

物企积极拓展多元业务 瞄准城市服务赛道

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

随着估值回落,今年以来,物企继续在多种服务领域进行探索。

传统“四保”(保安、保洁、保修、保绿)业务竞争激烈,不少物企将目光投向更广阔的服务空间——城市服务。

目前,各地政府城市管理精细化程度提升,相应的城市服务需求

市场空间广阔

党的二十大再次提出,要提高城市规划、建设、治理水平,打造宜居、韧性、智慧城市,对城市管理、城市服务工作提出了更高要求。

城市服务一般指主要向政府及公共行政部门提供的各种服务,包括公共设施物业管理服务、市政基础设施维护服务以及城市废弃物管理服务等。

2017年3月,中央领导指出“城市管理应该像绣花一样精细”,随后,多个城市相继出台城市精细化管理实施方案、指导意见等进一步落实城市精细化管理内容。

2020年4月,国家发展改革委发布了《2020年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》,提出实施新型智慧城市行动。

党的二十大再次提出,要提高城市规划、建设、治理水平,打造宜居、韧性、智慧城市,对城市管理、城市服务工作提出了更高要求。

据了解,城市服务市场以往的参与者主要为公用事业公司,细分领域包括城市秩序、市政环卫、基础设施维护以及城市园林绿化等。

由于物管服务内容与城市服务高度重合,近几年,物企在激烈的传统“四保”业务之外,积极探索向更广阔的城市服务赛道拓展业务。

与此同时,政府在治理城市的过程中亦更加倾向于引进市场化力量,引导专业化企业、机构参与城市治理,将一部分公共管理服务职能“分包”给市场化企业,成为越来越多城市的选择。

中指研究院物业事业部总经理

不断增加,机构预测这将是一个万亿蓝海市场。

与社区服务不同,城市服务事无巨细、错综复杂,更需要企业整合不同品类服务,具备横向配置资源的经验和能力。业内认为,物企有望凭借自身在社区治理领域积累的服务与技术经验,结合数字化赋能,更好地契合政府需求。

牛晓娟向《中国经营报》记者介绍,城市服务不仅涉及基础的市政园林、环境卫生的维护,还覆盖城市公共空间的治安治理,以及城市公共空间运营等众多细分业务板块。在业务方面,城市服务实现从管理到运营,从项目到平台,从人工到智能,覆盖城市管理、城市治理和城市运营三个方面。“对于物企而言,在上述业务领域均有拓展机会。”

与公用事业公司相比,牛晓娟认为,物管公司在市场契合度上有独特的优势。她指出,从城市服务市场化需求来看,政府作为城市服务采购方,安全性、低成本与高效率是重要考虑因素。而物业服务企业以社区治理积累的服务与技术经验,结合数字化赋能可以精准契合政府需求。

城市服务规模与政府财政支出息息相关,近两年,受新冠肺炎疫情等因素影响,城乡社区公共设施及其他城乡社区事务支出减少。“但这对物企拓展城市服务的积极性影响不大,不过物企在选择城市时,需要兼顾安全性与发展性。”牛晓娟表示。

而随着近期经济复苏和房地产市场的逐步修复,业内预计未来几年全国财政收入将保持稳定增长趋势。据克而瑞物管预测,随着市场空间不断延展,城市服务将释放万亿蓝海市场,到2025年预计达到10019亿元,这其中涵盖了学校、医院、政府共建、交通枢纽、环卫等业态。

营收贡献大于利润贡献

目前多数物企在城市服务领域的拓展主要围绕城市基础服务,而毛利率更高的城市运营和资产运营等板块尚待开拓。

据了解,截至目前,上市物企中已有过半的物企加入城市服务的赛道,综合实力出众的头部物企及具备区域资源优势的本地企业是其中的主力军。根据克而瑞物管的统计,在已布局城市服务的物业服务企业中,超过半数企业已布局项目数在六七十,其他的则为三四十,个别企业则少至几个。就布局城市的能级来说,既有北上广深一线城市,也有四五线城市,分布较为分散。

