

# 连续出让四宗溢价地块 广州土拍市场升温

本报记者 陈婷 赵毅 广州报道

“五一”节后第一天,广州土拍市场继续上演火热情行。

5月6日,广州市番禺区番禺广场融媒体北侧BC0612046地块(以下简称“番禺广场地块”)成功出让。该地块经过六轮竞价,最终由广州市番禺置业房地产有限公司以约3.07亿元的价格竞得,溢价率19.5%,楼面价约为1.99万元/平方米,这也是广州今年第一宗由民企竞得的地块。

事实上,就在“五一”假期前

夕,位于广州市白云区的三宗地块全部溢价成交,均被越秀地产收入囊中,包括白云区沙太路以西AB3101018地块(以下简称“沙太路地块”),嘉禾望岗AB2112039地块、嘉禾望岗AB2112050地块,溢价率分别为21.5%、15.6%、18.2%。

至此,广州土拍市场连续出让四宗溢价地块,揽金约28.5亿元。

广州是越秀地产的大本营。2024年业绩公告显示,越秀地产于一线城市合同销售额约为599.7亿元,占总合同销售额的52.4%,其中在广州实现合同销售

额约为433.7亿元,公司总土地储备中的95.6%分布于一、二线城市,其中位于广州的土地储备约652万平方米。

越秀地产方面对《中国经营报》记者表示,此次连续拿地凸显其深耕一线城市核心区域的战略定力,夯实了越秀地产在广州大本营的土储优势。“积极拿地不仅体现公司对广州房地产前景的看好,也体现了公司对广州城市发展的坚定信心。此次拿地是越秀地产深耕广州的延续和深化,未来将继续聚焦和深耕广州。”



## 民企突出重围

随着番禺广场地块成交,广州诞生了今年第一宗由民企拿下的地块,上一次民企在广州竞得涉宅地块还是在去年12月。

经过5月1日四轮出价,番禺广场地块终于在5月6日成功出让,其间共有三家房企参与竞价。记者了解到,参拍房企背景均为民企或混合所有制企业,其中,绿城、龙湖身影隐现。“体量小、周边配套齐全、总价低,这样一个‘香饽饽’地块或是民企果断出手的原因。”克而瑞分析指出。

公告显示,番禺广场地块宗地面积为7051.6平方米,计容建筑面积约1.54万平方米,容积率为3.0,挂牌起始价约为2.57亿元,起拍楼面价约为16650元/平方米。根据出让要求,该地块阳台面积占比最高可达20%。

据克而瑞监测,番禺广场地块

位于市桥板块内,地块周边三公里内有四个项目在售,一个项目待售。近一年,市桥板块商品住宅供应807套,成交1159套,成交均价为35981元/平方米,板块内热销户型以100平方米以上为主,近一年成交占比达到61%。

记者注意到,距离此次出让的番禺广场地块不远处即为去年年底成交的番禺区市桥街中银大厦南侧地块,该地块由绿城以总价5.08亿元竞得,成交楼面价为16909元/平方米,溢价率为2.01%,项目目前在建。

值得一提的是,随着番禺广场地块成交,广州诞生了今年第一宗由民企拿下的地块,上一次民企在广州竞得涉宅地块还是在去年12月。

月,由广州顺居置业投资有限公司以底价摘得增城区增江街光明路南侧地块,成交价为6400万元,成交楼面价为3872元/平方米。

此次民企时隔近半年重回广州溢价拿地,向市场释放了一定的积极信号,也让广州今年后续的土拍有了新看点。

4月30日,广州挂牌五宗住宅地块,分别位于天河区和番禺区,包括天河智谷片区AT1003023地块、番禺区钟村街市广路隆辉A地块一和二、番禺区钟村街市广路隆辉D地块一和二,总出让面积约10.9万平方米,总建筑面积约30.9万平方米,总起拍价约55.7亿元,拟于5月30日出让。

## 越秀连下三城

就在番禺广场地块成功出让前,广州市白云区有三宗地块全部成交,其中包括被业内称为广州今年以来“最热宅地”的沙太路地块。

当前,央企国企仍是拿地的绝对主力。

就在番禺广场地块成功出让前,广州市白云区有三宗地块全部成交,其中包括被业内称为广州今年以来“最热宅地”的沙太路地块。三宗地块最终均被越秀地产溢价包揽,其间经历多轮竞价。

公告显示,沙太路地块宗地面积约2.1万平方米(其中出让宗地面积约1.68万平方米),计容建筑面积约4.21万平方米,挂牌起始价约11.65亿元,起拍楼面价为27684元/平方米。

