

高价地成“烫手山芋” 城建发展减值项目调查

中经记者 吴静 卢志坤 北京报道

在房地产市场调整周期中,土拍过热时期高价拿地的项目正成为房企的拖累,这一问题在近年来尤为突出。

2020年、2021年高价地项目在2024年后进入集中结算期,但市场下行导致销售价格低于预期。《中国经营报》记者梳理房企2024年年报

“面粉贵过面包”

在项目开盘后不久,疫情防控要求趋严,线下看房受阻,售楼处客流量逐渐减少,项目进入缓慢去化阶段。

熬成了现房销售之后,城建发展旗下位于北京崔各庄的龙樾合玺项目仍在通过降价方式加快去化。

据了解,该项目地块拿地时间为2021年,彼时正值上一轮土地市场高热时期,当年政策要求全国22个热点城市要集中发布出让公告、集中组织出让活动,且各城市每年发布宅地出让公告不超过三次,时间间隔和地块数量要相对均衡。

当时政策初衷是想通过提高开发商在短时间内筹集资金的难度,进而给土地市场降温。但在实际执行中,多数开发商则希望抓住仅有的供地窗口期快速拿地,在北京之类的核心城市,出现了房企追高抢地的盛况。

当年5月10日,北京市朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造项目30-L04地块出让,起拍价36.7亿元。地块用地性质为R2二类居住用地,建设用地面积34118.693平方米,建筑控制规模≤85297平方米。地块容积率2.5,建筑密度30%。需配建公共租赁住

发现,不少房企因报告期内结算项目多为前期高价地,2024年毛利率显著下滑。

此外,高价地项目因市场调整频繁计提减值,部分地块甚至因开发难度大或市场预期变化长期搁置,侵蚀房企利润。

以城建发展(600266.SH)为例,去年其营收同比增长24.94%至254.42亿元,创历史新高,但归母净

房,地块受到“70/90”限制(90平方米及以下户型占比70%以上)。

此地块当时吸引12家房企及联合体参与竞拍,获得12次报价,最后一次报价是38.79亿元,未到达土地合理上限价格42.2亿元。正式竞拍开始后,招商蛇口+北京城建、中冶、万科轮番举牌,在第8轮时,金茂+绿城联合体42.2亿元触及地价上限,进入竞报公共租赁住房面积程序。

最终,经过28轮的竞争,招商+城建发展联合体以42.2亿元竞得,需配建公共租赁住房20000平方米,溢价率14.99%,可售住宅楼面价约6.46万元/平方米,销售价格上限为8.8万元/平方米。

在拿地之后,该项目于当年9月30日开盘。项目总计714套房源,户型包括125~175平方米的三至四居。

不过,在项目开盘后不久,疫情防控要求趋严,线下看房受阻,售楼处客流量逐渐减少,项目进入缓慢去化阶段。直至2023年之后,项目

利润却由盈转亏,即是受存货减值拖累。报告期内,其对青岛、北京、重庆等地项目的部分存货计提减值总金额达27.45亿元。

业内人士认为,目前楼市虽有企稳迹象,但行业仍在持续调整中,房企需在规模扩张与利润平衡间寻求突破,通过精细化运营、多元化布局及政策协同,逐步化解存量风险。

销售重回正轨,但几经波折之后,市场热度已不再。

据熟悉该区域市场的人士介绍,2021年项目刚开盘时售价一度超过8万元/平方米,房源总价基本在千万元以上。但随着市场行情变化,该项目价格一路下调。自去年4月份以来,北京新房项目普遍承压,该项目也随之大幅调整价格。

目前,贝壳平台上显示,该项目一套126平方米的二手四居室挂牌总价为890万元,单价约7.1万元/平方米。

置业顾问表示,近期推出的部分特价房源中,一套125平方米的四居室,优惠之后总价约830万元,单价为6.64万元/平方米。

北京住建委官网显示,从去年9月份至今,除了少量房源价格超过7.5万元/平方米,龙樾合玺多数现房网签均价在6.7万~7万元/平方米之间。而对比该项目拿地之时6.46万元/平方米的可售楼面价,亏损已是大概率事件。



城建发展龙樾合玺项目去年9月转为现房销售,目前现房网签不到一半。

吴静/摄影

高价地块成拖累

除了北京市场外,根据其发布的计提存货跌价准备公告,去年公司还对重庆龙樾生态城项目合共计提3.69亿元,青岛樾府项目计提7.72亿元,南京浦口项目计提2.05亿元。报告期内,城建发展对青岛、北京、重庆、南京、天津等项目的部分存货计提跌价准备总金额达27.45亿元。

龙樾合玺地块所属的崔各庄区域,位置紧邻五环和机场高速,与望京、酒仙桥等成熟商圈距离在3公里内,购房客群主要来自望京工作的人群。当年土拍之时,该区域曾被各大开发商所看重。

