

存量房产盘活进行时

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

城市更新与保障性租赁住房建设背景下,各类存量房产盘活日渐成为近年各地城市建设的一项重要课题。

今年以来,随着城中村改造及保障性住房供给等多次出现在高层会议及顶层政策中,各地存量房产盘活工作提速,山东、天津、河北、河南、湖北、广东等多地纷纷出台支持政策,聚焦老旧小区、商业、产业园等多领域存量房产以及闲置土地等提出多种形式的盘活措施,盘活方向除保障性住房供给外,还涉及城市产业配套、公共服务与基础设施等方面的提升与完善。

多位业内分析人士向《中国经营报》记者表示,当前稳增长、扩内需背景下,各地推进存量房产与土地盘活不仅能够提升相关资产运营管理水平,拓宽社会投资渠道,扩大有效投资,推动产业转型升级,提升城市综合竞争力,同时能够更好地满足新市民、青年人等群体的住房需求,改善居民生活环境,扩大内需等,对供需两端都将发挥重要作用。

“从城中村的有机改造到建成片区的统筹更新;从空间资产化到资产证券化,特别是公募REITs的发展带来的全新退出通道。只有越来越多的社会资本沿着这个路径进入存量资产盘活领域,投资才能滚动发展,也只有大量沉淀的存量不动产动起来,我国经济才有新的流动性机会。”高和更新CEO王柯翔认为,我国城市化新阶段正在从土地金融转为不动产金融,城市更新方面的投资能够积极有效地完善城市治理、拉动内需增长,是城市优化土地利用、推动产业与消费升级的必由之路。

存量房产盘活提速

除保障性租赁住房供给外,各地存量房产与土地盘活方向还涉及城市产业配套、公共服务与基础设施提升等诸多方面。

实际上,近年来房地产存量赛道提速迹象已日渐明显,各地对存量房产盘活的支持政策频出,各方参与热情也不断提升,盘活方向则多涉及保障性住房供给。

去年5月份,国务院办公厅印发《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》(以下简称“《意见》”)就曾提出,要重点盘活存量规模较大、当前收益较好或增长潜力较大的基础设施项目资产,包括交通、水利、清洁能源、保障性租赁住房、水电气热等市政设施、生态环保、产业园区、仓储物流、旅游、新型基础设施等。

同时,去年河北、山东、贵州、甘

肃、吉林、河南、四川、湖北等多省份下线城市纷纷探索盘活存量房产以增加保障性住房供给,如通过政府回购存量商品房形式筹措保障租房,也有城市对存量住房用作租赁的家庭放宽商品房限购条件等。

今年以来,除保障性租赁住房供给外,各地存量房产与土地盘活方向还涉及城市产业配套、公共服务与基础设施提升等诸多方面。

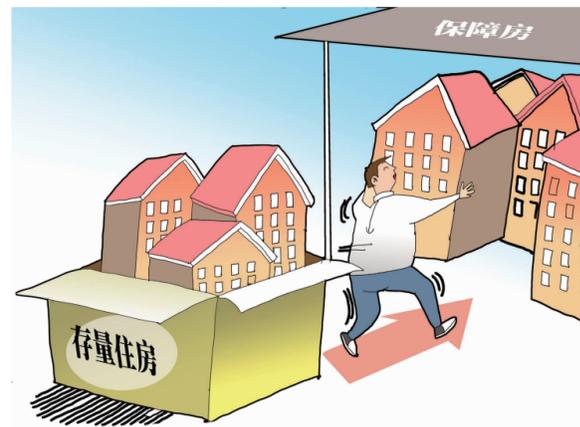
不久前山东省发布《关于进一步提振扩大消费的若干政策措施》,就提及要支持山东省各城市通过全域土地综合整治、城乡建设用地增减挂钩、城镇低效用地再开发

等方式,有效盘活存量建设用地,用于消费基础设施项目建设。

天津、河南、湖北、广东等多省市产业项目因生产发展等提高用地容积率提出支持政策,鼓励相关项目充分利用地上地下空间、建设多层工业厂房、适当增加配套比例、适当转换或兼容土地用途等。

