远大前程

优质房企突围2022:逆势拿地 融资"储粮"

文/本报记者 陈婷 赵毅

2022年,房地产行业持续深度调整。在坚持"房住不炒"的总基调下,相关监管部门多次出台利好政策,从需求端、供给端持续调整优化,地方同时"因城施策"释放空间,房地产重回支柱产业地位。

特别是下半年以来,围绕"保交楼",房企获得融资支持、个人合理购房需求获得信贷支持,相关政策及资金加速落位,引导市场预期及信心回暖。

根据中指研究院数据,2022 年1—11月,百强房企销售总额约67268亿元,其中销售金额为1000亿元以上的"第一阵营"共有19家房企,销售额均值约2030亿元;百强房企拿地总金额约11621亿元,头部房企的投资向核心城市聚焦,同时强化城市和区域深耕。

具体到房企个体,越秀地产、华发股份、建发房产等在保持较高销售增速的同时,维持较高的拿地强度。另一方面,万科、龙湖集团、华润置地等紧抓融资窗口,为下个春天积极"储粮"。

克而瑞研究中心分析指出, 2022年,部分优质房企通过稳健的 财务运营、布局热点城市及积极推 盘去化,表现出较强的抗周期韧 性。预计2023年,房地产将在扩 内需、稳预期的方针下完成"软着 陆","保交楼"将是多数房企的主 要工作,而销售及投资规模将继续 缩量。

换仓提质

国家统计局发布的数据显示, 2022年1—11月,全国房地产开发 投资123863亿元,同比下降9.8%, 其中,住宅投资94016亿元,同比下 降9.2%。

事实上,2022年以来,重点城市的集中供地发生了较大变化。 在供应方面,部分城市采取预公 告、推介会等方式提前摸底房企 拿地意愿,同时,对土地出让保证金缴纳比例、土地价款支付期限等要求给予利好,土地出让门槛进一步宽松,集中供地批次也由2021年的三批增加至四批、五批甚至六批。

其中,根据克而瑞研究中心数据,受上海等一线城市供地质量提升的影响,2022年全国300城的土地成交楼板价上涨至3266元/平方米,全年溢价率为3.7%。截至2022年12月7日,全国300城的土地成交建筑面积约11.8亿平方米,较2021年同期下降37%。

从时间节点上看,2022年全年拿地意愿最高时期为第二、三季度,与2021年保持一致。百强房企的投资节奏与集中供地时间高度相关,房企拿地销售比(即拿地支出金额与合同销售金额的比例)最高的两个季度即是集中供地出让量最高的第二、三季度,房企的投资意愿也随着第四季度集中供地出让量的下降同步减少。2022年,百强房企的拿地销售比值为0.18。

在这一轮行业调整周期,多数优质房企保持合理的土地补充力度,但也不乏部分房企大幅扩张,集中投资优质地块,实现"换仓"。

智研咨询研报显示,2022年前11个月,华发股份累计权益拿地金额为267亿元,同比增长110.24%(同时超过2021年全年145亿元的拿地金额),累计权益拿地面积约96万平方米;建发房产累计权益拿地金额为544亿元,同比增长5.63%,名列榜单第四位;滨江集团累计权益拿地金额为403亿元,同比增长5.77%,位居榜单第七,较2021年排名上升8位;越秀地产累计权益拿地金额为304亿元,较2021年排名上升4位。

克而瑞研究中心指出,2022年,百强房企在一、二线城市的新增土地储备面积占比较2021年分别提升14.9%、11.1%至21.1%、59.3%。房企深耕城市群、聚焦核



房地产(申万)指数概况走势图(截至2022年12月29日,来源:Wind)

心一、二线城市是投资上策。未来长三角、粤港澳、京津冀、长江中游、成渝等五大城市群将成为新一轮发展高地,市场份额稳中有升。

补充流动性

除了通过新增的优质土地以 期带动整体销售的回暖,部分房 企抓住政策机遇期补充、改善流 动性。

2022年11月8日,中国银行间交易商协会率先放出"第二支箭"(民营企业债券融资支持工具),支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资,预计可支持约2500亿元民营企业债券融资,后续可视情况进一步扩容。