同样于2021年5月10日拿地的和光悦府,地块在出让之时吸引12家房企及联合体报名竞拍,前后经过多轮激烈报价,最终由金地+华润+保利联合体以50.94亿元+2.2万平方米公租房竞得,溢价率约14.99%,可售住宅楼面价约6.3万元/平方米。

与龙樾合玺拿地时间相近的望京养云,地块于当年5月27日由建发以28亿元竞得,溢价率14.99%,政府产权占比20%,可售住宅楼面价5.68万元/平方米。据悉,该地块是区域内唯一没有配建公租房的地块,也是唯一竞高标准商品住宅建设方案的地块。

附近的另一项目为绿城晓风印月。2022年2月17日,地块当时吸引8家房企及联合体报名参与,经过超过20轮报价,最终竞价“触顶”,在竞报现房销售环节,绿城与华润置地经历了53轮举牌,最终绿城以43.47亿元+4.1万平方米现房销售面积竞得(现房销售面积占到了地上建筑规模的近一半),溢价率15%,可售楼面价约5.37万元/平方米。

上述四个项目均位于崔各庄板块,拿地时间相近。地块在出让之时均被热抢,都是达到价格触顶,随即竞现房销售面积、配建面积等。房企高溢价拿地之后,均拿出各自的高端产品系列来应对。

建发望京养云是建发在北京的首个项目,政府持有20%产权的折后价仅为7.04万元/平方米,这样的持股比例降低了购买门槛,当时在四个项目销售中率先突围。

其余三个项目可售住宅销售指导价均为8.8万元/平方米,尽管各自采用了高端系产品,但受限于位置及当时市场环境,三

个项目销售去化进度不一。

记者从北京住建委官网查询到,龙樾合玺于去年9月转为现房销售,批准销售套数为213套,截至5月22日12时,已网签98套,按此计算,现房部分网签去化率约为46%。

绿城晓风印月期房销售网签325套,成交均价80030元/平方米;去年7月底获批188套现房,目前网签126套,成交均价76415元/平方米。目前,项目整体网签去化率65.9%。

和光悦府于2024年9月竣工,现房销售获批199套房源,网签148套,成交价格从每平方米6.9万元至7.6万元不等。

如今,随着新房产品不断升级,几个项目在得房率和产品设计上几乎不具备优势。其中,龙樾合玺得房率仅为72%左右。而在新一代住宅产品中,得房率超过85%近乎“标配”。

实际上,由于地产开发周期较长,近几年,在政府限价与楼市下行影响下,房价下跌成为普遍现象,相应的企业利润空间受到挤压。

像龙樾合玺这样“面粉贵过面包”的项目,正在成为房企的利润拖累。年报显示,2024年,开发商城建发展营业收入同比增长24.94%至254.42亿元,创历史新高;但归母净利润却由盈转亏,亏损9.51亿元,同比骤降270.17%。

城建发展为北京城建集团旗下地产上市平台,长期重仓北京市场,棚改项目和一级开发项目基本位于北京,此前曾推出天坛府、国誉府等现象级项目。

去年其亏损主要受存货减值拖累。据悉,其北京市场实现收入237.52亿元,同比增长53.36%,占总营收的93.37%。然而,由于北京部分项目受早期拿地成本高企影响,销售价格涨幅未能覆盖成本上升。

以龙樾合玺为例,去年城建发展对该项目计提4.01亿元存货跌价准备,另外还对北京门头沟永定镇项目计提减值0.04亿元。

2024年,其北京区域的毛利率为15.10%,同比下滑5.65个百分点。与2020年的35.09%相比,五年减少了20个百分点。

除了北京市场外,根据其发布的计提存货跌价准备公告,去年公司还对重庆龙樾生态城项目合共计提3.69亿元,青岛樾府项目计提7.72亿元,南京浦口项目计提2.05亿元。报告期内,城建发展对青岛、北京、重庆、南京、天津等项目的部分存货计提跌价准备总金额达27.45亿元。

去年,城建发展虽然营收增长,但整体毛利率同比下降4.56个百分点至15.83%。其中,房地产开发业务毛利率仅为14.1%。而在2020年,该项业务毛利率高达31.52%,五年时间内减少了17.42个百分点。

截至2024年年末,城建发展总资产共计1222.29亿元,其中存货为775.95亿元,存货比率达到63.48%,相较于2021年的73.95%已有所下滑,但仍处于行业较高水平。

对于房企而言,存货占比过高会占用大量资金,导致企业可动现金减少,进而影响信用评级及融资。此外,自2023年以来,房企因销售市场疲软、房价下跌,频繁计提存货跌价准备。库存若无法及时销售,可能进一步引发减值风险。

值得注意的是,去年在巩固大本营之外,城建发展还首次进军上海市场,斥资约16亿元竞得杨浦区2宗住宅用地。其中,去年7月份,其联合越秀地产经过79轮竞价,以总价22.3亿元、楼面价70304元/平方米、溢价率17.12%获得长白社区地块(城建发展持股51%),后开发项目“翎翠滨江”,于今年3月份入市,开盘均价约11.57万元/平方米,共推出262套房源,主力户型为105~143平方米的三至四居,包含高层和洋房产品。

