

拿地强度下降近四成 地产“黑马”建发股份放缓逆势扩张步伐

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

近日,建发股份(600153.SH)召开2024年半年度业绩说明会,公司新任董事长林茂首次公开亮相。

据了解,建发股份在9月初发生工商变更,掌舵公司4年之久的郑永达卸任法定代表人、董事长,改任副董事长;原董事林茂接任法

定代表人、董事长。

在换帅的同时,建发股份房地产业务正放缓逆势扩张步伐。财报数据显示,2024年上半年,建发股份营收为3190.15亿元,同比下降16.80%;实现净利润16.66亿元,同比下降48.23%;净现金流为28.65亿元,同比下降85.07%。

与此同时,建发股份在土地

部分区域销售进度不及预期

2023年拿地的项目由于市场情况变化,实际利润率可能略低于预期。

相关资料显示,建发股份主营业务包括供应链运营、房地产开发和实业投资。其中,房地产开发运营主体包括建发房产和联发集团,建发股份分别持有54.65%和95%股权。

林茂在业绩会上透露,2023年,建发股份房地产业务分部贡献上市公司归母净利润1.91亿元;2024年上半年,公司房地产业务分部贡献上市公司归母净利润1.55亿元。

相关数据显示,2024年上半年,建发股份实现合同销售金额742.68亿元。其中,建发房产实现合同销售金额660.03亿元,位列全国第7名,较上年同期提升2位。

据建发股份副总经理兼董事会秘书江桂芝介绍,2024年上半年,建发股份在一、二线城市的全口径销售金额占比近80%,全口径销售额超20亿元的城市数量达到9个。截至2024年6月末,公司累计已售未结金额达到2620.30亿元,较2023年年底

尽量维持市场占有率

公司中长期的销售规模,取决于市场的复苏进度和恢复状况。

实际上,作为建发股份的新掌舵人,林茂是一名“老建发人”。

公开资料显示,林茂此前曾在建发股份母公司建发集团财务部任职。加入建发股份后,历任公司证券部经理、董事会秘书、总经理等职务。截至目前,林茂持有建发股份641080股股票。

作为建发股份旗下房地产开发业务主力,建发房产业务遍及全国70余个主要城市,并形成房地产开发、物业管理、城市更新改造、商业管理、代建运营、工程与设计服务、关联产业投资七大业务板块。

目前,建发房产控股建发国际(01908.HK)、建发物业(02156.HK)、建发合诚(603909.SH)三家上

市公司,构成了完整的房地产开发配套产业链。

不过,房地产业务在前几年经历快速扩张后,建发股份也明显感受到了财务压力。财报数据显示,截至2024年6月30日,建发股份的净现金流为28.65亿元,同比下降85.07%,其中,经营性现金流-221.12亿元,投资性现金流-44.91亿元,融资性现金流292.66亿元。

林茂认为,2024年下半年,整体房地产市场情况仍不明朗,虽然上半年有降首付、降利率等利好政策,但二手房市场的挤压效应仍然严重。七八月份是传统淡季,市场表现不佳。房地产市场与预期相关,近期市场边际上没有再继续恶化,

但也没有明显的市场回暖信号。林茂进一步表示,总体来讲,公司的目标是尽量维持市场占有率,公司具备资源和能力去形成更大的经营规模。但公司中长期的销售规模,取决于市场的复苏进度和恢复状况,公司会根据市场变化情况来实时调整。

而对于拖累建发股份利润的联发集团,林茂指出,除了打磨产品和降本增效,一方面会积极盘活各类资产,梳理持有的各类投资资产,通过出售转让等方式弥补损失;另一方面将加强投资测算精准度,谨慎拿地。

记者了解到,2024年上半年,建发房产和联发集团获取土地17宗,全口径拿地金额合计约387.62亿

元,新增地块的全口径货值约686亿元,一、二线城市拿地金额占比达98%。截至2024年6月末,公司在二、三线城市的权益口径土地储备(未售口径)货值占比约76.85%,较上年末提高3.27个百分点。

