

降低准入门槛 提高利润空间

华东多城土地市场“春江水暖”

本报记者 张振 刘颖 上海报道

全国22座重点城市2022年首轮“两集中”供地大幕已拉开。

据了解,目前福州、合肥和厦门已经完成了2022年首轮土地出让,上海、杭州、南京和苏州等多座华东地区城市相继披露了供地计划和竞拍规则。

在上述已完成2022年首轮土地出让的三座城市中,福州和合肥土拍虽仅相隔一天,但土地市场热度呈现出较大的差异。其中,3月16日,

竞拍热度回升明显

好地研究院统计数据显示,房企在合肥竞价激烈,超过40家房企参与。

长三角地区是每年土拍市场的“主角”。中原地产研究中心数据显示,2021年1~12月,全国共有12座城市卖地金额超过1000亿元,长三角地区城市就占据了4席。

3月16日~17日,福州市完成了2022年首轮集中供地,共吸引了27家企业报名,品牌房企包括建发、中海、保利和招商等。

据了解,在福州市推出的18宗涉宅地块(含2宗租赁用地)中,有12宗地块最终成功出让,土地总面积411亩,成交总价款66.27亿元。另有3宗地块流拍,还有3宗地块在开拍前因规划调整而取消出让,流拍率达33%,整体平均溢价率4.2%。

从出让土地品质来看,本次福州四城区推出15宗涉宅用地,其中纯商品住房用地达到9宗,占比六成,为福州市实施“两集中”新政以来最高的一次,且地块地理位置较好,优质地块较多。

“福州市2022年首轮土拍遇冷,土地流拍、底价成交、国企托底等特征明显。”中房研协测评研究

福州2022年首轮集中供地开拍,房企竞拍积极性不高,流拍率达到31%;3月17日,合肥2022年首轮集中供地则迎来了“开门红”,土拍现场竞争激烈,9成地块触及封顶价格。

3月16日,福州首轮集中供地收官当天,国务院金融稳定发展委员会、中国人民银行、银保监会、证监会和国家外汇管理局等五部委密集表态促进房地产业良性循环和健康发展。

合肥当地一家房企营销总



2022年首轮“两集中”供地启幕,华东多城调整放宽了竞拍规则。

本报资料室/图

中心分析认为,从土拍结果来看,房企拿地依旧十分谨慎;从参与房企来看,国企托底特征依旧突出。

“本次拍地共吸引了包括建发、保利、福州市城乡建设、福州城投建设、新区开发投资集团等在内的约27家竞买人参与竞拍,以央企和地方国企为主。”中房研协测评研究中心表示。

不过,3月17日,合肥市首轮集中供地热度开始明显回升,共出让19宗涉宅地块(含两宗保障性租赁住房用地),总出让面积1192亩,总建筑面积172.3万平方米。最终,合肥市共吸金151.2亿元,平均溢价率13.5%,多数地块触及及地价封顶,转为投报高品质住宅建设方案摇号确定竞得人。

好地研究院统计数据显示,

理在接受《中国经营报》记者采访时表示,可能是企业认为机会来了,判断后续能获得更多的政策支持,才会结合手里的项目储备和资金情况积极参与拿地。

但也有业内专家持相反观点:“在因城施策的背景下,尽管五部委密集发声对房地产市场释放了利好信号,但只能提振中长期的投资信心,预计短期内政策传导效应有限,华东土地市场仍将处于平稳理性的状态。”

房企在合肥竞价激烈,超过40家房企参与。其中,11宗地块有多家单位在竞价环节拿到相同的最高分,最终通过摇号确定得主,摇号率73%。另有4宗地块在竞价评分环节确定了最终得主。

3月24日,厦门市2022年首轮集中供地收官,土地市场也出现了回暖迹象。在厦门市10宗供应地块中,最终有9宗顺利成交,2宗底价成交,3宗底价成交,共吸金153.7亿元,平均溢价率6.8%。

据好地研究院统计,20余家房企角逐厦门土拍,除保利、招商、中海、建发、国贸和联发等央企外,也有龙湖、金地商置和顶峰等民企。其中,湖里岭兜2022P02地块参加房企多达15家。“总体来看,竞争热度有明显回升。”