从承接的城市服务项目来看,市政环卫市场凭借规模大、模式轻、格局分散等特点,成为物企切入城市服务赛道的典型方式。比如今年初时,合景悠活(3913.HK)斥资1.65亿元收购广东特丽洁环境50%股权,布局环卫市场。

此外,不少物企通过自身属地化资源优势,进行市场化投标获取项目,亦有头部物企与环卫企业联合获取项目。今年初,保利物业(6049.HK)与珠海横琴众城智洁投资合伙企业、珠海横琴普邦投资合伙企业联合共出资1.5亿元成立保利环境,经营范围包括农村生活垃圾经营性服务,园区管理服务、市政设施管理、城市绿化管理、再生资源回收等。

据牛晓娟介绍,目前物企切入城市服务赛道的方式呈现出多元化趋势,整体可概括为合资合作、战略合作、公开竞标、投资收购等四类,不同拓展渠道无优劣之分,实力领先的头部物企普遍选择多渠道并举。

但无论哪种方式,政企资源均发挥了重要作用。实际上,自2021年以来,不少物企通过与地方政府、城投公司或战略合作,或



不少物企将目光投向更广阔的服务空间——城市服务。

视觉中国/图

成立合资公司等方式,共同推进城市服务的落地。

根据物企财报,今年上半年,世茂服务(0873.HK)、雅生活服务(3319.HK)、金科服务(9666.HK)的城市服务收入同比增速分别高达400%、302%、128%,板块营收增速迅猛。

“目前,物企对于该赛道的拓展意向整体是比较强烈的,不少企业处于加速布局阶段。”牛晓娟表示。典型如旭辉永升服务(1995.HK)和康桥悦生活(2205.HK),在2021年没有城市服务收入,而2022年中期城市服务板块业绩已经分别达到1.85亿元和0.97亿元。

值得注意的是,目前城市服务的毛利率普遍低于物企整体毛利率,且低于典型环卫公司的毛利率。克而瑞物管数据显示,2022年上半年典型物企整体毛利率为26.6%,典型环卫公司整体毛利率为22.9%,典型物企的城市服务毛利率仅为18.0%。现阶段,城

市服务对物企的营收贡献仍大于利润贡献。

不过,城市服务盈利相对安全、稳定。中信证券研报指出,和住宅物业管理不同,甲方满意度的提高在城市服务领域可能表现为服务范围的扩大,但一般不会表现为单项服务定价提升和毛利率上升。同时,相比营建类to G业务,城市服务的回款效率更高。

随着物企在政企资源方面的积累加深,城市服务整体标的额也在不断增大。以2022年上半年为例,根据中指研究院的统计,年化额超过亿元的大标的累计达到153个,同比增长68%。因此,相比其他物业管理业务,城市服务规模扩张可能更快。

据了解,目前多数物企在城市服务领域的拓展主要围绕城市基础服务,而毛利率更高的城市运营和资产运营等板块尚待开拓。

事实上,随着政府治理变革,政府对于城市服务的需求逐渐向

一体化模式发展。城市服务提供者更需要整合不同品类服务,具备横向配置资源的经验和能力。

牛晓娟指出,对于物企而言,城市服务的难度除了城市的选择判断之外,更重要的是自身能力的建设,包括人员的建设、智能化建设、服务水平和整合能力建设等。

据了解,智慧平台建设已经成为城市服务项目招标的关键诉求,根据克而瑞物管不完全统计,近两年城市服务项目招标涉及智慧平台建设的城市数量已经达到37个。在这方面,部分头部物企已经有所行动。

以龙湖智创生活为例,其于2018年就与重庆悦来投资集团共同成立了城市综合管理服务公司——龙湖悦来,通过智慧系统的加持,能实现对多个服务场景的全覆盖及动态服务方案的优化,在重庆悦来片区获得成功后将经验复制到多个城市不同类型的城市空间形态中。

“第三支箭”落地见效 上市房企密集抛出再融资方案

本报记者 余燕明 北京报道

日前,中央经济工作会议在北京举行。为了确保房地产市场平稳健康发展,会议提出要满足行业合理融资需求,有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况。

