

房企转型探索新发展模式

本报记者 余燕明 北京报道

过去两年来,越来越多的房地产商谋求转型发展新业务、探索新模式。

近日,鲁商健康产业发展股份有限公司(600223.SH,以下简称“鲁商发展”)发布公告称,公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东山东省商业集团有限公司或其所属公司。

据《中国经营报》记者了解,鲁商发展目前的主营业务为房地

产、生物医药、化妆品、原料及衍生品、添加剂。通过本次交易,鲁商发展将名下房地产开发业务相关资产负债置出,将聚焦于生物医药、化妆品、原料及衍生品、添加剂等大健康业务。

去年底举行的中央经济工作会议,针对房地产业首次提出“探索新的发展模式”。今年4月,证监会、国资委、全国工商联下发《关于进一步支持上市公司健康发展的通知》,提出“依法依规支持上市公司积极向新发展模式转型”。

记者了解到,今年以来,广宇

发展(000537.SZ)通过重大资产重组的方式,完成了原有房地产业务资产置出,置入了新能源发电业务,上市公司主要业务从房地产开发与销售变更为风能和太阳能的开发、投资和运营;中国电建(601669.SH)通过资产置换的方式,将其所持房地产板块资产置出,置入优质电网辅业相关资产,实现了“去房地产化”。

另一家上市房地产商宋都股份(600077.SH)新设立了全资子公司浙江宋都锂业有限公司、浙江宋都锂业科技有限公司,尝试涉

足锂业相关领域,并拟募资16亿元参与阿根廷锂钾有限公司年产5万吨碳酸锂盐湖提锂建设项目设备采购。

“广宇发展在今年顺利实现向风电光伏发电为主业的绿色能源转型。虽然上半年营收因业务调整有较大下滑,但是利润大幅扭亏为盈。”西南证券研究发展中心一位分析师表示,“完成绿电转型后,广宇发展的资本结构得到优化。未来将研究拓展新业态、新模式,推动产业转型,打造综合型绿色能源服务产业群。”

新能源成为转型风口

鲁商发展、广宇发展、中国电建等房地产商顺利转型发展新业务、探索新模式,受益于其央企、国企控股股东在资源与业务上的协同支持。

广宇发展和中国电建在今年也都已经完成了房地产业务相关资产的剥离,实现了“去房地产化”,顺利向光伏、风电等新能源行业转型。

其中,广宇发展通过与控股股东鲁能集团有限公司及其关联方都城伟业集团有限公司进行重大资产重组的方式,将原有房地产业务资产全部置出,同时置入行业前景良好、竞争优势突出、发展前景较好的新能源发电业务资产。

此前,广宇发展的主营业务为房地产开发与销售,房地产业务收入为上市公司主要收入来源。今年完成重大资产重组后,广宇发展的公司名称已经变更为“天津中绿电投资股份有限公司”,上市公司主要业务转型成了风能和太阳能的开发、投资和运营。

广宇发展方面称,通过重大资产重组,上市公司将实现业务转型,拓宽盈利来源,提升可持续发展能力、抗风险能力以及后续发展潜力,为整体经营业绩提升提供保障,符合公司股东的利益。

2022年上半年,广宇发展实现营业收入17.7亿元,归母净利润4.1亿元。当期累计完成发电量41.43亿千瓦时,较上年同期增长了2.24%。

广宇发展方面表示,上市公司已实现主营业务由房地产向绿色能源产业的转型,将积极发展陆上风电、光伏发电,大力开发海上风电,深入推动源网荷储一体化和多能互补发展,积极开展储能业务,实施差异化竞争,基本形成了“海陆齐发”的业务布局。上市公司将持续研究拓展新业态新模式,推动产业链延伸拓展、价值链向高端迈进,打造资产优良、业绩优秀的综合型绿色能源服务产业群。

中国电建也是通过与控股股东中国电力建设集团有限公司进

行资产置换的方式,剥离了房地产板块资产,置入了优质电网辅业相关资产。

中国电建方面称,本次资产置换有利于减少上市公司与控股股东之间的同业竞争,同时置入优质电网辅业资产,有利于进一步优化上市公司资产、完善产业结构,置入资产整体盈利能力高于置出资产,有利于增厚上市公司的净资产收益率和每股收益,提高上市公司盈利水平和资产质量。