如湖北省不久前提出要加快推进国有企业盘活利用存量土地,原依法取得的工业用地在不改变用途的前提下,因扩大生产、增加产能等改造开发提高容积率的,可不再增收土地价款。

天津市日前针对盘活存量土



今年以来,各地存量房产盘活工作提速。

视觉中国/图

地房产出台了一系列支持政策,明确产业园区内允许工业用地(三类工业用地除外)、物流仓储用地(三类物流仓储用地除外)和其他商务用地之间按要求合理转换;在兼容

用途不会对主要用地性质的建筑产生安全、环境、消防等负面影响的前提下,商业服务业设施、公共管理与公共服务设施、公用设施、道路与交通设施等可以相互兼容。

提升城市综合竞争力

“这就要求不再依循房产围绕土地的价值逻辑旧算法,而要重视资产围绕产业的‘大资管’新算法。”

从各类房产盘活方向来看,相关资产盘活不仅关乎居民住房需求保障,还涉及城市基础设施、公共服务、产业发展等多方面综合竞争力的提升,对城市高质量发展意义重大。

“当前我国房地产业发展重视城市建成区已成共识,但我们需要面对的是极其错综复杂的产权关系和实施条件,不能照搬经验,不能挪用政策。只能踏实地一只脚踏

在存量上,一只脚站在增量上,两脚接地气地对建成区域底图底数进行充分研究、科学作出片区统筹。”王柯翔认为,当前针对城市建成区的片区统筹既要平衡功能业态,又要平衡各类要素,还要平衡经济效益、环境效益与社会效益。

“这就要求不再依循房产围绕土地的价值逻辑旧算法,而要重视资产围绕产业的‘大资管’新算

法。这一新算法体现在城市资产管理全周期,将重新定义城市资产的价值。”王柯翔提出,当我们把以土地成本和建安成本为参考的“比较估值法”,改为以运营现金流为参考的“收益估值法”时,优质的城市底层资产会被重新合理估值,地方化债才有机会得以妥善解决,有了稳健的底层资产,防范系统性风险才能行稳致远。

“城市更新方面的投资能够积极有效地完善城市治理、拉动内需增长,是城市优化土地利用,促进产业升级、消费升级的必由之路。”王柯翔认为,中央多次定调后,各地政府会快速跟进出台更新政策,创新金融工具,以新一轮建成区、核心区的“资产化新基建”投资提振经济,强化城市竞争力。在这一过程中,聪明的城市会将这宝贵的股本金用

于盘活本地城市资产,装入优质产业,给城市留下可增长的未来权益。

“通过盘活存量房产与土地,可以提供更多的保障性住房供应,满足人民群众的住房需求;还可以带动城市产业转型升级,推动经济增长并增加就业机会,促进地方经济发展。”财经评论员张雪峰也认为,存量房产与土地盘活可以提高城市综合效益。

鼓励社会资本参与

当前城市更新政策导向更注重运营而非建设,因此更需要社会资本以及专业企业参与。

除在城市高质量发展以及居民住房需求等方面发挥作用外,存量房产与土地盘活在扩大有效投资方面的作用也颇受重视,多地均提出要鼓励社会资本参与相关存量资产盘活。

上述国务院办公厅发布的《意见》在部署存量资产盘活方式时也提出,要吸引社会资本参与盘活

城市老旧资产资源特别是老旧小区改造等,通过精准定位、提升品质、完善用途等进一步丰富存量资产功能、提升资产效益。

今年6月份,重庆市发布《关于促进民营经济高质量发展的实施意见》,其中提出要鼓励民间投资参与盘活国有存量资产、城市老旧资源;鼓励民营企业通过产权交

易、并购重组、不良资产收购处置等方式加强存量资产优化整合,将盘活的存量资产转化为发展增量;支持民间投资项目参与基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点等。

