

招商积余换帅背后的盈利考验

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

控股股东招商蛇口(001979.SZ)完成管理层交班近8个月后,招商积余(001914.SZ)日前迎来新任一把手。

公告显示,招商积余原董事长聂黎明因工作调动原因辞职。与此同时,招商蛇口公告聂黎明辞任公司副总经理职务的消息。至此,

毛利率承压

招商积余的综合毛利率近年来持续波动,其中在2023年降至11.56%,为近5年来最低水平。

“恪尽职守、勤勉尽责,积极推动公司战略实施,稳健经营,提升规范治理水平,为促进公司可持续发展发挥了重要作用。”对于聂黎明任职公司董事长期间的工作,招商积余在公告中如此评价道。此前,聂黎明还担任招商积余董事、董事会下设战略与可持续发展委员会主席职务,其执掌公司已3年有余。

如今,聂黎明已前往招商局集团的舞台,招商积余董事长一职由吕斌接替。人事变动公告次日(5月7日),招商积余收盘价为11.28元/股,涨幅5.03%。

公告显示,吕斌此前已在招商蛇口担任多个要职,包括招商蛇口江南区域常务副总经理兼南京公司总经理、华东区域总经理兼上海公司总经理、华东区域资产管理公司总经理、华中区域总经理兼武汉公司总经理。对照于去年9月上任招商蛇口董事长蒋铁峰的履历,可发现两人的任职轨迹有诸多重合。根据公开资料,蒋铁峰曾任招商蛇口上海公司总经理、华东区域常务副总经理、华东区域总经理、江南区域总经理。而今,蒋铁峰和吕斌分别担任招商局集团旗下地产、物业板块的一把手,其后续协作令人期待。

吕斌曾在招商积余2024年

聂黎明不再担任招商积余、招商蛇口任何职务。根据招商蛇口官方微信公众号,5月7日,聂黎明以“招商局集团产业发展部/业务协同部部长”的身份出席一场活动。

聂黎明调任的同时,上任招商积余新任董事长的是现任招商蛇口副总经理、首席数字官,招商蛇口智慧城市科技有限公司总经理吕斌,其于1982年3月出生,曾

度工作会议上表示,招商积余是招商蛇口“三个转型”的主战场,招商积余今年要准确把握在招商局集团、招商蛇口的战略定位,锚定目标、深刻分析、认真谋划,其次,招商积余拓宽增量,加速“跑马圈地”,同时做深存量,提升增值业务变现能力。

公开资料显示,2019年,招商蛇口收购中航善达并注入招商物业,招商积余复牌,成为招商蛇口旗下物业管理和轻资产运营服务平台。招商积余年报显示,其主要从事物业管理、资产管理及其他业务。

截至2023年年末,招商积余物业在管项目达到2101个,覆盖全国156个城市,管理面积3.45亿平方米,其中,非住宅管理面积2.13亿平方米,住宅管理面积1.32亿平方米。2023年,招商积余新签年度合同额40.44亿元,其中第三方项目新签年度合同额35.39亿元(千万级以上项目占比过半),同比增长27.44%。

2023年,招商积余营收156.27亿元,同比增长20%,其中,物业管理业务收入147.58亿元,同比增长18.03%,资产管理业务收入6.98亿元,同比增长50.13%;净利润约7.36亿元,同比增长23.96%。

招商积余管理层在业绩会上

任招商蛇口华东区域总经理。去年3月,吕斌被任命为招商积余董事,双方初步结缘。今年2月,吕斌出席招商积余2024年度工作会议,并作了讲话。

近日,来自招商积余的一位内部人士告诉《中国经营报》记者,吕斌的上任目前暂未带来公司业务方面的相关调整,目前公



招商积余董事长吕斌。

本报资料图

表示,目前,物业管理行业正由增量市场向存量市场转变,结构性和政策性的机会仍然存在,但行业整体存在较大的不确定性。

从营收构成来看,基础物业管理业务是招商积余的主要收入来源,2023年实现收入同比增长20.44%至121.13亿元,但这一业务的两个业态毛利率在去年均出现下滑。年报显示,2023年,住宅基础物业管理业务毛利率为7.89%,同比下降1.25个百分点,非住宅基础物业管理业务毛利率为9.1%,同比下降0.98个百分点。