记者注意到,沙太路地块前身为广州衡器厂,其用途后来由工业用地变更为二类居住用地,容积率从3.5降至2.5,规划配建一所36班小学。该地块位于天河区和白云区交界处的同和板块内,邻近地铁18号线京溪站,周边有商场及其他生活配套加持,居住氛围成熟。

沙太路地块共吸引九家房企参与竞拍,既包括中海、金茂、中铁置业、保利置业等央企,又包含越秀、建发、厦门国贸等国企,还包括绿城、龙湖等民企或混合所有制企业。该地块最终经过26轮竞价,由越秀地产以总价约14.15亿元竞得,溢价率21.5%,折合楼面价约3.36万元/平方米。

值得注意的是,就在沙太路地块所处的同和板块内,越秀地产在去年10月也拿下一宗地块,后仅用两个月就迅速开盘。据克而瑞监测,该项目首次入市去化率达八成,截至2025年4月15日已网签285套,接近清盘。或受此影响,此次挂牌出让的沙太路地块受到众多房企追捧。二手房方面,克而瑞数据监测显示,近一年,沙太路地块周边三公里内成交1219套,成交均价35652元/平方米,潜在置换需求明显。

就在沙太路地块成功出让当天,越秀地产再摘得嘉禾望岗AB2112039地块、AB2112050地块,成交价分别为4.81亿元、6.49亿元,溢价率分别为15.6%、18.2%,楼面价分别为1.34万元/平方米、1.87万元/平方米。

根据出让条件,嘉禾望岗AB2112039地块和AB2112050地块为绑定出让,竞得人或其关联方必须同时参与两宗地块的土地出让竞投,且保证以不低于挂牌出让起始价报价至少一次。即便如此,嘉禾望岗AB2112039地块的出让还是经历了13轮竞价,AB2112050地块更是经历了三家房企合计报出的21轮竞价。

记者注意到,嘉禾望岗AB2112039地块和AB2112050地块此前为商业用地,后经调整变

为涉宅用地,其中AB2112039地块计容建筑面积约3.6万平方米,容积率为3.3,挂牌起始价约4.16亿元;AB2112050地块计容建筑面积约3.46万平方米,容积率为3.0,均属于近两年来房企热衷的“小而美”地块。

据克而瑞监测,上述嘉禾望岗两宗地块所在的白云大道北板块因近一年来无新增涉宅用地供应,目前在售项目数量较少,基本上以尾盘为主,近一年该板块内商品住宅供应面积约28.05万平方米,成交面积约27.03万平方米,成交均价约43903元/平方米。克而瑞分析指出,随着周边项目陆续清盘,此次出让的嘉禾望岗两宗地块未来项目入市时竞争压力或相对较小,有利于项目去化。

越秀地产方面对记者表示,此次竞得的三宗地块区位优势显著,均位于广州核心发展轴,其中嘉禾望岗两宗地块分别位于嘉禾望岗地铁站东西两侧,地处广州“北拓”战略的核心节点,汇聚地铁2号线、3号线、14号线及14号线二期的多个站点,沙太路地块毗邻天河CBD,邻近地铁3、6、10、18号线(在建)、20(规划)、26(规划)、29(规划)号线等,交通便利,周边配套完善。“越秀地产一直重仓广州、深耕广州。”

# 数智化转型难掩颓势 居然智家净利润连续三年下滑

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

2024年,受国内经济波动、房地产市场调整及行业竞争加剧影响,居然智家新零售集团股份有限公司

## 净利润连续三年下滑

年报显示,居然智家去年租赁及加盟管理业务实现收入59.72亿元,同比下降9.42%,占总营业收入的46.06%,成为拖累业绩的主因。作为公司主要收入来源,近年来该业务不管是在收入规模还是在营收中占比均面临下滑。

截至2024年末,居然智家已在国内30个省区市及海外布局407家卖场,包括83家直营卖场与324家加盟卖场。直营卖场聚焦直辖市及省会城市,以租赁物业为主,通过租金、管理费及数字化系统服务实现多元收入;加盟卖场则通过收取招商运营费、品牌使用费、系统使用费及销售佣金等平台服务实现收入。

据了解,近三年来,国内经济形势存在一定的波动,消费者购买力和消费意愿受到一定影响,导致家居建材市场需求整体萎缩。此外,房地产市场的周期性波动对家居建材市场需求影响显著,房地产开发业务萎缩,新建楼盘数量减少,使得消费者对家居

公司(000785.SZ,以下简称“居然智家”)核心业务收入下滑。

近日发布的年报显示,公司去年实现营业收入129.66亿元,同比下降4.04%;归母净利润7.69亿元,

卖场的需求相应减少。

与此同时,家居建材市场已进入存量竞争阶段,市场竞争愈加激烈,居然智家的市场份额受到一定冲击。

在此情况下,居然智家业绩已连续三年下滑。2022—2024年,公司营收分别为129.81亿元、135.12亿元、129.66亿元,归属于上市公司股东的净利润分别为17.21亿元、13.00亿元和8.83亿元。