“今年下半年,如果市场需求不足,公司也可能会放缓补库存的速度。”林茂表示,房地产行业正在朝改善型需求的导向发展。建发股份将继续提升产品竞争力,保持产品创新,不断迭代,做好包括诗、意、海派、第四代住宅等新产品的迭代和精细化管理。同时公司将结合社区服务,关注主流客群需求与人居体验,提供有温度的服务陪伴,并提升居住舒适度。



近年来,建发股份房地产项目集中于一、二线核心城市。图为上海保利建发印象青城项目。 本报资料室/图

区域的市场环境采取了积极的销售策略和管理措施,部分存货出现减值迹象。基于谨慎性原则,公司对该部分存货计提了跌价准备。

江桂芝在业绩会上回应称,在计提存货跌价准备方面,建发股份一直都是以很严格的态度去对待减值。公司根据会计准则要求定期对各项目进行跌价测试,对出现

跌价迹象的项目审慎计提存货跌价准备,因此并非所有项目都是亏损项目,且部分项目计提减值准备后并未导致全案亏损。

“目前,公司历史库存相对较少,减值压力也较小。未来,公司将保持较好的库存周转和合理的库存规模,以应对市场波动带来的压力。”江桂芝进一步解释道。

同时,据其介绍,结合青岛全市“母子健康手册”建册数据,预产期在今年7—12月份产妇产早孕建册数量,推测同期出生户籍人口约为2.5万人,预计青岛市2024年出生人口将与去年持平或略高于去年。

中小城市方面,内蒙古阿拉善盟卫生健康委员会近期发布消息称,今年上半年,该盟出生人口出现小幅喜人局面。根据妇幼年报数据统计,全盟共出生735人,出生人口较上年同期增长50人,同比增长7.30%。

陕西宝鸡市统计局近日发布的调研简析则显示,据其调

研,2024年上半年,该市出生人口呈现增长态势,其调查的4个县区5家医院和助产机构2023年上半年接生新生儿3223人,2024年上半年接生新生儿3569人,同比增加346人,增长10.7%。

另据当地媒体报道,湖北天门市出生人数8年来首次由降转增,截至8月14日,该市今年出生人数达到4232人,比去年同期多431人;大庆市也表示,当地上半年出生人口数量明显上升。

值得注意的是,上述多地自2016年以来均出现出生人口持续下降情况,人口大省广东也在经历明显上升后出现持续下降。多地相关人士分析称,今年以来当地出生人口增长与生育政策及属相偏好等因素有关,同时预测后续仍将维持较低生育水平。

杜维平在访谈中表示,目前青岛市人口出生数量有所增加可能有以下几个原因:一是育龄妇女结构性增加,参与生育的人数增加较多;二是群众的属相偏好。今年是龙年,符合大部分群众的属相偏好;三是青岛市出台了鼓励生育的各项支持政策,也是提高育龄群众生育意愿的原因。

而据上述报道,刘凤华认为,上半年广东省出生人口增长与三孩政策以及农历“龙年生龙子”有一定关系,也可能预示着出生人口下降趋势略微出现缓解。大庆、宝鸡、天门等地也提及政策激励因素。

波动修复 除上述因素外,生育观念也是一项重要影响因素。“除龙年宝宝这类心理预期外,影响出生人口变动的因素还涉及生育观念、政策及养育成本等。”牛凤瑞认为,尽管近年来我国婚育群体生育观念发生较大变化,持有不婚不育观念的群体较此前有所增长,但主流生育观念还是倾向于成家立业。

“养儿防老不仅指经济上的支持,更多还有精神上的陪伴,无论当下还是未来,人各方面始终是最宝贵最有价值的。”牛凤瑞表示,当前养育成本较高是个普遍现象,也是亟待解决的问题,但随着经济社会的发展,相应问题并不会一成不变。

从全国数据来看,自2017年以来,我国出生人数已持续7年下降。同时,2022年以前,我国出生人数始终保持在1000万人以上,2022年降至约956万人,2023年进一步降至902万人。

