

房企积极入局代建市场

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

随着房地产行业全方位去杠杆,资本端和承建商相分离已成为业内重要现象。原本冷门的代建业务因“轻资产”的特性受到业内关注。

从去年下半年开始,入局代建

纾困类代建带来市场机会

从去年下半年以来,相关问题项目的纾困工作为代建市场带来了不少业务机会。

10月18日,中交地产与信达地产战略合作协议签约仪式在北京举行,“房地产纾困类代建项目”成为本次合作的关注焦点。信达地产党委书记、董事长石爱民表示,信达将与中交地产在房地产纾困类代建项目、不动产资源整合、城市更新以及房地产开发运营等领域全面展开战略合作。

一位房企业内人士告诉记者,所谓“纾困类代建”,主要是自房企融资端受限以来,不少企业流动性受到冲击,旗下部分楼盘停工甚至烂尾。“这些项目并非全部资不抵债,有部分只是因企业短期内流动性紧张而停工。如果引入资本方和代建企业,在代建品牌溢价加持下,是可以实现单个项目盈亏平衡的。”

上述信达地产即在此轮地产纾困中扮演了重要角色。据了解,信达地产为中国信达旗下的上市地产平台,后者是由财政部控股的中央金融企业。在此次与中交地产合作之前,信达地产已有多个纾困项目的成功经验。以其对出险房企进行救助的首个成功落地的项目——广州南沙湾山海合悦项目为例,该地块两年前曾是南沙区单价地王,信达地产接手之后,与项目公司签订委托代建协议,负责该项目开发、建设、销售、物业服务等全过程管理,收取操盘代建费,通过设立针对公章使用的僵局解决机制、特殊障

业务的房企明显增加。据《中国经营报》记者不完全统计,目前已有包括绿城管理、中原建业等早期参与者,以及万科、旭辉、世茂、龙湖、碧桂园、中梁、朗诗等新入局者在内的40多家企业布局代建业务。

目前这些企业所分食的,除了商业代建业务之外,还包括纾困项



图为北投集团代建的北京城市副中心图书馆项目。

视觉中国/图

价权等举措加强投资资金回收保障,确保投资资金安全,今年9月份项目已顺利入市。

据了解,从去年下半年开始,信达地产就开始频繁参与出险房企的纾困,此前曾参与恒大、佳兆业、新力控股等房企的纾困项目。除了以信达系内部资源为盘活逻辑的“收购债权+操盘代建”的纾困方式外,随着接管项目增多,信达地产一直在寻找合适的代建方,这次与中交地产达成战略合作,除了多了一位代建的好伙伴,还有望增厚项目获取和资金实力优势。

中交地产党委书记、董事长李永前对此次合作表示,中交地产和信达地产在房地产及城市综合开发运营领域各有所长、优势互补,拥有广泛的合作基础和空间。

从去年下半年以来,随着行业流动性遇困现象增多,相关问题项目的纾困工作为代建市场带来了不少业务机会。

目、国企及城投公司开发项目及政府主导的保障类租赁住房建设所带来的增量业务。

业内普遍认为,代建作为轻资产运营模式之一,具有资金需求少、低负债、高利润率等特点,为房企探索新发展模式提供了方向,为低负债、低杠杆发展提供了可能。

以代建第一股绿城管理为例,CEO李军此前表示,盘活出险企业的烂尾项目成为今年上半年绿城管理的另一业务增量,该项业务在公司从无到有,上半年在公司新增项目中占比已达到10%,增幅显著。他由此判断,“未来2~3年该业务仍处于风口期。”

中指研究院企业事业部研究负责人刘水告诉记者,此类代建业务发展离不开代建方强大的经营管理能力,经营管理能力主要表现在产品具有较高的溢价能力、项目去化能力和营销能力,通过消除消费者对购买预售楼盘风险、品质、物业管理等多方面的疑虑,同时利用多渠道营销手段精准覆盖客群,并凭借其品牌溢价和客户基础,为委托方获得更高的投资回报。

据刘水介绍,当前纾困类代建项目落地越来越多,如华宇集团代建安徽恒大阳光半岛项目、绿城管理代建广州奥园云和公馆项目和江阴城南恒大项目等。

政府代建需求增加

不少地方政府加大了保障房、公建配套等项目的投入和建设力度。

除了纾困类项目的代建外,传统的政府代建业务成为今年代建领域的又一增量空间。

以中原建业为例,公司是业内第二家上市的代建企业,此前所从事的代建业务主要为商业代建,客户主要以河南省的中小型开发商为主。从去年下半年开始,受疫情和行业整体波动影响,中原建业在管项目合约销售也随之下滑,进而影响公司整体利润率。为了促进业务发展多元化,公司今年加大了政府代建、资本代建、问题项目纾困等业务的拓展力度。