2022年11月28日,证监会宣 布在股权融资方面调整优化5项措施,支持房地产市场平稳健康发展,被业内称之为"第三支箭"。具体而言,包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资;恢复上市房企和涉房上市公司再融资;调整完善房地产企业境外市场上市政策;进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用;积极发挥私募股权投资基金作用。 截至2022年11月23日,"第二支箭"扩容首批民营房企落地。中债信用增进投资股份有限公司出具对龙湖集团、美的置业、金辉集团三家民营房企发债信用增进函,拟首批分别支持三家企业发行20亿元、15亿元、12亿元中期票据。

据《中国经营报》记者不完全统计,截至目前,已有约30家房企宣布配股或发行定向增发计划,如碧桂园、雅居乐等,央企国企、民企、混合所有制企业均有参与。

与此同时,陆家嘴、招商蛇口、格力地产发起重大资产重组事项。国金证券房地产首席分析师杜昊旻分析指出,房企通过发行股份购买控股股东或其他企业优质资产,在不增加杠杆的情况下获得优质土地资源,支撑其未来发展,增强其后期拿地能力,也提振行业整体信心和预期,促进估值的稳步修复。

中指研究院提供的数据显示, 2022年1—11月,房企非银融资总 额为7796.3亿元,同比下降51.7%。 从融资结构上看,信用债占比 54.6%,同比提升22.5个百分点;海 外债占比为2.3%,同比下降14.1个百分点;信托占比11.7%,同比下降16.9个百分点;ABS(Asset-Backed Securitization,资产证券化)占比31.5%,同比提升8.5个百分点。

值得注意的是,根据浙商证券数据,2023年,房企到期债务规模约8925亿元,其中1月、4月为2023年债务到期量的两个高峰时期,规模分别为1124.1亿元、1155.28亿元。

穿越周期

随着多项行业融资政策出台, 融资渠道、融资规模及受益主体等 方面也迎来明确指导。

中指研究院指出,2022年年末,在策略上,房企的首要任务应是抓住融资窗口期,积极作为,最大限度补充流动性,同时恢复"造血"功能,实现可持续发展。核心城市的市场或率先企稳,房企应积极营销加速回款。2023年,房业产市场仍将处于"去库存"阶段,房企应以销定投,积极运用数据工具科学决策,优选城市、优选项目,实现"换仓",通过深耕价值城市穿越行业周期。另外,"保交楼"已成为行业当下核心关注点,房企交付力亦

变得愈发重要。

国家统计局发布的数据显示, 2022年1—11月,商品房销售额为 118648亿元,同比下降26.6%,其 中,住宅销售额同比下降28.4%;商 品房销售面积约12.13亿平方米, 同比下降23.3%。

2022年12月15日—16日,一年一度的中央经济工作会议在北京召开,对2023年经济工作作出全面部署。对于2023年房地产市场调控方向,会议再次定调"要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。"

与此同时,据新华社报道,国 务院副总理刘鹤在第五轮中国一 欧盟工商领袖和前高官对话上发 表书面致辞,其表示,"房地产是国 民经济的支柱产业,针对当前出现 的下行风险,我们已出台一些政 策,正在考虑新的举措,努力改善 行业的资产负债状况,引导市场预 期和信心回暖。"

克而瑞研究中心分析指出,上述表述肯定了房地产行业的经济支柱地位,该提法最早可追溯到2003年国务院发布的《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》,也由此开启房地产行业的"黄金时代"。从实际情况上看,2022年房地产行业的经济支柱作用依然突出。2022年上半年,房地产增加值占GDP比重接近7%,前11个月的房地产开发投资占固定资产投资比重达23%以上,地产后周期消费占限额以上单位商品零售额的比重接近8%。

中共中央、国务院印发的《扩大内需战略规划纲要(2022—2035年)》亦提及,促进居住消费健康发展;完善住房保障基础性制度和支持政策,以人口净流入的大城市为重点,扩大保障性租赁住房供给;支持居民合理自住需求,遏制投资投机性需求。

克而瑞研究中心指出,"预计 2023年,政策将继续发挥托底作 用,重点在于全面落实保交楼、引 导房地产市场底部修复。"

