

# 广州闲置土地再收储 房企回笼资金“换仓”

本报记者 陈婷 赵毅 广州报道

时隔两个月有余，广州第三次宣布收回闲置土地。

近日，越秀地产(0123.HK)公告子公司广州市佰城投资发展有限公司(以下简称“佰城投资”)与广州市土地开发中心订立广州大干围土地收储协议，大干围地块的土地使用权交由广州市土地开发中心收储，代价约为15.29亿元。

## 拿地三年未开发

彼时，越秀地产在公告中表示，鉴于广州房地产市场健康稳健以及项目土地的质量，项目土地的开发前景可期。

公告显示，作为地方政府城市管理及优化土地使用效率工作的一部分，广州大干围地块将根据土地收储协议进行收储。

大干围地块包含两幅土地，编号分别为AH101533及AH101534，总用地面积约为1.55万平方米，位于广州市海珠区工业大道南大干围。该地块目前规划用于零售商业、商务金融以及批发市场。

截至11月13日，大干围地块尚未完成土地收储协议下相关土地、建筑物等权属注销登记、人员清退、职工安置、设备搬迁等净地收储相关的必要工作亦还在进行中。根据协议，须待上述先决条件达成后，土地收储的完成及土地移交确认书的

## 房企调整投资策略

“投资项目以效益为先，聚焦收益确定性高和现金流回笼快的项目。”

大干围地块并非越秀地产首宗被收储的未开发地块。在今年8月底及9月初，广州市土地开发中心已从越秀地产手中收回四宗未开发土地。

公告显示，8月30日，广龙地块的收回土地协议生效。广龙地块包含三幅土地，编号分别为AB0805110、AB0805117及AB0810104，总用地面积约为12.39万平方米，位于广州市白云区广龙路西侧及广从公路北侧，临近钟落潭地铁站。同样的，广龙地块被收储时仍未开发。

广龙地块由越秀地产子公司广州越秀华城房地产开发有限公司(以下简称“越秀华城”)持有，是越

此前，广州市土地开发中心已分两次收回广龙地块三宗土地以及暨南大学北侧地块二土地，交易对象也是越秀地产，涉及补偿金额合计约120亿元。

与前两次收回的土地相比，此次收回的大干围地块面积最小，其原本规划也不涉及住宅用途。2021年，越秀地产通过收购佰城投资获得大干围地块，计划发展为商业用途，不过截至目前仍未开发。

签订方可做实。

三年前，越秀地产从控股股东广州越秀集团股份有限公司收购佰城投资98%股权，总代价约为22.93亿元，包含股权转让价格约18.74亿元以及越秀地产向佰城投资注资约4.2亿元(作为还款金额)。佰城投资拥有的项目土地位于广州市海珠区工业大道南大干围12号、1号(地块二)，总占地面积约为6.26万平方米，计容建筑面积约38.98万平方米，项目土地将发展为商业用途，包括公寓、零售、购物中心、配套设施及地库。

彼时，越秀地产在公告中表示，鉴于广州房地产市场健康稳健以及项目土地的质量，项目土地的开发前

值得注意的是，在对大干围地块的收储中，越秀地产将获得现金补偿，直接补充公司的营运资金，但此前两次土地收储的补偿款是以应付票据的形式支付，用途仅限于收购土地。

值得一提的是，就在广州宣布收回大干围地块前夕，自然资源部发布《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》(以下简称《通知》)，

景可期。但现实情况是，越秀地产仅在上述项目土地中开发了一个商办项目(位于海珠区工业大道南大干围12号地块)，首期主打公寓产品，而AH101533及AH101534地块在拿地三年后仍未开发，理由是基于各种因素包括但不限于市况、商业物业的供求情况、估计开发成本及优化公司资源使用的考量所导致。

公告显示，大干围地块估值约为15.19亿元，越秀地产将获得等值现金补偿，公司预期因大干围土地收储而录得除税前净亏损估计约105.91万元。土地收储完成后，广州市土地开发中心将出让大干围地块。

记者注意到，今年8月，广州市规划和自然资源局公告的2024

明确积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度。

对于收储采取不同支付方式的考量，《中国经营报》记者致函致电广州市土地开发中心方面，相关负责人表示暂不接受采访。对于后续是否还有地块通过收储腾挪相关安排，越秀地产方面表示：“暂无可对外输出的口径，以公告为准。”

年部分拟供商品住宅用地项目清单(第三批)已将大干围地块纳入其中，规划用途为二类居住用地，总用地面积为1.45公顷，建筑面积为10.15万平方米。出让方式为挂牌出让。10月，广州市规划和自然资源局公布大干围地块的规划调整方案，拟将两宗土地由商业用地兼容商务用地调整为二类居住用地。