记者就其在北京市场存量项目的去化策略及销售目标联系城建发展,截至发稿未获回复。

越秀转让北京海淀功德寺项目65%股权予华润 去化已近尾声

华润置地接手多数股权

中经记者 吴静 卢志坤 北京报道

越秀地产(0123.HK)近日公告称,将以41.5亿元价格出售北京海淀功德寺项目公司65%股权予华润置地(1109.HK)。

据了解,去年出让时,功德寺“双子星”001、002地块分别由绿城(3900.HK)和越秀地产竞得,后来随着华润置地的加入,越秀地产在两个项目中分别持股50.001%、35%,负责营销和物业服务。

今年3月21日,两项目同时入市,创造海淀“小阳春”热销盛况,目前网签去化率均超70%。

根据越秀地产发布的公告,其非全资附属公司武汉康景实业投资有限公司(以下简称“武汉康景”)将出售目标公司北京海臻置业有限公司(以下简称“海臻置业”)65%的股权,交易对价约为人民币41.49亿元,买方北京润置商业运营管理有限公司(以下简称“北京润置”)为华润置地旗下附属公司。

据了解,目标公司海臻置业成立于2024年11月14日成立,所对应的项目为海淀功德寺片区的和樾望云。该项目为去年11月5日出让的海淀功德寺“双子星”地块中的002地块。

当时该地块吸引越秀、华润、中海、金茂、海开+建工、绿城、中铁置

业共7家房企报名,最终越秀以63.825亿元摇中该宗地,楼面价约7.16万元/平方米,销售指导价10.5万元/平方米。

武汉康景是越秀功德寺东区地块的拿地主体,在拿地后不久,当年11月28日,武汉康景便将海臻置业65%的股权质押予北京润置。

财务数据显示,海臻置业截至2024年12月31日的资产净值为人民币63.83亿元,除税前溢利净额为人民币43875.75元,除税后溢利净额为人民币32906.81元。

越秀地产方面在公告中表示,出售主要是为了迅速回收资本,提升资本周转效率,支持新项目的开发及拓展,增强资金流动性及市场

竞争力。所得款项人民币41.49亿元将用作对核心业务营运发展的再投资用途。

据了解,功德寺“双子星”地块出让之时,001地块吸引越秀、华润、中海、金茂、海开+建工、绿城共6家房企报名。最终,绿城以51.75亿元摇中该宗地块,溢价率15%,楼面价约7.11万元/平方米,销售指导价10.5万元/平方米,项目随后定名为和樾玉鸣。

去年武汉康景向海臻置业质押股权的前一天,绿城也将和樾玉鸣项目公司50.001%的股权质押给越秀旗下公司,目前和樾玉鸣项目公司分别由绿城和越秀地产持股49.999%、50.001%。

越秀地产北京相关负责人告诉



图为越秀地产在北京昌平的项目越秀星樾。

吴静/摄影

《中国经营报》记者,其在和樾玉鸣与和樾望云两个项目中负责营销和

物业服务,产品打造则分别由绿城和华润置地负责。

两项目去化均超七成

据中指研究院土地市场研究负责人张凯介绍,上述两宗地块位于海淀区上地板块,距离西四环约2.5公里,地理位置极佳。地块与地铁16号线马连洼站直线距离约1.9公里,与在建的13B号线软件园站直线距离约900米。

地块北侧是中关村软件园,腾讯、百度、新浪等互联网大厂总部聚

集地,东南侧有土地实验小学、清华附中上地学校和即将开工建设的101中学12年一贯制学校,周边高端改善购买力较强。

在产品打造上,和樾玉鸣总计444套房源,户型为139平方米、178平方米、216平方米、267平方米的四居室;和樾望云户型总计693套房源,除了四居室外,还有部分98~

108平方米的三居室。

两个项目周边目前竞品众多,从去年新开盘项目的市场表现来说,市场仍不容乐观。项目西侧西山观复去年6月开盘三个月仅网签十余套,成交价约7.88万元/平方米;印香山、香山樾2023年年末开盘去化缓慢,成交均价分别为11.87万元/平方米和12.18万

元/平方米。

此外,今年1月份入市的、位于永丰北的保利嘉华天珺,以及永丰南颐海溪颂均会对该项目形成竞争。

今年3月21日,两个项目同时开盘。和樾玉鸣一次性推出13栋444套住宅产品。139~267平方米四居占比89%,118~157平方米三

居占比10%,首肯卖出405套房源,成交金额67.08亿元;和樾望云首推639套,认购577套,金额78.62亿元,开盘去化率90%。

北京住建委官网显示,目前和樾玉鸣网签311套,成交均价104850元/平方米;和樾望云网签598套,成交均价约10.5万元/平方米。