

# 粤系房企优化拿地策略 优质土地成核心资源

本报记者 陈靖斌 广州报道

房地产市场正延续稳中向上的发展趋势。中指研究院统计数据显示,今年1月份至3月份,百强房企销售额同比增长8.2%,其中3月份销售额环比上升36.7%,同比上升24.6%,呈双增长态势。

与此同时,楼市的暖风也向土拍市场袭来,供地政策持续优化,民企拿地身影频现,核心城市升温明显。

3月中下旬,土地市场进入密集出让阶段。据中指研究院统计,22个重点监测城市中有11个在3月中下旬进行土拍,共70宗涉宅用地预计推出,规划建面662.43万平方米,起始总价703.98亿元。

中指研究院报告指出,部分城市土地市场升温背后折射出房企对热点城市后市的看好,同时在去年土地缩量的情况下,房企补库存意愿有所加强。自2023年以来,在销售端改善和土拍规则的持续优化下,企业投资信心略有好转,市场有望陆续恢复。

IPG中国区首席经济学家柏文喜向《中国经营报》记者表示,市场回暖,民营房企开始频频现身土地市场,对外界释放了房地产市场在系列政策推动下逐渐恢复的信号,将利好于楼市整体复苏。

## 核心城市核心地块受关注

事实上,得益于楼市的回暖,随着供地政策的逐步优化,众多广东民营房企也继续对重点城市深耕土储市场。

广州的土拍市场4月以来迎来众多房企的争夺,其中包括了不少民营房企。

4月3日上午9时,荔湾区花地街羊城食品厂AF0203022、AF0203031地块结束竞价。在680号的竞投者于8:45报出191866万元的报价后,系统久久未见动静,就在众人认为680号将拿下该地块的时候,858号竞投者报出了“绝杀”价格——封顶价193045万元(楼面地价为32199元/平方米)。系统随后显示“转摇号提醒”。各指标均已达最高限制值,按规则进入摇号确认环节。

羊城食品厂地块由此进入现场摇号阶段,按规定,3个工作日内将会知道地块花落谁家。

而上一次出现摇号的地块,是去年7月出让的天河区燕塘地块三地块,距今过去了近9个月。此次的地块综合优势明显,14轮的封顶报价也可见房企对土地市场信心的回归。

## 企业拿地力度逐渐回升

部分城市土地市场升温的背后折射出房企对热点城市持续看好。

实际上,广州土地市场的热闹并非只是个例。

据中指研究院统计,22个重点监测城市中有11个在3月中下旬进行土拍,共70宗涉宅用地预计推出。截至目前,土地集中拍卖的城市中,北京、杭州、苏州、南京等城市土地均全部拍出,多宗地块甚至出现触顶摇号、数十家房企同时争夺的火热场面。

值得一提的是,3月23日出让的北京朱辛庄0028地块,共吸引了42家房企报名,成为北京有史以来最热地块;2月初杭州萧山区北地块还未开拍就封顶,参与摇号的企业更高达60家,创下杭州历史以来

据了解,此次报名参拍的企业包含保利、招商、中海、中铁建、中建五局、华润置地、五矿、越秀、华发、建发、华侨城、龙湖、厦门国贸、武汉城建、厦门弘盛等。其中除了央国企,也有民企身影。

4月12日,位于广州的番禺迎宾路地块也迎来未拍先火,截至当日下午16时,地块获得17个报价,直接进入封顶摇号环节。地块成交总价23.23亿元,折合楼面价24082元/平方米。

据透露,参拍企业有保利、中铁建、中铁置业、武汉城建、中建五局、华发、美的、建发、龙湖、山西星河等。

事实上,得益于楼市的回暖,随着供地政策的逐步优化,众多广东民营房企也继续对重点城市深耕土储市场。

碧桂园集团总裁莫斌表示,2023年公司已经重启拿地,整体投资方向将围绕人口流动、产业布局、经济基础、供需情况等核心变量进行优中选优,重质轻量,聚焦一、二线核



一线城市的核心地段往往是房企在土地市场必争的热门地块。

心城市。通过新增土储布局的调整,碧桂园计划用3至5年的时间,将公司一、二线对三、四线的货值比例提升至50%对50%,用优质的土地资源支撑公司未来的稳健发展。

时代中国相关负责人表示,时代中国一直持续深耕粤港澳大湾区,并同步布局长三角、长江中游、成渝城市群等高增长潜力区域,在广州、佛山等大湾区城市的市场占

有率一直排名前列。“目前,时代中国在国内一、二线城市及大湾区保持适度规模且优质的土地储备,截至2022年12月31日,时代中国已在16个城市或地区拥有土地储备总建筑面积约1563万平方米,足够支持今后二至三年的发展。”