中指研究院华南分院分析师杨永俊表示，对大干围地块进行收储，有助于相关部门完成地块后续控规调整与再次出让。“由于地块位于越秀地产正在开发的项目范围内，预计由越秀地产重新竞得的概率较高，其获得的现金补偿或将重新用于该地块的竞拍中。”

位于番禺区的地块。

对于目前已有土地收储对公司的影响，越秀地产在公告中均表示：“有利于公司优化资源使用，长远而言有利于公司的未来发展。”

今年上半年，越秀地产在北京、上海、广州、杭州、成都、合肥等城市新增12宗土地，总建筑面积约172万平方米。越秀地产管理层表示，公司为适应市场和具体城市土地出让规则的变化，及时调整了策略，使投资布局更加精准，聚焦核心城市和核心区域深耕。“投资项目以效益为先，聚焦收益确定性高和现金流回笼快的项目。”



图为越秀地产在大干围地块附近开发的商办项目。

陈婷/摄影

## 土地储备专项债重启

如今，作为推动房地产市场止跌回稳的一项重要举措，重启土地储备专项债券工作加速展开。

越秀地产三次土地收储背后，地方政府收回收购存量闲置土地亦有了进一步的政策指导和工作依据。

11月11日，自然资源部发布《通知》指出，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，“积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展”。

公开资料显示，土地储备专项债券发端于2017年，在规范土地储备融资行为、促进土地储备事业发展等方面发挥了重要作用。2019年，根据房地产市场调控的需要，土地储备专项债券暂停发行。如今，作为推动房地产市场止跌回稳的一项

重要举措，重启土地储备专项债券工作加速展开。《通知》显示，运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。其中，优先收回收购企业

无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和高服用地。收回收购的土地原则上当年不再供应于房地产开发。价格方面，土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。

《通知》还强调，运用政府专项债券资金收回收购存量闲置土地涉及部门多、利益协调难度大，各级自然资源主管部门要加强与发展改革、财政、司法、税务等相关部门沟通协调，形成工作合力。

华泰证券研究所发布研报指出，后续还需要关注土地储备专项债的具体规模，与此同时，考虑到土地收储涉及部门多、利益协调难度大，需要持续跟踪各地方政策落地进展，以及是否有其他相关支持政策出台。“我们认为土地收储的推进或将优先利好地方国资房企，尤其是当地城投类企业，其次是央企及其他所有制企业。”

# 接连出售、注销子公司 “电梯第一股”康力电梯进入战略收缩通道

本报记者 方超 张家振 上海报道

出售子公司100%股权，清算注销亏损公司，有“电梯第一股”之称的康力电梯股份有限公司(以下简称“康力电梯”，002367.SZ)正进入战略收缩通道。

11月15日，康力电梯对外发布公告称，拟对外出售下属广东康力电梯有限公司(以下简称“广东康力”)100%股权，股权转让价格暂定为3.43亿元。这也是康力

## “甩卖”闲置低效资产

一纸价值数亿元的子公司股权“甩卖”公告，让康力电梯成为行业焦点。

“本次拟对外出售的股权标的为公司下属全资子公司广东康力100%股权。当前电梯行业新形势下，公司持续推动企业高质量发展战略，重点包含积极推进精细化管理及降本增效、处置低效资产等一系列措施。”11月15日，康力电梯方面在公告中表示。

天眼查显示，广东康力成立于2010年9月10日，苏州新达电梯部件有限公司(以下简称“苏州新达”)持有广东康力100%股权，而康力电梯持有苏州新达100%股权，即广东康力为康力电梯的全资二级子公司。

根据公告，广东康力目前主要经营活动为厂房、办公场地及生活区出租；主要资产为土地及地上建筑物，包括办公楼及车间厂房、电梯测试塔、宿舍楼等，证载建筑面积87927.72平方米。康力电梯拟交易对方为中山西湾建设投资有限公司，为地方国有独资企业。

记者进一步梳理发现，广东

电梯推进精细化管理及降本增效、处置低效资产等一系列措施的具体表现。

就在同一天，康力电梯还对外发布公告，拟清算、注销杭州法维莱科技有限公司(以下简称“法维莱”)。财务数据显示，在2021—2023年期间，法维莱已连续三年亏损，今年前三季度，该公司净利润为-141.49万元。

《中国经营报》记者注意到，在接连出售、注销旗下子公司背

康力被“甩卖”早有迹可循。在2024年半年报“公司子公司重大事项”一栏中，康力电梯方面表示，广东康力因公司整体产能布局调整关停部分低效产能，精简机构和优化人员。

10月9日，康力电梯方面对外公告，拟减少广东康力注册资本3000万元。康力电梯管理层曾表示：“公司本次对广东康力减资系基于公司战略及经营发展的需要，有利于公司资源的合理配置，优化公司资源。”