中央财办有关负责人就中央经济工作会议精神和当前经济

热点问题作深入解读时指出,2022年已出台的政策要持续抓好,2023年还将出台新举措,侧重研究解决改善房企资产负债状况等。

今年11月底,围绕资本市场支持房地产市场平稳健康发展,证监会在支持房地产企业股权融资方面已释放了“第三支箭”,积极发挥资本市场功能,支持实

施改善优质房企资产负债表计划,加大权益补充力度,促进房地产市场盘活存量、防范风险、转型发展,更好服务稳定宏观经济大盘。

据《中国经营报》记者查询统计,证监会支持房企融资“第三支箭”释放以后,最近半个月内,已有万科企业、旭辉控股集团、雅居乐集团、合景泰富集团等7

家港股上市房企抛出了配售融资计划,拟募集资金净额约73亿港元;新城发展、建发国际集团等4家港股上市房企已完成了一轮配售融资,筹资净额约74亿港元。

在A股房地产板块,截至目前至少已有福星股份、世茂股份、新湖中宝、华夏幸福、格力地产、招商蛇口等18家上市房企筹

划推进非公开发行再融资,用于政策支持的房地产业务,包括与“保交楼、保民生”相关的房地产项目,以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。

“中央经济工作会议对房地产行业风险化解和可持续发展作出重要部署,各部门、各地方只要认识到位,工作到位,持续

抓好,房地产风险可以化解,市场可以实现平稳发展。”中央财办有关负责人表示,“要高度重视当前房地产行业的问题和风险挑战,同时要看到,我国城镇化率仍有较大提升空间,刚性和改善性住房需求潜力很大。近期密集出台的政策措施将逐步见效,各项政策措施还将继续完善。”

内房股配售融资率先落地

日前,万科董事会已经制定了以新股配售方式、向非关联人士发行境外上市外资股(H股)的方案。证监会已经接收了万科提交的境外增发股份(包括普通股、优先股等各类股票及股票的派生形式)审批申请的相关材料。

参考当前万科H股每股接近16港元的股价,万科总市值约1856亿港元;若参考当前万科A股每股19元的股价,万科总市值约2200亿元。今年11月以来,万科在二级市场的股价均实现了一定程度的修复,其中,港股区间涨幅接近六成,A股区间涨幅接近四成,这为万科此次增发H股再融资打开了空间。

“近期多家上市房企掀起了配股融资潮。从11月以来,已有25家上市房企发布配股或定增融资公告,其中A股17家进行非公开定增融资,H股8家通过配股融资。”中指研究院企业事业部研究负责人刘水介绍,“政策明确支持上市房企再融资,时隔数年后重新开闸。上市房企再融资大多用于‘保交楼、保民生’房地产项目开发、补充流动资金及偿还债务,个别用于资产重组

及收购。”

12月20日,雅居乐集团公告决定通过先旧后新方式,再进行一轮配售融资,将以每股2.32港元的配股价,配售2.685亿股股份,筹资净额约6.17亿港元,所得款项用作偿还一笔可交换债券的本息、现有债务再融资及补充流动性。

公告配售前的最后交易日,雅居乐集团在港交所的收市价为2.81港元/股,每股2.32港元的配股价较其折了17.4%,与公告前最近5个、10个连续交易日的平均收市价相比,此次雅居乐集团的配股价则分别折了19.2%、19.4%。

今年11月以来,雅居乐集团的股价累计涨幅接近89%,按照公告日前每股2.81港元的收市价计算,雅居乐集团的总市值约为118亿港元。不过,雅居乐集团公告决定再进行一轮配售融资后,当天股价大幅下挫了逾17%。

趁着过去一个月里股价大涨的窗口期,雅居乐集团在今年11月已经完成了一轮配售融资。11月23日,雅居乐集团以每股2.68港元的配股价,配售了2.95亿股股份,筹资净额约7.83亿港元,所

得款项主要用作现有债务再融资及补充流动性。

12月19日,新城发展通过先旧后新方式,完成了配售融资。该公司按照每股3.5港元的配股价,配售了5.6亿股股份,筹资净额约为19.43亿港元,所得款项用作偿还未来到期的境外债务及一般营运资金。