多城微调土拍规则

规则试图通过新房限价放松,增加开发商的利润空间,以调动拿地积极性。

据了解,在全国重点城市土地市场持续分化的背景下,多地调整放宽了土地规则和准入门槛。

根据福州今年首轮土地集中出让竞拍规则,个别地块在溢价成交的情况下,出让价款每增加1%,备案均价按商品房销售指导价上浮0.3%确定,最高上浮幅度不得超过4.5%。

对此,克而瑞地产研究中心认为,该条规则试图通过新房限价放松,增加开发商的利润空间,以调动拿地积极性。中房研协测评研究中心也表示,此举为房企拿地预留了一定的盈利空间。

合肥学院房地产研究所所长凌斌专注于安徽房地产市场研究。其向记者表示,开发企业热情参与拿地,与土拍规则放宽有一定关系,将竞买人的评分标准进行微调,可以使中小房企也有成功拿地的机会。

合肥市土地市场官网显示,3

月9日,合肥市自然资源和规划局将《合肥市商品住宅高品质建设内容和评分标准》中的“开发企业资质等级为房地产开发一级资质分值为5分”修改为“开发企业资质等级为房地产开发一级资质分值为5分,二级资质及以下分值为4分”。这也意味着,标准调整缩小了中小房企与头部房企的竞争差距。

上海公布的2022年首轮集中供地规则也对“评标办法”“一次书面报价规则”和“挂牌程序”作出了相应调整,部分地块不再采取“135分制”而改用“商务标(70分)+技术标(30分)的100分制”。

“上海调整集中供地规则体现了今年积极供地、积极推盘的导向,对于改善今年供求关系有积极的作用。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

3月24日,杭州市规划和自然资源局发布公告,该市将采用新的

土拍竞价规则——地价到达封顶价之后不再直接摇号,而是通过线下“一次报价+摇号”方式,并以次高报价原则确定竞得人。同时取消了此前的“5000万元勾地保证金”政策,代之以“竞买单位需在报名截止日足额缴纳地块起始总价的20%保证金后,即可参与竞买”。

同日,南京市2022年首轮集中供地计划出炉。南京市规划和自然资源局发布的土地出让公告显示,拟集中供应20宗地块,总起始价约267.23亿元。除1宗地块需建设单身职工公寓(租赁住房)外,其余地块均未要求配建租赁住房面积。

中指研究院土地事业部分析师殷玉轩直言,南京市土地出让规则是在向房地产企业让利,是在落实“三稳”政策的大环境下,唤醒土地市场,稳定土地供应,推进城市规划建设。

房企拿地仍偏谨慎

在短期内,多数房企尚处在偿债周期里,资金链趋紧是面临的重大问题。

在中指研究院看来,尽管在各地推地结构方面优质住宅地块增多,土地竞拍规则调整放宽,并通过降低门槛、提高利润等方式更加注重土地市场稳定和公平,但目前土地市场表现进一步分化,房企拿地仍偏谨慎。

“大部分民企融资端并没有获得实质性改善,销售端则继续承压,现金流依旧紧张,拿地积极性未被充分调动。”中房研协测评研究中心分析认为,与此同时,房企投资逻辑也更加清晰,楼市发展更具韧性或发展空间更大的城市群受房企关注更多。

旭辉控股(集团)有限公司(以下简称“旭辉控股”,00884.HK)董事局主席林中在日前召开的业绩发布会上表示,各部委的表态不会改变公司的发展战略,今年会依然坚持稳健经营,精细化做好

产品服务,持续降杠杆,从房地产开发企业转型成城市运营综合服务商。

“所以,在城市投资方面会进一步提高质量,经营管理进一步做细做小。”林中强调,“公司已经做出了彻底的变化,‘穿新鞋走新路’,过去关注规模,未来就关注经营效益,关注核心利润。”

旭辉控股方面在回复记者采访时还表示,长三角地区是公司深耕的区域,会密切关注一线及核心二线城市的投资机会,“前提是确保公司流动性安全”。

绿城中国控股有限公司(03900.HK)执行董事兼行政总裁郭佳峰在年度业绩发布会上也表现谨慎:“在当前市场不明确的背景下,公司将继续保持投资定力,提高投资标准,稳健参与。预计80%的投资资源聚焦在一二线城市,

另外20%布局江浙地区的强三线城市。”