天眼查显示，2021—2022年，广东康力工商年报登记的参保人数分别为145人、109人，2023年下滑至7人。在业绩方面，2022—2023年期间，广东康力净利润分别为-884.34万元、-673.57万元，2024年1—9月，广东康力净利润为47.42万元。

“本次拟出售广东康力股权事项，为公司优化资产结构和资源配置、提高公司闲置资产使用效率的进一步安排。”康力电梯方面表示，公司积极盘整全国各生产基地产能资源，包括将广东康力原生产资

源已逐步向广东广都电梯部件有限公司(以下简称“广东广都”)、江苏吴江总部及其他地区生产基地转移，对业务、人员、固定资产等均重新进行了安排。

2024年半年报数据显示，康力电梯多家子公司已陷入亏损境地，苏州新达、苏州康力科技产业投资有限公司、康力新能源发展(苏州)有限公司、法维莱、广东广都等净利润皆为负值。

记者注意到，11月15日，康力电梯还对外发布了《关于拟清算、注销子公司的公告》，基于公司整体战略规划，进一步精简组织结构，降低管理成本，提高公司资产的运营效益和运行质量，整合现有资源，决定对法维莱进行清算注销。

据了解，法维莱为苏州新达100%控股企业，此前主要业务为电梯核心部件门机的研发、设计、生产及销售。“公司已对法维莱的业务、资产、人员重新进行了管理调整，业务体系已纳入其母公司苏州新达进行统一管理。”康力电梯方面表示。

## 受累地产业绩下滑

官网资料显示，康力电梯总部位于江苏省苏州市，是集研发、制造、销售、工程、服务于一体的现代化专业电梯企业。2010年3月，康力电梯在深交所上市，成为中国电梯业第一家整机上市企业。

不过，近年来，随着房地产市场下行，电梯行业企业也面临着业绩下滑压力。今年前三季度，康力电梯实现营业收入28.77亿元，同比下降17.93%；归母净利润为2.82亿元，同比下降19.60%；扣非归母净利润为2.56亿元，同比下降17.21%。

“针对公司营收盈利双降情况，有哪些改进措施？”11月6日，有投资者向康力电梯提问称。对

## 负重转型发力后市场

在多地推进住宅老旧电梯更新、老楼加装电梯的大背景下，康力电梯也发力后市场。

相关资料显示，截至2023年年底，全国共有电梯1062.98万台。在存量电梯中，使用年限超过15年的约80万台，使用年限超过20年的约17万台，超期服役的老旧电梯数量正持续攀升。

“政策、资金有望逐步向老旧电梯更新领域倾斜。”中邮证券研报分析认为，2024—2030年，更新改造需求占电梯整梯需求的比重会由11%逐步升高至32%。

“在深耕新梯业务的同时，持续推动在后市场领域的业务结构调整，聚力做大后市场业务的‘第二增长曲线’，抢抓全国大规模设备更新改造的政策机会，对冲新梯市场下滑风险。”康力电梯方面此

前表示。存量电梯更新市场竞争激烈，康力电梯的市场竞争力体现在何处？“经过多年技术沉淀和积累，公司具备完整的核心零部件研发及自主配套能力，有助于公司针对不同应用领域定制有竞争力的更新改造方案，公司正在不断丰富更新改造产品方案包，通过遍布全国的分公司、服务中心及合作伙伴资源，大力拓展更新改造业务。”康力电梯方面表示。

除了电梯更新市场外，康力电梯也在瞄准老旧小区加装电梯市场。康力电梯方面此前在深交所互动易平台回复投资者称：“公司持续重点关注老旧小区改造中加装电梯的市场机会，现有专门团队从事该项业务，针对加装电梯市场因楼施策，提供市场需求的产品与

整体方案。”

记者注意到，早在2017年11月，康力电梯就布局旧楼加装电梯市场，创立了康力幸福加装电梯(苏州)有限公司(以下简称“康力幸福”)。不过，自2017年成立以来，康力幸福一直处于亏损状态。财务数据显示，2021—2023年，康力幸福净利润分别为-198.61万元、-171.19万元、-376.95万元。

“面对诸多不确定性与更加激烈的市场竞争，以市场需求为导向，加强渠道覆盖和客户触达，持续探索产品及服务新模式。”康力电梯方面此前表示，将多措并举抢订单、增收益。

对于密集出售、注销旗下子公司原因、如何打造“第二增长曲线”等问题，记者致电、致函康力电梯方面，截至发稿前未获得进一步回复。