中原建业相关负责人告诉记者,当前政府代建中很大一部分业务来自城投公司。据中原建业的统计,在整个河南省市场,去年1至9月份,地方国企和城投平台拿地占比在35%左右,而从去年9月到今年9月份,这部分占比已经达到56%。

据上述负责人介绍:“不少城投公司拿地是为了稳定土地市场,自身并没有相应的开发经验和地产全流程管理经验,之前也从未同时操盘过多个楼盘,因此后续需要寻找合作方,比如将地块委托给代建企业进行代建代售即是一种合作方式。”

刘水告诉记者,在房地产市场低谷期,城投公司自行开发项目面临一定的风险。这是因为城投拿的很多地块素质都偏差,一旦项目开发不利,就存在项目滞销、回款不利抑或是“国有资产流失”的风险。据中指研究院统计,目前全国范围内仅有约20%的城投公司具备房地产项目开发的经验和能

力,绝大部分城投企业在这方面经验不足。

从当前实际落地案例来看,已经披露的城投公司引入代建的项目不算多。刘水解释称,这主要是因为当前地方国企和城投拿地后,大部分地块尚未进入建设入市阶段。截至8月末,2021年集中供地项目整体入市率仅三成,地方国资平台项目整体入市率不足10%。

这也意味着后续此类代建业务仍有大量机会,中原建业相关负责人告诉记者,公司今年以来重点加强政府代建、资本代建的研究和探索,积极与地方城投平台对接,目前公司已与河南省内大部分县市确定了合作意向,后续会根据城投公司旗下所拿的地块情况确定相应的合作模式。同时公司也在尝试一种新的模式,即与地方城投公司成立合资公司,负责其旗下所有竞得地块的代建工作,相比单个项目的合作更加高效。

据中原建业相关负责人介绍,公司目前所合作的政府代建项目主要以代建代售类项目为主,相较于其他类型的政府代建项目利润率更高。

除此之外,随着房地产市场的下行,不少地方政府加大了保障房、公建配套等项目的投入和建设力度。据统计,“十四五”期间,全国40个重点城市计划新增保障性租赁住房约650万套,其中,浙江、广东的供应目标均在120万套及以上。根据住建部要求,2022年全年预计建设筹集240万套(间),较上年增长1.5倍,两年合计占“十四五”总目标的51%,因此,

2022年是完成“十四五”目标的关键期。业内认为,保障性租赁住房建设将为代建企业带来部分增量业务。

刘水告诉记者,目前各地政府主导的项目在寻找代建企业时形式多样,多以招标形式进行,不会对投标企业地域进行限制,有利于代建企业跨区域发展业务。部分城市如厦门、东莞等均积极建立代建业务各种类型企业库,进入企业库的代建企业在投标过程中有一定优势。

政府代建机会已吸引了不少品牌房企竞相参与。10月25日,旭辉集团宣布旗下代建板块旭辉建管中标阜阳市城南新区项目和昆山市巴城区祖冲之路项目。在此之前,旭辉建管已成功承接多个政府、城投或国企单位的代建项目。据了解,旭辉建管成立于2021年,今年拓展力度迅猛,截至三季度末已累计在管项目44个,累计管理面积833万方,覆盖政府代建、商业代建、资本代建、企业定制和管理咨询,还参与政府保交楼相关的烂尾楼项目的合作。

除了传统住宅领域代建外,部分品牌房企也在积极结合自身资源拓展商业综合体、写字楼、酒店、产业园等领域代建。比如龙湖代建板块“龙湖龙智造”在今年中旬官宣之后,9月迅速签约中铁城投集团成都天府新区22万平方米代建项目。据了解,过去二十年,龙湖已在近百个TOD项目中沉淀出涵盖住宅、商业、长租公寓、产业园区、医疗养老等全业态、全周期的建造与运营管理经验。

中国经营报
CHINA BUSINESS JOURNAL

我们这十年

城乡建设

十年来,我国乡村振兴发展取得重大的成就,历史性地解决了绝对贫困问题,实施乡村振兴战略,推动农业农村取得历史性成就、发生历史性变革。

十年来,累计完成投资14.8万亿元,建设各类保障性住房和棚户区改造安置住房5900多万套,低保、低收入住房困难家庭基本实现应保尽保,1.4亿多群众喜圆安居梦。

现行标准下9899万农村贫困人口全部脱贫,832个贫困县全部摘帽,12.8万个贫困村全部出列,区域性整体贫困得到解决。

(数据来自国务院新闻办)



扫码了解更多