打造"第二增长曲线"房企竞逐数字化转型新赛道

文/本报记者 方超 石英婧

从不动产开发到运营、从住宅数字化拓展到多业态数字化…… 近年来,不动产领域数字化进程正 在快速提升。

"大部分 TOP50 房企目前处于从信息化到数字化递进的过程中。"近日,易居企业集团执行总裁、克而瑞集团 CEO 张燕在第五届 CIOC 不动产数字化峰会上透露,其中最关键的一个环节是实现 ERP、财务等内部系统和数据的贯通,2022 年接近五成的TOP50 房企已经完成了这一阶段的建设。

《中国经营报》记者注意到,除了不动产开发侧数字化进程引发关注外,在上述峰会上发布的《2022不动产数字化转型发展报告》(以下简称"报告")显示,在大不动产领域,尽管商办和物业目前数字化建设成熟度较高,但依然面临多系统难融合、数据质量不高等诸多痛点。

在张燕看来,2022年行业的 巨变,"使得我们对于数字化的应 用有了一些新的视角,从单一住 宅开发到不动产多业态的并行, 从大开发到大运营的双轮驱动。 虽然数字化发展在这个过程中会 遇到波折和瓶颈,但是我们依旧 看到,数字化应用在不动产行业 变革当中,扮演着越来越重要的 角色。"

而艾瑞咨询《2022年中国房地 产数字化转型研究报告》也显示, 房地产数字化转型目前仍处于发 展初期,"预计未来三年房地产数 字化的市场规模会保持较低位的 增长,2021—2024年的复合增长率约为4.9%。"

数字化营销创造新规模

在地产行业处于深度调整周期的大背景下,2022年的房企数字化转型呈现何种变化备受市场关注。

"受行业环境影响,TOP50房 企整体数字化投入在经历了连续 的增长以后,2022年首次出现了下 降,幅度接近10%。其中,央国企投 入保持微增长、头部民营房企投入 放缓、中部民营房企投入明显缩 减。"张燕如此透露。

而在此情况下,TOP50房企数字化转型的年度目标也呈现显著亦化

"2021年 TOP50 房企数字化战略目标"图显示,"提升内部运营效率,实现降本增效"所占比例为88%,高居第一,但在2022年,该项指标退居其次,"提升客户服务力"的重要性上升至第一位。

除此之外,房企投资数字化 建设也面临数据瓶颈,超过八成 TOP50 房企投资模型亟待升级 优化。

进一步梳理报告可发现, "TOP50房企超过一半以上布局智慧工程管理,建造数字化标杆实现降本增效""TOP50房企数据管理系统建设突破70%,62%TOP50房企通过数字化大运营降低重大经营风险"等也成为2022年房企数字化转型的新亮点。

展望2023年,复地产发&复星蜂巢CDO、蜂高科技总裁皮人伟分享称,房地产市场存量、增量需求下降,精细化运营时代,高质量

发展成为共识,2023年将在4个点上寻找机会,"一个技术项,弱依赖和研发效能提升工具;三个业务项,分别是资产管理和经营分析模型、智慧空间运营和流程自动化、大宗退出及招商转化。"

中海科技总经理李红卫日前表示,房地产行业本身是一个金融属性比较强的行业,对管理要求比较高,"我相信未来数字化将会改变行业的发展模式,成为企业的核心竞争力。我认为数字化不仅仅能减轻现在面临的三重压力,应该是能够彻底地治疗各种各样的压力。"

"数字化营销创造新规模,行业整体对房地产数字化营销理解会升维,单纯的工具数字化不代表房产营销的数字化,数字化营销带来的销量占比将会不断提升。"安居客副总裁赵彤阳日前如此表示。

商业数字化转型提速

除了住房开发领域外,在房企 近年来打造的诸多"第二曲线"中, 商业数字化转型的进度也引发市 场关注。

"TOP50房企智慧经营系统建设达五成,68%的TOP50房企将社群运营作为商业数字化主要营销模式之一。"张燕认为,在商业数字化场景中,2022年智慧经营系统应用增长显著,覆盖率达到50%。例如,通过精准客流系统赋能商铺经营,深化会员营销管理,数据分析赋能商场精细化运营管理。