鲁商发展、广宇发展、中国电建等房地产商顺利转型发展新业务、探索新模式,受益于其央企、国企控股股东在资源与业务上的协同支持。而部分民企房地产商的新业务转型、新模式探索,则面临着更大的挑战。

今年初,宋都股份新设立了全资子公司浙江宋都锂业有限公司、浙江宋都锂业科技有限公司,准备涉足锂业相关业务,并计划募资16亿元参与阿根廷锂钾有限公司年产5万吨碳酸锂盐湖提锂建设项目设备采购。

受此消息影响,宋都股份在二级市场的股价出现大幅波动,连续多个交易日涨停。不过,宋都股份拟募资16亿元参与阿根廷锂钾有限公司年产5万吨碳酸锂盐湖提锂建设项目设备采购相关合作告吹,在转型探索锂业相关业务过程中的首次尝试遇困。

“探索新的发展模式,就是要让房地产业回归本质,实现健康发展和良性循环。现在保障性租赁住房、公募REITs、代建业务等,都具备新模式、新业态的特征。”一家大型地产商北京地区负责人告诉记者,“但是如果跨界太大、门槛过高、投入较大,必然存在风险。还是应该围绕房地产业链条上下游进行延伸探索,平衡风险、循序渐进。”

房地产转型大健康

鲁商发展要彻底剥离上市公司营收比重最高的房地产开发业务相关资产及负债。

鲁商发展已经决定将聚焦大健康产业总体布局,向健康产业进行转型,致力于成长为国内领先的大健康产业综合运营商。

按照鲁商发展公告,预计本次交易会构成重大资产重组,但不会导致上市公司控股股东和实际控制人发生变更。

据记者了解,通过本次交易,鲁商发展将名下房地产开发业务相关资产负债置出,剩余其他业务2021年收入合计约31亿元,归母净利润合计约2.5亿元;2022年前三季度收入合计约25亿元,归母净利润合计约2亿元。

鲁商发展目前的主营业务为房地产、生物医药、化妆品、原料及衍生品、添加剂。若交易顺利完成,鲁商发展将聚焦于生物医药、化妆品、原料及衍生品、添加剂等大健康业务。该公司称,这次交易有利于改善上市公司的资产质量,提升可持续经营能力和盈利能力。

2021年,鲁商发展实现营业收入123.6亿元,其中房地产业务收入接近97亿元,占比78.4%;化妆品收入14.9亿元,占比12.1%;生物医药收入5.4亿元,占比4.4%;原料及添加剂收入2.4亿元,占比1.9%。2022年上半年,鲁商发展实

现营业收入48.4亿元,其中房地产及物业务收入32.8亿元,占比67.8%。

2008年底,鲁商发展通过重大资产置换及发行股份购买资产的方式,将房地产资产注入上市公司,实现了业务转型,主营业务由化纤新材料、纺织品、片剂、胶囊、热能电力的生产与销售、医疗服务、康复疗养、医疗咨询服务,转变为房地产开发及经营,上市公司名称变更为“鲁商置业股份有限公司”。

从2016年起,鲁商发展开始拓展大健康养老产业,搭建了“医养康护游乐教”结合的多层次立体化的健康养老服务体系。2018年,鲁商发展受让了山东省商业集团有限公司持有的山东福瑞达医药集团有限公司全部股权,进一步完善了医药康养产业链条,“地产+医养”发展模式基本成型。

据记者了解,山东福瑞达医药集团有限公司主要从事药品、保健食品、化妆品、生物技术产品等的研发、生产与销售。由此,鲁商发展的主营业务从房地产销售、物业管理、酒店延伸到了药品、化妆品、保健品和添加剂等。

当时,鲁商发展与控股股东山东省商业集团有限公司的战略思路是将优质医疗资产置入上市



今年,鲁商发展、广宇发展、中国电建等房地产企业相继转型发展新业务、探索新模式。视觉中国/图

公司,充分发挥上市公司健康业务板块资本运作的平台作用。

2019年,鲁商发展制定实施了生物制药、生态健康“双轮驱动”战略,致力于构建融合健康地产、生物医药、健康管理等领域的复合型健康产业生态圈,精耕生物医药和生态健康的细分领域,以医药、医美、康养、投资等业务模块,向综合型健康生活服务集团转型。