好地研究院浙江区域院长朱祖渊分析认为,相关部委对房地产发展的表态,会在中期利好行业发展,而在短期内,多数房企尚处在偿债周期里,资金链趋紧是面临的重大问题,房企手里有资金才有扩张信心。

“在接触的民营房企中,有的甚至表示今年将不会在公开市场拿地,有的则计划通过收购渠道增加土储价值。”朱祖渊进一步表示,前期受行业冲击小并且负债率控制好的企业,今年将是拿地的窗口期。

上述安徽房企营销总经理也向记者透露,其所在公司已关注到政策面支持房地产市场健康发展的表态,并已讨论过今年在江苏省南京市和苏州市投资拿地的计划。

深康佳2021净利润同比增长89.55% 科技+资本再造佳境

在深康佳A/B股上市30周年两天后,康佳集团发布了2021年度财报数据,据财报显示,深康佳全年实现营业收入近500亿元,归属于上市公司股东的净利润约9亿元,同比增长89.55%。

2021年对于大部分产业无疑是在跌宕起伏的一年,让各家企业面临考验。如此大环境下,康佳却凭借企业战略转型升级,围绕“科

技+产业+园区”发展战略,从而实现惊人增长。趁着春风为康佳上市30周年交出了喜人的答卷。

亮眼的财报数据背后,离不开其精准的发展战略和长远的产业布局。近年来,康佳集团持续加大研发投入与科技创新力度,大力拓展新型科技产业园区,发挥产业集群效应,实现了高质量发展。

锚定用户新需求 科技赋能智慧生活

从年报信息中不难看出,康佳这些年的发展,透出战略落地的延展方向,以消费电子产品为例,旗下白电业务以收购新飞电器为第一枪,签下欧洲头部品牌倍科的工厂,再到去年落地陕西康佳厨电项目,确立了“康佳+新飞”双品牌运作及全品类产业布局,打造爆款产品,实现了营收屡创新高。

回归消费者的本质,是市场未来的发展方向。《2021年中国

家电市场报告》中显示,家电消费升级的趋势日益显现,“智能化”“高颜值”已成为消费者的显著诉求。康佳始终重视年轻用户需求与偏好,精准把握每一位用户的产品愿景。例如旗下的白电产品——15天生态原鲜冰箱,不仅获得“2021中国冰箱行业杰出保鲜力高端产品”奖,还在终端市场受到用户的一致好评。而且其冰箱保鲜技术2020、2021连续两年获得安徽省科学技术奖。



15天生态原鲜冰箱



KONKA 康佳

精致产品·美妙生活

半导体持续产出 深耕显示新赛道

主营业务稳健增长的康佳并未止步于此,相反,康佳正加快布局半导体光电领域中具有商业前景的Micro LED领域。《“十四五”智能制造发展规划》明确指出,加强关键核心技术攻关是推进中国智造的主要任务之一,康佳率先攻克Micro LED技术难关,抢占关键技术制高点,既是助力大国崛起的一小步;也是康佳科技转型,降低电子主营产品的生产成本,实现产业协同的重要历程。

增强资源配置能力 助推康佳进发资本新动能

自1992年3月27日深交所正式挂牌以来,风雨历程三十载,康佳从未停止探索资本市场的高效发展道路。在聚焦主业主责的同时,康佳通过引入战略资本助力旗下控股子公司、参股公

近4年的康佳,已构筑起庞大的专利库,完成了1218件全球有效知识产权提案。

“创新的混合式巨量转移”“大幅提升混合式巨量转移技术在转移效率和良率”“P0.12智能穿戴Micro LED微晶屏”,多项相关专有技术凸显了康佳在Micro LED业内的领先地位。全球Micro LED全制程研发生产线

率先落地建成,应用于穿戴产品的小间距Micro LED微晶屏、柔性Micro LED显示屏、8K Micro LED商显屏、Mini LED全倒装COB直显影院屏等产品成功问世,这些都是康佳近几年半导体光电领域的创新成果。得益于在该领域的全面布局与科技优势,康佳集团正成为新兴蓝海行业的领先者。

结语

在供给侧结构性改革推动下,催生新的机遇与契机,智能化改造已成为企业改革发展的新发力点,康佳集团以科技创新为核心驱动,不仅迅速实现企业结构与业务的升级迭代,更在半导体光电产业完成了前瞻性布局,构筑起康佳集团的强大生命力,有望实现多赛道跨越式增长。广告