公司方面解释称,为支持商户经营,去年公司主动减免租金及管理费,导致短期收入减少,但此举有助于维护长期商户合作关系。

面对行业需求疲软,居然智家推出“一店两制”招商策略(固定租金与销售分成结合),去年新招商面积中65.4%采用该模式,有效提升商户入驻率。此外,公司还推动直营门店加速向智能家居体验中心转型,报告期内新增智能家居经营面积2.81万平方米,引入合作品牌超200家,推动“居然智家”销售额同比增长30.6%至22.5亿元。

同比大幅下滑40.83%;扣非净利润8.90亿元,同比下降27.62%。

《中国经营报》记者了解到,受行业需求疲软影响,居然智家业绩

### 营业收入及增长率



居然智家去年实现营业收入129.66亿元,同比下降4.04%。

## 实控人被留置调查

在发布年报之前,4月17日晚,居然智家发布公告称,公司实际控制人、董事长兼CEO汪林朋被留置及立案。

4月18日,居然智家股价开盘即跌停,一日内市值蒸发超25亿元。此后几日,公司股价接连下探。

据了解,汪林朋为居然智家“灵魂人物”,1969年出生于湖北黄冈;1990年毕业于北京工商大学会计系,后进入商业部财会司任职;1993年转向企业领域,先后在中商企业集团、全国华联商厦联合有限责任公司任职。

1999年,居然智家前身“居然装饰城”创始人身亡,股权转让至商务部旗下中商集团和华联商厦,变身为国企。汪林朋临危受命接管居然之家(公司此前名称),随后他敏锐地抓住行业痛点,提出“先行赔付”服务承诺,为品牌奠定口碑基础。

2001年,汪林朋推动居然之家完成混合所有制改革,通过员工持股激活企业活力,并逐步收拢股权,最终成为实控人。

从2015年起,汪林朋通过其亲属控股的公司中天基业,以股权收购和资金腾挪的方式,将原本分散的股权集中至个人及家族手中,最终控制居然之家超50%的股权。2018年,居然之家引入阿里巴巴、泰康等战略投资130亿元,估值飙升至

360亿元。2019年,居然之家借壳武汉中商上市,实现“蛇吞象”式资本跃迁,成为A股家居零售巨头。

在汪林朋主导下,居然之家开启快速扩张模式:2018年门店突破300家,2024年已覆盖全国95个城市,拥有409家家居卖场、4家购物中心及173家生活超市,年销售额超1100亿元,超越红星美凯龙成为行业第一。

不过,2023年6月限售股解禁后,汪林朋及其一致行动人通过大宗交易减持1.25亿股,套现约4亿元;同年11月向北京金隅集团转让10%股权,回收22亿元,半年累计套现超26亿元。

当时,有市场声音认为,作为实控人频繁减持可能传递对公司前景的负面预期,被解读为“套现离场”信号。

今年3月,汪林朋在公开场合否认“跑路”传闻,称“企业家要活到120岁”。但4月17日即因涉嫌严重职务违法被留置,加剧市场对其诚信的质疑。

目前,汪林朋被留置立案的具体原因尚未披露,居然智家公告显示,其直接持有的3.72亿股(占总股本5.97%)被湖北省监察委员会司法冻结,冻结期至2025年10月16日。

公司董事会于4月18日宣布由执行总裁王宇代理董事长及CEO职责。

值得注意的是,随着互联网电商的发展,消费者的购物习惯发生了改变,更倾向于线上购买家居软装等产品,线下家居卖场流量减少,对居然智家等传统线下家居卖场的业务造成了较大冲击。

对此,居然智家近两年加速数智化转型,去年12月10日,其证券简称正式由此前的“居然之家”变更为“居然智家”,并在设计AI、智能家居、产业服务平台等场景上进行探索,以及加快国际化布局。

报告期内,居然智家数智化平台“洞窝”GMV达466亿元,同比增长11.8%,注册用户超3150万户,月活用户突破400万户;“居然设计家”全球用户超1616万户,设计案例数达3522万个。不过,这些转型举措在短期内未能为公司带来明显的业绩增长。

年报显示,截至2024年底,公司现金及等价物降至25.04亿元,而一年内到期负债达44.66亿元,其中短期借款16.86亿元,非流动负债27.8亿元。截至目前,公司及其控股子公司已审批的担保额度合计76.16亿元;公司及控股子公司之间的担保余额共计48.21亿元,占公司最近一期经审计净资产的24.19%。