今年年初,郑州市发布《进一步盘活存量资产扩大有效投资实施方案》,也提出引导社会资本积

极参与盘活国有存量资产,鼓励民间资本通过政府和社会资本合作(PPP)等方式参与盘活国有存量资产等。

多位业内分析人士认为,当前城市更新政策导向更注重运营而非建设,因此更需要社会资本以及专业企业参与,地方政府则应在规划统筹与监管等方面做好文章,以

避免潜在风险。

“吸引社会资本参与存量资产盘活可以缓解政府财政压力,但也可能引发投资回报不稳定、产权纠纷等问题。”全联并购公会信用管理委员会专家安光勇认为,当前我国存量房产与土地盘活面临着多方面挑战,还需在复杂的环境中寻找有效解决方案。

龙湖:经营性业务稳步增长 今年债务压力已过

8月18日,龙湖集团(00960.HK)发布2023年中期业绩公告。

今年上半年,集团实现营业收入620.4亿元;毛利139.0亿元,毛利率为22.4%;股东应占溢利80.6

亿元,剔除公允价值变动等影响后之股东应占核心溢利同比增长0.6%至65.9亿元;核心税后利润率为12.6%。

今年,龙湖实施了高效换仓,

加快去化以增加回款。同时结合政策方针积极铺排融资策略,年内债务压力已过。

展望下半年,公司管理层表示:“从长期来看,我们看好中国

房地产市场,会进入健康稳定的发展状态,目前政策大力支持刚性和改善性住房需求,相信市场会有一波行情,公司将抓住窗口期,加快去化。”

以销定支、加快去化

上半年,龙湖集团实现全口径销售金额985.2亿元,同比增长15%;全口径销售面积579.9万平方米,同比增长12%。

分区域看,长三角、西部、环渤海、华南及华中区域销售金额在全集团占比分别为29.5%、26.4%、22.7%、12.3%及9.1%。其中,一、二线城市销售占比达95%。

龙湖集团执行董事兼高级副总裁张旭忠表示,这主要得益于集团在供货端做了充足的准备,据他介绍,龙湖今年准备了超过3200

亿元的可供货源。“龙湖非常注重首开项目的去化,今年上半年首开项目去化率达70%。另外库存项目尤其是现房项目坚决去化,以换回现金流。”

在具体的销售策略上,据张旭忠介绍,龙湖在产品力上做了升级焕新,新推出的云河颂等四条高端改善型产品线得到了市场验证,17个首开项目取得较高去化。“另外,龙湖也会利用跨航道协同帮助营销进行去化,利用商业、长租公寓以及智慧服务的资

源,通过老带新驱动现房的去化,同时还通过以租代售的方式带动商办类产品的去化,都实现了比较好的效果。”

截至2023年6月底,集团已售出但未结算的合同销售额为2465亿元,面积约1570万平方米。

今年上半年,房企纷纷转战一、二线城市,重点城市核心地块土拍火热。上半年,龙湖新增20幅地块,分布在深圳、上海、广州、成都、杭州、苏州等一线及强二线城市。新增土地储备总建筑面积

为257万平方米,权益面积为184万平方米,权益地价180亿元

截至2023年6月底,集团的土地储备合计达5489万平方米,权益面积为3816万平方米,87%的货值集中在高能级城市和价值区域,且成本合理。

张旭忠表示,对于未来的土地市场,龙湖会通过以销定支把握好投资节奏,严守投资刻度,同时在投资城市选择上会高度聚焦20个主力城市和14个机会城市。

经营性收入稳步增长

龙湖集团已形成开发、运营及服务三大业务板块,覆盖地产开发、商业投资、长租公寓、物业管理及智慧营造等多赛道业务。

上半年,龙湖集团由运营及服务业务组成的经营性收入实现122亿元(不含税),同比增长10.4%,经营性利润占比过半。

其中,以商业投资和长租公寓为主的运营业务板块上半年(不含税)租金收入为63.3亿元。商业投资、长租公寓及其他收入的占比分别为77.0%、19.4%和3.6%。

商业投资方面,上半年龙湖如期新增运营5座商场,其中2座为轻资产。截至2023年6月底,龙湖商业已进入全国32座城市,累计开业运营商场达81座,运营总建筑面积为762万平方米(含车位总建筑面积为980万平方米),整体出租率95.4%,合作品牌超6500家,战略合作品牌超400家。