今年以来多地出生人口数量出现反弹,能否扭转此前下降趋势?后续能够持续多久?对此,受访人士表示,短期内我国可能仍将延续较低生育水平,但后续仍有望出现波动修复。

“近几年我国出生人口下降,主要是因为此前独生子女较多,导致当前婚育适龄人口较少,同时也受到不婚不育观念

深圳三季度住宅供求面积环比回落 政策发力有望改善成交

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

9月24日,中国人民银行行长潘功胜在国务院新闻办公室举办的新闻发布会上表示,人民银行会同金融监管总局出台五项房地产金融的新政策,包括引导银行降低存量房贷利率、统一房贷最低首付比例

新房市场仍在深度调整

深圳楼市在经历3月“小阳春”及“五一黄金周”等节点后进入传统销售淡季七八月。

据乐有家研究中心统计,7月,深圳一手住宅新增预售面积为20.7万平方米,环比下降53%,新增预售1737套,环比下降54%;一手住宅预售成交2616套,环比下降11%,同比下降17%。8月,深圳全市成交2537套住宅新房,环比下降3%,同比增长15%。新房市场呈现

二手房市场持续以价换量

值得注意的是,二手房整体成交表现优于一手房是今年楼市较为明显的趋势之一。

据乐有家研究中心统计,7月,深圳全市二手住宅过户量4573套,环比增长10%,同比增长102%;8月,深圳二手住宅过户量3804套,环比下降17%,同比增长57%。从3月开始,深圳全市二手住宅过户量连续6个月保持在4000套左右。乐

至15%等,积极回应了市场预期。

当前,房地产市场继续处于调整中,上一轮楼市利好政策——“5·17”新政(指人民银行、金融监管总局于5月17日联合发布的一系列房地产政策)提振效应也有所减弱。

在深圳,多数区域在第二季度

持续小幅下滑态势,但相对去年同期,交易量有一定增幅。

眼下,楼市已来到“金九银十”传统销售旺季,但进入9月,整体市场活跃度不及预期。第一太平戴维斯提供的数据显示,第三季度,深圳一手住宅供应面积58.1万平方米,同比下降64.5%,成交面积同比下降6.7%至81.9万平方米。该季度内,部分位于核心区域的高价项目推出且去化迅速,

有门店数据显示,8月,深圳全市二手房平均成交价格5.9万元/平方米,环比下降0.34%;业主挂牌价6.73万元/平方米,对比7月仅减少100元/平方米。

深圳市房地产中介协会方面表示,今年看似较为稳健修复的二手房市场,除了一路以来政策持续利好的支撑外,主要还是因为今年业主端对价格的让步程度相较于

多项政策利好悉数释放后的成交热度有所下降,供应规模持续收缩。据第一太平戴维斯统计,第三季度,房企在深圳的推盘节奏继续保持低位,截至2024年9月18日,深圳一手住宅供应面积环比下降35.6%,全市成交面积环比下降12.4%。

推动深圳全市住宅成交均价结构性回升。截至2024年9月18日,深圳第三季度住宅成交价格环比增长5.7%至64264元/平方米,同比下降6.4%。

据克而瑞统计,截至9月22日,深圳新房网签量已连续7周下跌。9月16日—22日,深圳新房网签492套,成交面积约48993平方米,环比下降22.9%;整体成交均价约44340元/平方米,环比下降

8.3%。其中普通住宅网签297套,成交面积约30433平方米,环比下降28.1%;成交均价约59743元/平方米,环比下降1.5%。

谢靖宇表示,短期内,深圳一手住宅市场仍将处在深度调整阶段,同时,二手房市场更大范围的以价换量将对新房定价策略产生一定冲击。在此背景下,深圳年内全市住宅成交均价或小幅下降。

介绍,人民银行拟指导银行对存量房贷利率进行批量调整,将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近,预计平均下降幅度在0.5个百分点左右,将惠及5000万户家庭、1.5亿人口,平均每年减少家庭的利息支出总数大概1500亿元;全国层面的商业性个人住房贷款将不再区分首套房和二套房,最低首付比例统一为15%。