雅居乐相关负责人则表示,集团土储量大质优,聚焦于能级较高的长三角、大湾区和海南,强化了

雅居乐在未来几年业绩的确定性。“2023年可售货值约1500亿元,销售金额预计650亿~700亿元,全国有充足的土储约4016万平方米,货值超过6000亿元,且主要分布在长三角、大湾区及海南等战略区域,平均成本仅约3255人民币/平方米;在行业触底、房价企稳、政策进一步支持的基础上,为可持续经营打下坚实基础。”

多家证券公司的周报也指出多地区的土地市场在逐步回暖。

东方证券4月5日的地产周报指出,核心城市土拍市场有所回温,本周深圳、成都、杭州、合肥、宁波集中供地热度回升,触顶、溢价成交地块占比明显提高,但低能级城市土地市场仍然平淡。

华创证券4月2日的债券周报也指出,北京、广州、成都、杭州等集中土拍,其中触顶成交地块较前轮有所增多、房企参与积极性明显提升,且环比前周,流拍率也有下降,整体看,首轮集中土拍热度有所升温。

开源证券则表示,64城新房面

积连续4周同比实现增长,年初以来同比降幅缩窄至1%,23城二手房连续6周成交面积同比增长超85%,销售市场回暖节奏持续超预期。深圳、成都、杭州、合肥集中土拍均有超过半数地块封顶成交,摇号企业数量显著提升,重点土地投资热度显著回升。中央两部委全面推动带押过户,进一步增加楼市流通性。

实际上,土拍市场的回暖,也得益于供地政策的优化。柏文喜告诉记者,与以往的供地政策相比,今年的供地政策部分城市取消了集中出让试点而改为随行就市的小批量、多层次的高频率出

让,同时也推出了更多优质地块以吸引房企入市,这也是各城市在土地财政收入压力较大的应变之举。

尽管如此,房企在拿地方面以及开发策略上仍任重道远。柏文喜指出,目前房企在拿地以及开发策略上还存在现金流压力较大、流动性紧缺以及市场不振之下周转速度下降等瓶颈与难点需要重视。

对此,柏文喜建议房企还需以现金流健康和稳健为核心,以加快推进和加大营销力度来加快回款,把握好拿地节奏以实现企业的高质量发展。

# 百亿并购落地 房地产债务化解“进”与“退”

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

华润置地(1109.HK)原执行董事吴向东,从华夏幸福(600340.SH)黯然退场,其身后留下的华夏幸福南方总部诸多资产亦随之搁浅,而老东家扮演起了“白衣骑士”的角色。

日前,华夏幸福公告称,公司下属公司已与华润置地签署《华

夏幸福南方总部资产包整体转让协议》及其相关协议,并已完成标的股权持有人变更的工商登记手续等交割事宜。经双方确认,交易先决条件均已达成了。

据此前披露,上述收购事项涉及4家公司的股权及其开发的项目,以及华夏幸福对前述标的约142.34亿元往来债权。其中,标的股权转让价款

为4亿元,标的债券转让价款约124亿元,以上合计金额为124亿元。

《中国经营报》记者注意到,早在2022年中期业绩会上,华润置地管理层就曾表示,将积极抢抓市场上的优质收并购机会,“该出手时就出手。”其认为,“核心区域的优质土地储备能规避行业去化疲弱带来的经

营风险。”

海通证券房地产首席分析师涂力磊认为,上述收购符合华润置地坚持以战略引领投资,聚焦重点主要城市及核心区域的策略。华夏幸福方面考虑到公司并无成熟商办业务开发经验,出售资产也有利于其聚焦城市运营,推动债务风险的化解。

且交易涉及金额较大,项目中包含较大体量持有商办物业等多重因素后协商确定的,交易价格处于合理区间。根据公司初步测算,此次交易预计形成税前亏损约21.3亿元。

经审计,截至2022年9月30日,华御江、华御汉、华御元、华御城的净资产分别约为-6.91亿元、1.72亿元、13.82亿元、-1397万元。2022年前9个月,上述公司的净利润分别约为-11.02亿元、-7476万元、-6.6亿元、455万元。其中,华御江、华御汉的营业收入均为0。其中,武汉长江中心由华御江开发,武汉沙湖中心由华御汉开发、南京大校场由华御元开发。

值得注意的是,上述华夏幸福南方总部资产包涉及的3个项目,承载着曾经一手打造出万象城(华润置地旗下商业地产品牌)的明星经理人吴向东的梦想。

2019年2月,华润置地公告

称,吴向东因个人职业发展规划辞任公司执行董事、提名委员会主席、企业管理委员会成员及执行委员会成员。其在2005年正式进入华润置地,是公司发展的重要人物。随后,吴向东出任华夏幸福首席执行官暨总裁,全面负责公司业务。不过,吴向东并未北上,而是留在深圳华润大厦办公。华夏幸福也成立“北京+深圳”的南北双总部格局,吴向东为南方总部负责人。