招商积余管理层在业绩会上对此表示,住宅与非住宅业态的物业管理服务共同面临人工成本

持续上涨的局面,主要是社保支出持续增长。其中,非住宅业态还受到客户压降费用的挤压,公司对住宅业态也加大了提升服务品质的投入,股东方新交付的项目品质在不断升级,这些项目的成本增幅在前期会高于收入增幅,综合上述原因,两种业态的毛利率都出现一定程度的下降。

事实上,招商积余的综合毛利率近年来持续波动,其中在2023年降至11.56%,为近5年来最低水平。公司管理层在业绩会上表示,今年,公司及行业毛利率预计整体将高度承压,上述影响毛利率的因素依然存在,但公司对此已有充分认识,并进行了相关工作铺排。

数智化愿景

而在吕斌的履历中,其“首席数字官”的身份引起外界关注,这与招商积余近年强调的“用数字化工具降本增效”的战略有所重叠。

2024年一季度,招商积余营收同比增长12.67%至约37.25亿元,净利润同比增长3.34%至约1.91亿元,扣非净利润同比增长10.47%,经营活动产生的现金流量净额同比下降28.32%至约-11.86亿元。

从当前一季度的业绩表现来看,实现营收不低于两位数增长的目标对于吕斌而言或许并不算难。但如何修复盈利能力,还需吕斌给出自己的解法。而在吕斌的履历中,其“首席数字官”的身份引起外界关注,这与招商积余近年强调的“用数字化工具降本增效”的战略有所重叠。

记者注意到,为提振盈利能力,招商积余近三年逐年增加在数智化方面的投入,并在去年成立数字科技公司。

今年2月,吕斌也在招商积余2024年度工作会议上提出,公司要持续深化地物协同,以数字化为抓手,优化升级服务模式;夯实服务品质,以品质赢得口碑,为业绩增长保驾护航。

招商积余管理层表示,当前,物业行业仍是劳动密集型的传统行业,点多面广,面临管理难度大、成本上涨、盈利不易等挑战。“在这样的行业特质情况下,数智化发展到一定的高度以后,应该说对这个行业是契机,所以公司高度重视数智化的应用,把数智化的应用上升到公司战略层面,确立‘轻型化、规模化、科技化、市场化’的发展方向。公司将紧紧抓住数字科技发展新的趋势和新的应用场景,将其与公司业务场景相结合,以此推动转型升级。”

年报显示,招商积余2023年的数字化建设主要体现在对客户服务、后台管理、业务管理三大方面。其中,公司开展线上线下交叉检查和客户监管相结合的管控模式,进行业务流程再造,

巡检效率提升26%;打造“全商机端—全业务链—全工作流—全数据库”的数字化运营闭环,商机信息收集量提升近200%;打造“数字化渗透式管理”项目,实现“报表线上化、任务工单化、决策数智化”,优化内部管理。

2023年年报显示,招商积余报告期内研发人员增至310人,较2022年增加124人,主要是为提升业务发展智能化水平,公司进一步加大了资深专家力量配置,重点强化智慧楼宇、智慧光伏与能源管理等方面的专家人员储备,报告期内,因增加数字化研发投入,公司研发费用同比增长104.93%至约1亿元,占当期营收比重为0.63%。其中,职工薪酬是研发费用的主要构成部分,同比增长约108%至5777.32万元。

截至2023年年末,招商积余现金及现金等价物约43.24亿元,较2023年年初增加约11.82亿元,公司有息债务规模约19.89亿元,同比下降15.36%;公司期末应收账款约22.93亿元,占总资产比例为12.32%,该比重较2023年年初下降0.77%。