鲁商发展在2019年也完成了上市公司名称变更,由“鲁商置业股份有限公司”变更为“鲁商健康产业股份有限公司”。

现在,鲁商发展要彻底剥离掉上市公司营收比重最高的房地产开发业务相关资产及负债,以山东福瑞达医药集团有限公司为核心企业,深入实施生物医药和生态健康产业双轮驱动,进一步向大健康产业转型。

以城市更新为契机 西安多举措改善居住条件

本报记者 黄永旭 北京报道

“小区经过升级改造,楼体外立面翻新、加装电梯、增设老年服务设施,不仅更好看,而且住着更舒服了。”西安市雁塔区某小区居民高兴地说。

近年来,西安市有序推进城市有机更新,涌现出易俗社文化街区、西影厂、老钢厂、幸福林带等一批优秀改造项目,老旧小区焕然一新,城市面貌改头换面成为街头巷尾热议的话题。

老旧小区换新颜

2021年11月,住房和城乡建设部发布《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》,西安市上榜全国第一批城市更新试点城市。

在2022年西安市《政府工作报告》中,提出按照“政府主导、科学规划、突出重点、量力而行、防范风险”原则,稳妥有序推进老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区改造,着力解决基础配套、公共服务、消防和公共卫生等隐患问题。

今年6月,国务院办公厅对西安市作出通报表扬,在《关于对2021年落实有关重大政策措施真抓实干成效明显地方予以督查激励的通报》中指出,西安市在城镇老旧小区改造、棚户区改造、发展保障性租赁住房方面工作成效明显。

位于雁塔区的某小区,已有20多年楼龄,小区面貌、配套设施都已陈旧落后。经过改造,楼体外立面焕然一新,增设了特色造型路灯、绿地、停车位、智能门禁系统,管网改造后,居民再也不用担心小区上下水和供暖问题了。

小区居民王先生说,“自从小区改造之后,出行更方便,小区更整洁,居住品质也更好了。”

其实,这只是西安市老旧小区

《中国经营报》记者了解到,西安市不断改善群众居住条件,推进城中村建设、改造老旧小区和背街小巷,破解民生难题,提升市民生活质量。同时,以城市更新试点为契机,探索新模式,完善城市功能。

西安市城中村(棚户区)改造事务中心方面表示,西安的城市规划、建设、管理、经营模式将逐步进入有机更新阶段。城市更新不再走以前大拆大建的老路,将以完善城市功能、提升老百姓获得感为目标。

改造的一个缩影。据了解,2021年全年,西安市改造老旧小区753个、880余万平方米。过去五年,西安市完成2008个老旧小区和599条背街小巷改造,打通断头路144条,城乡人居环境大幅改善。

西安市城中村(棚户区)改造事务中心方面表示,今后五年,西安市将继续实施城市更新行动,加快城中村、老旧小区、背街小巷等改造,提升水电气暖、道路等基础设施水平,不断完善城市功能。

除了老旧小区改造之外,西安市还把推动保障性租赁住房发展,作为破解市民“住房难”问题的重要举措。

记者了解到,2021年以来,西安市住建局积极推动保障性租赁住房发展,开展了一系列工作,在破解项目审批、土地供应、资金筹集等难题上求突破,切实把保障性租赁住房作为“十四五”住房保障工作的重点,确保各项政策落地见效,推动建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度。

截至目前,西安市已累计筹集保障性租赁住房项目29个,约4.4万套。其中,有14个项目约2.1万套已发放保障性租赁住房项目认定书。

城改项目“加速跑”

日前,西安市多个项目迎新进展,其中沙湾沱片区、西等驾坡片区、曲江新区东三爻安置小区等项目,正在加速建设。

西安市雁塔区沙湾沱片区城市更新项目是西安首批城市更新试点项目,也是重点民生项目,已于2021年10月正式开工。

该项目分为住宅区和商业区,商业区正在规划设计阶段,建成后主要用于酒店、办公、公寓及沿街商业,住宅区占地面积约111亩,分为地块4和地块7两个地块,建成后主要用于村民回迁,由11栋高层住宅、2栋高层公寓、1个幼儿园、4栋服务配套设施共18个单体组成,总建筑面积29.75万平方米,现场正在全力推进各楼宇主体结构施工进度。