加入华夏幸福的吴向东曾公开表示,“要做中国最好的商业地产项目,最终成为最好的商业地产发展商或运营商之一。”2019年,华夏幸福拿地金额同比增长约204%至311亿元,投资类型开始向商业地产倾斜,包括斥资116亿元拿下武汉长江中心项目。

2020年,公司拿地金额再度攀升至418亿元,收入囊中的项目还有武汉沙湖中心、南京大校场等项目。

不过,2021年初,华夏幸福正式官宣债务违约,公司流动性出现阶段性紧张。为化解公司债务风险,加快促进公司有序经营,公司积极协调各方商讨多种方式

解决当前问题。

2021年10月,华夏幸福披露债务重组计划,根据安排,公司对于变现能力强的资产,将积极寻找资金实力强、协同效应好的潜在投资者予以出售,回笼资金将主要用于公司及下属公司偿付金融债务。基于上述背景,公司拟实施转让华御江、华御汉等4家全资子公司的股权及债权交易。

2022年底,华夏幸福与华润置地达成合作。近日,华夏幸福披露称,目前各方就南京大校场项目限高问题尚在沟通协商,暂未取得双方认可的调整限高文件,根据协议约定,华润置地有权在第一笔转让价款中暂扣12.5亿元。基于上述进展及协议约定,华润置地已于2023年4月3日将第一笔转让价款中的27.5亿元支付至公司指定账户。

4月11日,华夏幸福发布的债务风险处置进展情况报告显示,截至2023年2月28日,公司累计未能如期偿还债务金额合计321.01亿元。

## 华润置地加仓华中市场

就在宣布完成对上述目标公司的收购后,4月4日,华润置地公告称,成立合营企业以在武汉进行物业发展。

对于接盘华夏幸福南方总部资产包,华润置地在公告中表示,目标项目位于武汉及南京的核心区域,享有优越的地理位置及交通网络优势,具有长远发展潜力。管理层认为,目标项目符合公司的长期发展战略及投资策略,有助于巩固和提升公司在中国的市场份额及竞争力,并持续为公司带来投资回报。

光大证券房地产研究方向首席分析师何缅甸表示,预计上述收购将提升华润置地在武汉和南京的可售资源与品牌知名度,公司在武汉、南京的销售市场占有率有望进一步提升。此外,交易总代价124亿元仍具备一定折价收购优势,或将有助于华润置地未来结算利润的提升。

值得一提的是,就在宣布完成对上述目标公司的收购后,4月4日,华润置地公告称,成立合营企业以在武汉进行物业发展。该项目涉及位于武汉江岸区建设大道西北侧、惠济二路东侧的一宗土地,总地盘面积约2.2万平方米,合营企业拟将该土地重建为包括私人住宅物业及商业物业。

为此,华润置地关联企业——武汉润置房地产开发有限公司(以下简称“武汉润置”),珠海横琴润弘参与投资企业(有限合伙)(以下简称“横琴润弘”)与武汉格律诗房地产开发(以下简称“武汉格律诗”)订立合作协议,由武汉润置购买武汉格律诗合营企业51%股权及51%债权人权利,代价约为2.9亿元;横琴润弘购买武汉格律诗合营企业9%股权及9%债权人权利,代价约为5117.5万元。上述交易完成后,合营企业将由华润置地、武汉格律诗、华润资产管理有限公司(横琴润弘

母公司)分别持有最终权益。

华润置地表示,合营企业操盘的土地拆改后重建将有较大规模,可能成为具有区域影响力的综合项目。与其他双方开发成立合营企业,将分摊该土地的开发成本及所有未来溢利,从而分享其风险及利益。公司认为,公司的现金流量状况将受惠于开发该土地的较低资本需求,而重建该土地将进一步提升公司的盈利能力。

年报显示,2022年,华润置地综合营业额为2070.6亿元,同比下降2.4%;综合毛利率为26.2%,其中,开发物业和投资物业(包括酒店经营)毛利率相比2021年均出现下滑。扣除投资物业重估增值后,2022年,公司核心股东应占溢利270亿元,同比增长1.5%;计入投资物业重估增值后的股东应占溢利280.9亿元,同比减少13.3%。

开发物业方面,2022年,华润置地实现签约额3013.3亿元(同比下降4.6%),签约面积同比下降18.8%至1425万平方米,权益签约金额2088.1亿元,全年结算面积1233万平方米,同比下降16.5%,开发物业结算毛利率为23%。

记者注意到,从区域上看,华东大区、华北大区为华润置地签约的主要来源,合计占比约54%,其次为华西大区(10.5%)、华中大区(9.7%)、华南大区(8.5%)及其他。2022年下半年,华润置地在收并购市场上相继完成落子。业务规模扩张的同时,公司在2022年的负债规模增速高于同期水平,其债务总额较2021年同期增加325.97亿元至2300.37亿元,其中一年内到期债务同比增加约15%,达627.43亿元。