

# 实业企业反向跨界 “地产新势力”频现各地土地市场

本报记者 方超 张家振 上海报道

在房地产行业格局重塑之际，一批地产跨界者开始“异军突起”。

7月18日，杭州市2023年第七批次集中供地落幕。在所推的七宗地块中，除一宗地块终止出让外，其余六宗地块录得土地出让总金额73.7亿元，平均溢价率7.2%。

## 背靠母公司逆势拿地

不少背靠实业母公司的“地产新势力”正成为拿地排行榜中的明星。

实业企业反向跨界房地产正成为一股新潮流。

中指研究院统计数据显示，今年1—6月，TOP100企业拿地总金额约为5920亿元，拿地规模同比下降10.2%，降幅较5月增加1.84个百分点。TOP100门槛值约为17亿元，较2022年同期下降3亿元。TOP100企业招拍挂权益拿地总额占全国300城土地出让金的比例为62.19%。

在房企拿地规模下降的情况下，不少背靠实业母公司的“地产新势力”正成为拿地排行榜中的明星。

根据中指研究院《2023年1—6月全国房地产企业拿地TOP100排行榜》数据，今年上半年，伟星房产以约94亿元拿地金额位列全国第14名，亚伦房地产以约40亿拿地金额位列第40名，方远房产以约37亿元的拿地金额紧随其后位居第41位。值得注意的是，这三家房企母公司皆从事实业。

公开资料显示，伟星房产母公司伟星集团旗下有服装辅料、新型建

尽管土拍热度有所下降，但杭州土地市场依然涌现出了一批地产行业新面孔。

《中国经营报》记者注意到，在此次集中供地中，热度最高的良渚地块共吸引51家房企参与摇号，最后被浙江子坤摇中，成交总价16.3亿元，溢价率11.65%。天眼查显示，该公司成立于2022年5月，

母公司为浙江坤兴建设集团，是一家以从事房屋建筑业为主的企业。

幸运夺得此地块的浙江子坤，只是当前“地产新势力”的一个缩影。记者梳理第三方机构发布的拿地金额排行榜发现，伟星房产、浙江三花智源房地产、亚伦房地产等地产跨界者频繁涌现。

在房地产业内人士看来，当

前，一些“地产新势力”不断出现，主要受房地产行业下行、趁机逆势“抄底”等多方面因素影响。江西易居研究中心总经理廖晨向记者表示，在房地产行业愈加专业化的背景下，“地产新势力”跨界现象在未来或不会成为一种趋势，而房企跨界多元化的成功案例亦并不多见。



今年以来，伟星房产频现南京市、合肥市等地土地市场。图为芜湖伟星玖玺台项目。

本报资料室/图

## 抢抓地产行业新机遇

中小房企需要进一步提升自身的专业能力，还要善于抓住地产行业新机遇。

在房企与实业企业分别开启反向跨界之时，也需关注地产行业未来发展走向和中小民营房企生存问题。

克而瑞研究中心统计数据显示，2023年6月，TOP100房企实现销售操盘金额5267.4亿元，环比增长8.5%，环比增幅处于历年同期的最低水平。而从累计业绩角度而言，今年上半年，百强房企实现销售操盘金额30620.2亿元，同比微增0.2%，增幅较前两月有明显回落。

在行业进入“去杠杆、降负债”阵痛期的大背景下，民营房企特别是中小民营房企又该如何更好发展呢？

克而瑞研究中心分析认为，今年上半年，百强房企格局继续分化，TOP30和TOP50梯队房企格局变动加剧，央国企及部分优质民企韧性较强。克而瑞研究中心同时直言：“中小房企竞争力不足。”

对此，有行业人士指出，在告别“三高”（高杠杆、高负债、高周转）时代的情形下，房地产行业规模进一步向头部央国企、强势民企集中，专业化、品质化成为房地产行业未来主旋律。中小房企需要进一步提升自身的

专业能力，还要善于抓住地产行业新机遇。

“消费者的需求更新迭代非常快，好的东西总是受人欢迎的，我们相信市场是永远不会饱和的，房地产市场是常做常有、常做常新，总有新的生意机会冒出来。”万科董事会主席郁亮在万科2022年度股东大会上表示。

在郁亮看来，过去的手机和现在的汽车，都是在行业完全成熟后不断生长出新的“分支”，并且逐步取代了原来的“主干”，中国的家电行业也是在基本每户都有家电的情况下才诞生了更多有竞争力的企业。“我们相信，房地产也会经历这个过程，只要发展商能提供好的产品和服务，真正能满足人们需要，市场机会是有的。”

