杯”国际青年足球锦标赛等一批自主IP赛事,仅体育竞赛表演活动收入一项就达5.64亿元。

2019年4月,世界领先的体育市场情报服务商Sportcal发布的全球赛事影响力(GSI)国家(地区)和城市榜单显示,中国打破美国对该

建立环抱中心城区的田园生态运动休闲旅游圈。

根据成都市制定的《成都市建设世界赛事名城三年行动计划(2018-2020年)》,2018年-2022年成都举办的国际体育赛事达到25个,其中洲际杯以上级别赛事达50%,具有自主IP和成都文化特色的赛事达30%。由此,将“全面推进创建具有一流体育场馆、顶级品牌赛事、发达体育产业、丰富全民健身活动和深厚体育文化底蕴的世界赛事名城”。

“所有成功的体育赛事与城市的完美融合,背后都离不开成功的体育项目管理策略。”因此,斯图尔特建议,城市在举办体育赛事时最



在最受关注的成都赛事排名中,2019成都马拉松、2021世界大学生夏季运动会等位居前列。

榜单连续三年的垄断,升至第一名。在城市榜单中,成都作为唯一一座中西部城市,不仅入围前30,且排名上升显著——从2018年的第89名提升到2019年的第28名。

Sportcal高级分析师科林·斯图尔特表示,成都排名的提升,

好考虑到各个赛事的季节性,并将其与城市的旅游业融合考虑,有意识地用体育赛事,将一个城市旅游淡季变为旅游旺季。

“目前,成都旅游产品结构以传统观光旅游为主导,休闲产品缺乏多元性,度假产品体系尚不完善,特别是缺乏世界级休闲度假产品、都市旅游产品。”在成都市旅游局局长多央娜姆看来,打造世界旅游名城,首当其冲的是实施世界级旅游产品体系构建工程,塑造核心IP,打造世界旅游品牌。显然,世界级赛事成为世界旅游名城核心IP的重要组成部分。

不仅如此,在成都体育学院相关负责人看来,该院通过“东进”战

得益于成都正在成为一个“国际赛场”。近年来,成都陆续举办了多起大型体育赛事,后者对成都的影响正随着时间的推移而逐渐最大化。“今年的排名大幅跃升,正是成都近年来积蓄潜力的集中体现。”

略,搬迁至三岔湖畔与奥体城融为一体,不仅会推动新型体育产业链条的转移,也会吸引体育产业人才的聚集,这为未来的新城发展提供了“内生动力”。

办赛事就是办城市,办好三大赛事是成都提高城市知名度、美誉度和影响力的重大契机,更是对成都提升办赛能力的集中检验。为此,成都坚持把“谋赛”与“谋城”相结合,统筹做好赛事筹备和城市建设工作,让三大赛事成为提升城市能级的助推器。

记者注意到,不仅是成都将体育赛事作为推动城市能级发展的助推器,目前除了北京、上海、广州作为体育产业大市之外,包括杭

今年3月1日,成都市正式获得了2021年第三十一届世界大学生夏季运动会举办权,这在指数分析中所占权重仅次于奥运会残奥会、橄榄球世界杯及国际足联世界杯的第五大体育赛事。世界大学生运动会的举行,将大大提升成都国际知名度,也是成都排名提升的一项重要因素。

随后,北京时间5月9日,成都又成功获得2025年世界运动会举办权,成为中国大陆第一个举办这项赛事的城市。国际世界运动会协会首席执行官阿希姆·高索表示:“成都是个国际化大都市,举办世运会将为成都带来更多国际元素。现在成都的软硬件条件已经很好,接下来需要的是营造良好的办赛氛围。”他表示,世运会比赛有趣而刺激,一定会给成都人民带来不一样的体验。

州、武汉等城市也纷纷出台体育产业发展的相关规划,在大力建设体育场馆的同时,展开了对国际性和全国性体育赛事主办权的角逐。

“成都提出将谋赛与兴业紧密结合,延展创新赛事经济,促进城市消费,构建可持续发展的体育产业生态圈,推动成都体育产业实现高质量发展,成为新一轮城市竞争和发展的新动能,将有力提升城市核心竞争力。”西南民族大学管理学院刘德昌教授表示,通过发展体育产业,构建文旅体融合发展的新格局,最终目标就是提升城市发展环境和人民生活品质,这也是成都建设“美丽宜居公园城市”的核心价值。