据龙湖集团董事会主席兼首席



成都怡心湖湖境

执行官陈序平介绍,龙湖从2015年开始网格化布局做商业投资,目前在手有113个重资产商业项目,“过去这些年实现快速布局,这些商业主要位于国内一、二线城市,北京、杭州、重庆都实现了网格化布局。”

龙湖结合当下的消费场景,重新梳理商业战略,年初对商业项目重新做了产品的分级,更加匹配空间场景的创新表达和内容运营差异化打造,实现一店一策的经营策略。比如,龙湖关注到特殊时期后餐饮业复苏快于零售业,上半年很

多商业项目主动提升餐饮比例,并在生育率下降的情况下调整儿童业态面积。

长租公寓方面,上半年行业利好政策频出,龙湖冠寓已累计开业11.9万间房源。开业6个月及以上房源的出租率提升至95.9%,租金收入同比增长4%至12.3亿元,5年复合增长51%。

上半年,以物业管理、智慧营造为主的服务业务及其他不含税收入为58.4亿元,同比增长13.0%。

去年以来,代建领域入局者增

多,对于行业竞争,陈序平表示,龙湖龙智造是基于城市深耕的航道协同。“今年上半年有几个帮外部代建的综合体项目,我们是代建+代运营,由龙智造代建,商业代运营,这种项目目前已经有3个。”基于此,他表示,尽管竞争激烈,但龙智造不会下沉三、四线,还是要聚焦一、二线,才能发挥航道协同效益。

财报显示,龙智造已累计获取建管项目50余个,总建筑面积超900万平方米,其中超90%的建管项目分布在一、二线城市。



龙湖集团2023年中期业绩现场

债务压力已过

龙湖集团首席财务官赵轶透露,近期龙湖参与了监管部门组织的一些调研和探讨,“会上各监管部门领导对民营企业的关心和支持是非常明确的,监管部门提出要强化金融市场,来支持优秀民企的合理的融资需求。”

与此同时,龙湖也在政策方针体系下,从几个方面铺排了融资策略。据赵轶介绍,目前银行端是龙湖融资的主要渠道,上半年银行融资占比为55%。其中经营性物业贷方面,上半年龙湖凭借开业的天街项目做了400亿元的贷款。“目前集团有76个已开业天街,未来有30个持续做,还有40多个天街将持续开出来,可以做接近900亿元物业贷。”

另外,龙湖境外银团也是以银行为主导,“上半年依然提取了31亿港元的银团,整体策略还的多借一、二线,才能发挥航道协同效益。”

境内债券融资方面,据赵轶介绍,龙湖目前主要聚焦中债增的债券发行,公司已经发行35亿元,最近15亿元~25亿元在密集准备中。

据他介绍,龙湖今年债务压力已经过去,目前只有1.19亿元将在11月偿还,明年到期的银团贷款还剩约80亿港元。

龙湖正按部就班地去偿还债务,龙湖明年到期债务可能约230亿元,明年到期的境外债几乎为零,从2027年开始才有美元债到期。赵轶表示,我们的经营性物业贷能够新增,全航道的经营性现金流为正,同时我们还有开发贷能够很顺畅地做,加上回款效率高,有多重且充分的资源保障债务偿还。”

截至2023年6月底,龙湖集团的综合借贷总额为2070.9亿元,整体规模稳中有降;平均借贷成本为4.26%,维持行业低位;平均贷款年限为7.19年,进一步拉长;净负债率为57.2%,现金短债比为1.96,剔除预收款的资产负债率61.9%,创近5年来新低。

“我们非常有信心在大的政策环境下和监管部门密切合作,依据良好的信用,保持良好的债务结构,赢得未来。”赵轶表示。 广告