“现在中小型企业做房地产，需要精耕细作，做好每一个项目。”廖晨举例称，在2017—2022年地产行业高周转的时候，南昌市房地产项目的净利润可达到5%左右。“现在，土地成本降低，融资成本也比之前少了一些，一些中小企业可以参与其中，只要拿地拿得准，销售有保证，还是可以择机进入房地产市场。”

## 房企反向跨界“进行时”

除金科股份和荣盛发展等出险房企外，亦有房企正通过入局光伏发电等热门赛道谋求业务转型。

在实业企业逆势跨界房地产行业的同时，房企反向跨界的案例亦并不鲜见，尤以出险房企通过跨界收并购实现“保壳”目标最受关注。

6月6日，金科股份（000656.SZ）对外发布公告称，拟以发行股份的方式购买母公司旗下恒昇大业20%股权。据悉，后者主营业务包括绿色新型建材业务、装配式EPC总承包业务、BIM等。

此外，荣盛发展（002146.SZ）此前也发布公告称，拟以发行股份的方式购买控股股东荣盛控股持有的荣盛盟固利68.38%股权。荣盛盟固利主要从事新能源汽车用锂

离子动力电池、储能用锂电池及锂离子电池关键材料的研发和产业化。

记者注意到，除金科股份和荣盛发展等出险房企外，亦有房企正通过入局光伏发电等热门赛道谋求业务转型。

最典型的案例莫过于天宸股份（600620.SH）。5月初，公司对外公告称，与芜湖市繁昌区签署了《投资框架协议》，拟在当地投资建设光储一体新能源产业基地项目，计划总投资116亿元。

“这些地产跨界者频频发力跨界的主要原因在于房地产业务增长

乏力，在可持续发展要求下需谋划业务转型或者进行机型投资。除追逐利润之外，还有短期内维护股价以‘保壳’的诉求。”IPG中国首席经济学家柏文喜向记者介绍。

记者梳理发现，在此前的房地产业下行周期中，就有多家房企通过布局文旅、物流和新能源汽车等赛道，力求实现多元化经营，以降低企业风险。不过，纵观房企多元化转型，跨界经营的成功案例较少，仅有万科等为数不多的房企跨界成功案例。

据了解，万科在巩固住宅开发和物业服务固有优势的基础上，其

业务已延伸至商业、长租公寓、物流仓储、酒店与度假、教育等领域，如万科在2016年正式推出独立物流品牌——万纬，相关信息显示，万纬目前综合实力位列行业第一梯队，冷链仓储规模全国第一。

“闻道有先后，术业有专攻。”廖晨向记者介绍，房企跨界从事多元化经营，从房地产角度考虑，该现象一定不会成为主流趋势。“很多房企的地产专业性没有问题，甚至可以顺带去做代建、代销和品牌输出等轻资产业务，但如果要跨行业去开拓其他业务，还面临着一定的风险。”

## 高质量发展谋新篇

# 浙江新型城镇化战略放大招 全面放开除杭州市区外落户限制

本报记者 杨让晨 张家振  
上海报道

浙江省在提高城镇化率，进一步打造浙江高质量发展建设共同富裕示范区等方面再次迈出创新性一步。

浙江省人民政府办公厅日前印发《浙江省推动落实常住地提供基本公共服务制度有序推进农业转移人口市民化实施方案（2023—2027年）》（以下简称《方案》），浙江省将在未来5年时间内深入实施以人为本、高质量为导向、面向现代化的新型城镇化战略，推动落实常住地提供基本公共服务制度，有序推进农业转移人口市民化。据了解，该《方案》于7月22日正式实施。

推动农业转移人口市民化是浙江高质量发展建设共同富裕示范区的题中之义，也是实施新型城镇化战略的重要抓手。对此，中指研究院华东大区常务副总经理高院生在接受《中国经营报》记者采访时表示：该《方案》的提出，一方面是由于农村人口转移到城镇能够有效促进城镇化率目标的达成；另一方面，从公共配套服务的角度考虑，浙江省此次放开落户限制，更多地是为了配合实现浙江高质量发展建设共同富裕示范区的发展目标。