招商积余管理层在业绩会上表示,公司将继续围绕以精细化管理赋能内部管理、从客户角度检视数智化建设、挖掘延伸增值服务等方面开展数智化建设。具体而言,加快业务与科技的融合,进一步推动对客户数字化、项目现场数字化、业务发展数字化、后台管理数字化升级。

2024年一季度,招商积余研发费用同比增长164.34%。截至2024年一季度末,公司持有的货币资金约为22.43亿元,较今年年初下降48.41%,公司资产负债率为44.03%。而招商积余寄望于数字化建设带来的提质增效,最终能否带来业绩兑现,还有待时间验证。

全国土拍市场新变局：“人房地”联动促进住房适销对路

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

在促进楼市消化存量优化增量,加大房地产去库存力度的政策要求下,变局也传导至了已进入缩量状态的土拍市场。

自然资源部办公厅日前印发《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》(以下简称“《通知》”),要求商品住宅去化周期超过36个月的应暂停新增商品住宅用地出让,去化周期在18个月(不含)至36个月之间的城市则“盘活多少、供应多少”。5月9日,浙江省杭州市明确“以房定地”,成为全国首个跟进自然资源部供地新政的城市。

此外,各地也频出新招实招试图激活土地市场,以更好满足当前房地产市场的新需求。一方面,江苏省南京市、苏州市纷纷加大低密度地块的供应力度,尤其是苏州市2024年计划在古城姑苏区出让4宗容积率仅为0.6的地块,纯别墅项目有望重现;另一方面,浙江省丽水市选择拆分地块,并面向大众出让,单个业主也可以拿地建房。

中国房地产数据研究院院长陈晟在接受《中国经营报》记者采访时表示,整个房地产市场进入供需基本平衡后,改善性需求开始释放,因此在土地供应端也应进行相应调整,多推出一些低密度地块,打造更多满足改善性甚至是舒适性需求的产品,这样才能真正做到适销对路。

动态调整土地供应上限

5月9日,杭州市发布的《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》指出,根据住房市场供求情况动态调整宅地供应的规模和节奏,杭州市将对住房供应较大、去化速度较慢的区域,优化供地模式,促进供需平衡。

易居研究院研究总监严跃进告诉记者,这是全国首个对自然资源部供地新政的回应。这也意味着,在一些高库存区域的城区,后续会通过减少供地、暂停

加大低密地块供应力度

近年来,随着针对土地容积率的限制逐渐放宽和改善性住房需求增加,土地市场正逐步加大对低容积率地块的供应力度。

记者注意到,2019年颁布的“最严限墅令”已在2023年4月宣告失效。当年9月,自然资源部向各省市自然资源主管部门下发文件,其中便包括“建议取消土地拍卖中的地价限制,建议取消远郊山区容积率1.0限制等”政策。

今年3月,江苏省进一步放松住宅用地容积率限制,该省住建厅发布的《江苏省改善型住宅设

探索个人拿地建房新模式

“地块面向大众出让,可以单个业主拿地建房,也可多业主联合竞买,建成后分别认领房屋,办理各自产权证,每套房子产权独立;后续支持通过二手房转让方式出售给他人。”近日,浙江省丽水市发布消息称,莲都区碧湖新城16亩低密项目拟出让并支持“定制化”方案,目前正在进行意向征集。

据悉,上述出让地块位于碧湖新城白桥区块,距丽水市政府约10公里,分为A、B、C三个区

块,由6宗小宅地组成,容积率0.7—0.8。其中,A地块3652平方米,分为4个小地块,每个地块预计均建设1幢房屋;B地块面积2097平方米,预计建造2幢房屋;C地块面积4312平方米,预计建造5幢房屋。