多地出生人口数量反弹 激励政策及时兑现

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

“龙年生龙子”期盼下,今年以来我国出生人口有所反弹。

近期,广东、青岛、宝鸡、大庆、天门等多省市官宣,今年上半年当地出生人口数量增加,并预测全年出生人口有望实现同比增长。

多位受访人士告诉《中国经营报》记者,近期多地出生人口数量反弹,与属相偏好及政策激励等因素有关。但中长期来看,出生人口数量仍与社会经济发展及婚育观念变

多地出生人口小幅增长

今年以来,业界多有声音预测我国出生人口可能迎来“小阳春”。

近来多方数据验证了这一预测。从近期宣布出生人口反弹的省市情况来看,有人口大省广东及经济较发达的青岛等,也有已出现人口外流的大庆、天门等中小城市。

其中,据当地媒体近期报道,广东省妇幼保健院副院长刘风华指出,今年1—6月,广东全省活产数比去年同期略有增长,增幅为1.4%。

青岛市卫生健康委党组成员、市计划生育协会常务副会长杜维平近期在一期访谈节目中介绍称,根据人口监测数据,今年1—6月份,青岛市人口出生数出现可喜变化,户籍人口出生数为22669人,同比增长5.93%,扭转了连续两年同比下降的趋势。

同时,据其介绍,结合青岛全市“母子健康手册”建册数据,预产期在今年7—12月份产妇产早孕建册数量,推测同期出生户籍人口约为2.5万人,预计青岛市2024年出生人口将与去年持平或略高于去年。

中小城市方面,内蒙古阿拉善盟卫生健康委员会近期发布消息称,今年上半年,该盟出生人口出现小幅喜人局面。根据妇幼年报数据统计,全盟共出生735人,出生人口较上年同期增长50人,同比增长7.30%。

陕西宝鸡市统计局近日发布的调研简析则显示,据其调

研,2024年上半年,该市出生人口呈现增长态势,其调查的4个县区5家医院和助产机构2023年上半年接生新生儿3223人,2024年上半年接生新生儿3569人,同比增加346人,增长10.7%。

另据当地媒体报道,湖北天门市出生人数8年来首次由降转增,截至8月14日,该市今年出生人数达到4232人,比去年同期多431人;大庆市也表示,当地上半年出生人口数量明显上升。

值得注意的是,上述多地自2016年以来均出现出生人口持续下降情况,人口大省广东也在经历明显上升后出现持续下降。多地相关人士分析称,今年以来当地出生人口增长与生育政策及属相偏好等因素有关,同时预测后续仍将维持较低生育水平。

杜维平在访谈中表示,目前青岛市人口出生数量有所增加可能有以下几个原因:一是育龄妇女结构性增加,参与生育的人数增加较多;二是群众的属相偏好。今年是龙年,符合大部分群众的属相偏好;三是青岛市出台了鼓励生育的各项支持政策,也是提高育龄群众生育意愿的原因。

而据上述报道,刘凤华认为,上半年广东省出生人口增长与三孩政策以及农历“龙年生龙子”有一定关系,也可能预示着出生人口下降趋势略微出现缓解。大庆、宝鸡、天门等地也提及政策激励因素。

波动修复 除上述因素外,生育观念也是一项重要影响因素。“除龙年宝宝这类心理预期外,影响出生人口变动的因素还涉及生育观念、政策及养育成本等。”牛凤瑞认为,尽管近年来我国婚育群体生育观念发生较大变化,持有不婚不育观念的群体较此前有所增长,但主流生育观念还是倾向于成家立业。

“养儿防老不仅指经济上的支持,更多还有精神上的陪伴,无论当下还是未来,人各方面始终是最宝贵最有价值的。”牛凤瑞表示,当前养育成本较高是个普遍现象,也是亟待解决的问题,但随着经济社会的发展,相应问题并不会一成不变。

从全国数据来看,自2017年以来,我国出生人数已持续7年下降。同时,2022年以前,我国出生人数始终保持在1000万人以上,2022年降至约956万人,2023年进一步降至902万人。

今年以来多地出生人口数量出现反弹,能否扭转此前下降趋势?后续能够持续多久?对此,受访人士表示,短期内我国可能仍将延续较低生育水平,但后续仍有望出现波动修复。

“近几年我国出生人口下降,主要是因为此前独生子女较多,导致当前婚育适龄人口较少,同时也受到不婚不育观念