## 畅通农业人口落户通道

《方案》明确指出，到2027年，浙江全省常住人口城镇化率将达到76%，农业转移人口人均收入增长率将与居民人均可支配收入增长基本同步。

为了达成这一目标，浙江省相关部门表示，将进一步推进农业转移人口融入城市的渠道畅通，并提出了放宽农业转移人口落户条件和健全新型居住证制度两大方案。

其中，在放宽农业转移人口落户条件方面，浙江省相关部门表示，全省除杭州市区以外的范围

内将全面取消落户限制政策，确保外地与本地农业转移人口进城落户标准统一，试行以经常居住地登记户口制度，落实合法稳定住所（含租赁）落户及配偶等直系亲属随迁政策。

“坚持尊重意愿、存量优先的原则，推动在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户，并与城镇居民享有同等权利、履行同等义务。依法保障进城落户农民的农村土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，不得以退出上述权益作为农民进城落户的条

件。”《方案》指出。

此外，浙江省将通过健全新型居住证制度为农业人口城市化进一步打通落户渠道。《方案》表示，将大力推行电子居住证，全面施行电子居住证网上申领、核发、签注、使用，努力实现有意愿且符合条件的农业转移人口全部持有居住证。

“通过在线申请，仅用一周不到的时间就拿到居住证了。”一位今年新到杭州工作的律师向记者表示，办理浙江省居住证十分方便，不需要到线下办理。

“同时，推广‘新居民夜校’‘互联网+职业培训’等灵活多样的培训方式，提供适合农业转移人口工作特点的不脱产、不离岗、多样化、就近就便文化学习和技能培训服务，进一步扩大普惠制、普及性培训服务范围。加快打造全省统一的网上技能培训平台，创新线上线下结合的培训形式。”《方案》表示。

在住房方面，《方案》明确，将完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，加快发展保障性租赁住房，依法落实保障性租赁住房在

记者注意到，截至目前，电子居住证已在浙江省内包括杭州、金华、绍兴等多个城市开始实施。浙江省居住证可通过浙里办App、浙里办微信、支付宝小程序等多种渠道办理，并且办理时间较往常也有所缩短。

杭州市区并未纳入浙江省此次放开落户限制之列。对此，高院生告诉记者，在人口的吸附能力方面，杭州市在浙江省内排名首位，杭州市的政策更需要朝着人才端的角度倾斜。“杭州市的人口导向和浙江省农村人口

市民化的导向可能会不一致，更多的是鼓励人才流入和完善保障机制。”

尽管杭州市未全面放开落户限制，但《方案》也进一步明确，杭州市区落户政策也将得到进一步完善和优化。“未来，杭州市区将进一步完善积分落户政策，确保社保缴纳年限和连续居住年限分数占主要比例，逐步取消年度落户名额限制。推行全省范围内社保缴纳、居住时间等户籍准入年限累计互认，逐步拓展到长三角区域内累计互认。”

权利。”

在高院生看来，浙江省此次全面放开除杭州市区以外的落户限制，在就业、教育、医疗等方面会有更多可提升的空间。“不过，浙江省房地产的发展进程、成熟度已走在全国前列。相较于其他问题，住房的提升空间相对较小。”

与此同时，浙江省方面表示，还将打造以农业转移人口市民化为核心业务的数字化应用，通过建立统一积分制度，打造“浙里新市民”应用场景等进一步优化农业转移人口在市民化过程中的体验。

## 完善就业住房保障体系

促进农业人口城市化进程，除政策助力外，还需要工业经济支撑。

高院生告诉记者，城镇化率与工业化水平匹配，国内城镇化率和工业化率水平在一定程度上还存在失衡。“拉动农村人口进城，还需要解决就业问题，并不是单纯将农业人口转变为城镇人口。”

为此，浙江省在《方案》中进一步表示，将从就业、住房、教育、医疗、社会保障、文化服务等方面强化农业转移人口的公共服务保障。例如，在就业方面，浙江省方

面表示，将建立全省统一的信息系统，提供快捷智能的就业服务。制定农业转移人口精准就业帮扶解决方案，推广重点群体帮扶应用场景，为农业转移人口中的就业困难人员提供就业培训与指导，合理开发公益性岗位，多措并举帮扶就业困难人员多渠道就业。此外，浙江省将进一步深入推

进“金蓝领”职业技能提升行动，强化企业等用人单位主体作用，支持职业院校、技工院校、职业培训学校、成人学校等开展农业转移人口职业技能培训，加强实用型专业技能人才培养。

在住房方面，《方案》明确，将完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，加快发展保障性租赁住房，依法落实保障性租赁住房在