根据政策,在指定的土地单元内,房屋建设方式可由业主“量体裁衣”。据介绍,在户型上,业主可以选择保持原有的两户布局,也可选择将两户合并为一户,自行设计

供地或盘活存量和闲置土地的方式进行。

全国土地市场也正迎来全新变局。4月30日,自然资源部办公厅印发的《通知》明确,将从做好年度住宅用地供应计划与住房发展年度计划的衔接、合理控制新增商品住宅用地供应、继续大力支持保障性住房用地的供应、严格执行住宅用地收回的有关要求和层层压实责任等五个方面做好2024年住宅用地供应有关工作。

计与建造导则》明确,除临江、临湖及城市规划特殊区域外,住宅建筑高度原则上不应大于60米,容积率不宜小于0.8,也不宜大于1.8。政策还对未来改善住宅提出新的设计标准和要求,也预示着总高低于60米的低容积率住宅或将成为市场主流。

近日,苏州市公布的2024年土地出让计划也重点在容积率上下功夫,诸多低密度地块备受瞩目。在整体拟出让的52宗地块中,仅有3宗地块容积率在1.8以上,容积率1.5及以下的占比过半。

记者注意到,在姑苏区拟出让的8宗地块中,有4宗地块容积率低至0.6,分别位于平江街道、沧浪街道和双塔街道,平江街道2024-TC-3号地块面积达28.5亩。

值得一提的是,苏州市在3月份出让了两宗地块,接连刷新了江苏省单价“地王”纪录,背后的“秘诀”正是低密度带来的地块品质提升。据悉,苏州高新区狮山地块和苏州工业园区双湖地块成交楼面价分别达45455元/平方米和65022元/平方米,容积率均在1.0左右,拿地方均为绿城中国。

施工,同时支持个性化定制建设方案,也可组团设计和开发。

丽水市有关部门表示,上述地块出让消息发布后,已经有不少人在咨询详细情况,包括即将退休、寻找养老之处的丽水市民,想组团拿地的兄弟三人以及旅居欧洲的华侨等。目前,上述地块对意向竞拍者没有户籍方面的限制。

“允许单个业主拿地的政策在丽水市其实已经实行好几年了。”丽水市自然资源和规划局一

名工作人员表示,此次拟出让的碧湖新城地块容积率比较低,可以打造除独栋别墅外的任一产品类型,因此近期咨询的人有不少。

根据浙江省公共资源交易中心信息,早在2020年6月,丽水市南城富岭A2-22-2地块便被一自然人竞得。2022年至2023年,丽水市又有3宗地块被自然人竞得。

“现在土地市场交易额下滑比较明显,全国土地成交额在最高峰曾高达8万亿元,现在可能只

称,一方面新政策更加强调“人房地”要素联动,强调“市场+保障”用地统筹安排;另一方面各地未来新增住宅用地供应量依赖于商品住宅去化周期和盘活的存量土地规模,盘活存量土地将成为重要依据。

正因如此,大部分城市的供地计划已有所缩减。根据中指研究院监测数据,截至5月10日,全国重点22座城市中有15座城市发布了2024年供地计划,供应规

模整体同比下降约10%。其中,合肥市、广州市、上海市计划供应量降幅在一成左右,无锡市、长春市降幅超三成,苏州市降幅更是达六成以上。

“住宅存货去化周期超过36个月的,理应从源头上减少土地供给。”陈晟认为,通过监控数据,从土地源头进行供需平衡,是一个很好的调控方法。土拍市场结构调整也是对未来住宅供应关系的调整,有利于维护楼市的稳定。

调整为≤24米(局部45米)。今年3月,江苏省土地市场网发布南京市主城区拟出让地块清单,涉及23宗地块。记者梳理发现,供地容积率下调仍是此次拟出让地块的最主要特征。

具体而言,在上述清单中,容积率在1.8及以下的土地达14宗,软件大道、栖霞区仙新路、顾家营等三宗地块容积率分别为1.2、江宁佛城西路两宗地块容积率低至1.1。这也预示着,南京主城区未来将出现一批低密度洋房和叠墅产品。