陕建一建沙湾沱片区城市更新项目生产经理杨超表示,目前项目10栋住宅已经全面进入主

城市更新高质量发展

党的二十大报告提出,坚持人民城市人民建、人民城市为人民,提高城市规划、建设、治理水平,加快转变超大特大城市发展方式,实施城市更新行动,加强城市基础设施建设,打造宜居、韧性、智慧城市。

此前,住建部发布的《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》,对沿用过度房地产化的开发建设方式踩下了刹车,也明确指出,城市更新过程中要摒弃大拆大建行为。

西安市作为全国首批城市更新试点城市,没有现成的经验做法借鉴,试点的意义是探索城市更新“新措施”“新模式”。

体施工阶段,其中一栋已经封顶,即将进入二次结构施工,预计2023年7月底完成所有主体施工任务,如期交付使用,力争村民早日回迁。

在雁塔区西等驾坡城市更新安置楼项目现场,塔吊林立,机械轰鸣,11栋包含安置楼和配套设施的单体建筑同时施工,一片热火朝天的景象。

据介绍,该项目总占地244亩,总投资69亿元。项目分为两个标段,一标段占地129亩,建筑面积31.2万平方米,规划建设20栋单体建筑。二标段占地115亩,建筑面积34.8万平方米,规划建设17栋安置楼及配套。

记者了解到,该项目是雁塔区重点民生保障项目,采取原址安置的方式,将安置西等驾坡村约721户,共3900余村民。项目配建商业、幼儿园和小学,以满足



由老厂区改造成的西安国际华3511文创科技园。王登海摄影

安置群众的生活需要。预计2024年2月前村民回迁。

中铁十四局集团西等驾坡城市更新项目二标段工程师李春龙介绍,本项目住宅主体结构完成45%,已经完成首栋住宅的主体封顶,二次机构工程也在陆续开展,地下车库主体结构完成了60%。

此外,记者从西安市自然资源和规划局官网了解到,西安市灞桥区方家村城中村改造项目规划公示。方家村城改项目的3宗地块,总面积达160.5亩。其中

DK-4为住宅用地,DK-1、DK-2为教育用地。

而10月13日,雁塔杜城村城改项目也有新动作。杜城村3宗共264.212亩城改住宅用地底价成交。其中2宗共137.045亩住宅用地由陕西泰置置业有限公司摘得,最高楼面价8102元/平方米;另1宗127.167亩住宅用地由陕西西泰置业有限公司摘得,成交楼面价8109元/平方米。天眼查信息显示,陕建地产将与俊发地产联合开发杜城村城改项目。

历史街巷传承,推进城市持续有机更新,促进高质量发展、高品质生活和高效能治理。

西安市委宣传部方面表示,近年来,以新城区老钢厂、碑林区老菜场、曲江大华1935、西影厂等更新项目为代表,西安市在城市更新方面做出了有益的探索和尝试。

在重点城市更新项目上,西安市城市更新要求保护老旧建筑与老街巷肌理,发展文化产业,延续城市文脉。

比如,西安火车站经过改造之后,彰显着西安古城的历史文化,南街古城墙,北接大明宫,形成“宫—站—城”的宏伟格局,打造了一个穿越千年的城市会客厅。

专家认为,通过科学的城市更新与积极的城市创新,梳理一座城市的空间肌理和文化脉络,能够为不同年代的城市留下空间基底,为城市里的人们留存记忆,保留与活化城市精神载体,再现一座城市的精气神,为城市焕发新活力、赋予新能量。

西安市委宣传部方面表示,西安将更加注重城市更新高质量发展,统筹生态环境保护和文化传承,让文化融入城市肌理,并启动实施幸福林带周边区域、洒金桥等重点片区改造,相信未来会有更多有品质有内涵的更新改造项目,成为西安新名片新地标。