此外,报告显示,作为商业 数字化主要营销模式之一,社群 运营模式2022年的应用率同比增长48%。

报告显示,2022年有68%的TOP50房企通过这种方式提高会员活跃度和消费黏性。如2022年上半年中报显示,宝龙商业会员总数上半年较去年底提升约31%,个别标杆项目会员消费占比超25%;印力集团月度活跃会员数量达到211万,同比增长13%;华润万象生活会员数量达到2804万,同比2021年增长15.3%。

不过,对于如何打通多业态, 实现内部积分、权益规则流转等关 键点,报告认为,目前依然尚未形 成行业共识。

张燕表示,截至目前,仅约 10%的头部房企大会员体系达成 了业态互通,实现终端客户跨业 态引流。在已经打通的业态中, 商业、长租和酒店等有大量活跃 存量客户的业态打通的覆盖率 较高。

报告认为,龙湖目前搭建了较为成熟的会员体系,用户拥有统一账户,可以通过积分实现商场购物、缴纳物业费、买新房等场景消费的抵扣。"尤其是在2022年新房销售承压的市场环境下,龙湖通过大会员体系的贯通互通,为新房的销售反向赋能,这可以看作是未来房企在构建大会员体系中的一个经典案例。"

梳理可发现,不仅仅是龙湖, 新城控股商业也因数字化转型受 到外界关注。

相关信息显示,新城控股旗下 南京建邺吾悦广场基于自身会员 数字化能力,打造了全新会员幸福 成长体系以及对应的尊享会员权 益服务内容。同时,南京建邺吾悦 广场贯彻"双会员"概念,通过将广 场会员与品牌会员进行协同营销, 从导客、刺激消费等几个方面进行 推广。

园区智能化市场 或超2000亿元

在商业板块外,物业领域的数字化转型,呈现出发展相对成熟,但面临数据基础薄弱、物企数字化投入下滑等难题。

如在数字化投入方面,张燕解读称,从数字化投入来看,2022年TOP50物企受整体行业影响投入增速有所放缓,其中头部企业的数字化投入保持持平,部分央国企依然保持快速增长,而中部企业数字化投入则大幅减少。根据调研,超五成TOP50物企计划2023年数字化投入减少超10%。

尽管如此,不少头部物企依然 在加码数字化建设。

"数字化对物业的一个巨大的价值是可以降低沟通的成本,让沟通变得更简单。数字化是一个围绕着'数据'进行的建设,它不是建立一个单一的系统,而更多的是研究如何在实践中产生和利用数据,如何让数据发挥更大的价值。"旭辉永升服务集团首席数据官李川如此表示。

李川在上述峰会发言中指出, 旭辉永升服务的数字化转型,以流 程工具化、业财一体化、决策数据 化、平台生态化、服务智能化的"五 化"为原则,不断丰富内涵。

不仅仅是物业行业,作为带动 区域经济发展的重要载体之一,产 业园区的数字化转型进程近年来 也日益受到外界关注。

相关信息显示,《"十四五"数字经济发展规划》就明确提出"全面深化重点产业数字化转型""推动产业园区和产业集群数字化转型",而上海、浙江等地也出台了相关指导意见,如上海市发布《关于加快推进本市智慧园区建设的指导意见》。

中电光谷数字园区首席架构师方琪介绍称,中电光谷产业园区数字化的核心是用数字治理的逻辑,帮助政府在产业组织初期占据制高点,实现产业发展过程治理。

那么,目前产业园区的数字 化进程究竟如何呢?"相比于2021 年,2022年产业园区信息化占比 已接近80%,整个产业园区信息 化的发展稳步向上。产业园区智 能化渗透率占比仅达35%,未 来还有较大的发展空间。"张燕解 读称。

张燕同时认为,从整个产业园区智能化行业的市场规模来看,产业园区智能化发展速度将逐步加快,受宏观经济因素影响,2023年园区智能化发展速度预计将有所放缓,大约为3.69%。2024年和2025年的情况较为乐观,增速预计超过10%,2025年产业园区智能化行业市场规模预计将超2000亿元。

"面对不确定的外部环境,数字化将继续为不动产行业的发展和前行提供重要支撑。"张燕最后表示,数字化将"推动行业创新,提高企业核心竞争力,加快建设更完善更全面的不动产数字化生态体系。"