今年11月以来,新城发展的股价同样迎来了大幅上涨。从11月初到公告配售融资日,新城发展的股价在此期间累计涨幅超过了222%。不过,新城发展发布配售融资公告后,当日股价下挫了16.5%。但新城发展每股3.5港元的配股价,还是较公告配售前最后一个交易日的收市价折了近14%。

据记者查询统计,在港股房地产板块,截至目前已有新城发展、建发国际集团、雅居乐集团、碧桂园4家上市房企完成了一轮配售融资,筹资净额约为74亿港元;最近半个月内,还有万科企业、旭辉控股集团、雅居乐集团、合景泰富集团、中原建业、德信中国、碧桂园7家港股上市房企抛出了配售融资计划,拟募集资金净额约为73亿港元。

落实改善资产负债表计划

在A股房地产板块,由于审批流程及政策要求等原因,目前还没有上市房企完成非公开发行再融资。

但与港股相比,A股抛出非公开发行再融资的上市房企数量更多,包括出险房企、优质民企、地方国企和龙头央企,募集资金用途也更加广泛,除了用于政策支持的房地产业务,包括与“保交楼、保民生”相关的房地产项目,以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等,还有个别上市房企将用于资产重组及收购。

今年11月底,证监会为支持房企融资释放“第三支箭”后,福星股份、世茂股份在第一时间抛出了非公开发行再融资计划。

近期,福星股份已经披露了非公开发行A股股票预案,该公司拟最多发行2.85亿股,募资13.41亿元资金,所得款项用于两个房地产项目开发及补充流动资金。从今年11月初到筹划非公开发行再融资,福星股份的股价区间涨幅累计接近42%。

几家A股出险房企也抛出了非公开发行再融资计划。其中,华夏幸福公告称,为满足公司业务需要,优化资本结构,稳定财务状况,进一步推动公司债务风险化解,

非公开发行再融资将用于与“保交楼、保民生”相关的房地产项目,以及补充流动资金、偿还债务等。

金科股份在公告中称,为优化资本结构,缓解流动性困难,稳定公司财务状况,拟将非公开发行再融资用于“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发、棚户区改造或旧城改造项目开发建设,偿还部分债务本息,以及补充流动资金等。

从今年11月初到筹划非公开发行再融资,华夏幸福、金科股份在二级市场的股价累计涨幅分别达到了30%、27%。

近日,招商蛇口已经被披露了发行股份购买资产并募集配套资金预案,拟以15.06元/股的价格发行股份购买南油集团24%的股权及招商前海实业2.89%的股权,同时非公开发行股份募集配套资金,筹资将用于存量房项目、标的公司的项目建设、补充流动资金、偿还债务等。

格力地产也已发布了发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案,该公司拟向珠海国资管、城建集团发行股份并支付现金,购买其持有的免税集团全部股权,同时非公开发行再融资至少8亿元,用于存量涉房项目和支付交

易对价、标的公司的项目建设、补充流动资金、偿还债务等。

从今年11月初到现在,由于收购免税资产业务概念加持,格力地产的股价已经翻倍上涨,当前股价超过了11元/股,总市值约210亿元。

今年11月底,在支持房地产企业股权融资方面,证监会决定调整优化5项措施,其中包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房企和涉房上市公司再融资、调整完善房地产企业境外市场上市政策等。

12月21日,证监会有关负责人在研究部署贯彻落实中央经济工作会议精神具体措施时表示,“大力支持房地产市场平稳发展,加大力度、加快速度抓好资本市场各项支持政策措施落地见效,助力房地产发展模式转型。”

“全面落实改善优质房企资产负债表计划,继续实施房企债券融资专项支持计划和支工具,更好推进央地合作增信共同支持民营房企发债。”证监会有关负责人说,“落实好已出台的房企股权融资政策,允许符合条件的房企‘借壳’已上市房企,允许房地产和建筑等密切相关行业上市公司实施涉房重组。”