

36宗涉宅地块揽金834.72亿元

上海首轮集中供地“大满贯” 规则放宽增强房企拿地信心

本报记者 刘颂晖 上海报道

上海市2022年首轮集中供地已顺利收官。在5个工作日内,上海市此番推出的36宗涉宅地块全部成交,实现了“大满贯”,共计揽金834.72亿元,平均溢价率3.46%。据了解,首轮集中供地采取单独或者联合拿地的方式,招商蛇口共斩获4幅地块,拿地金额达到117.68亿元,成为唯一一家拿地破百亿元的房企。另外,中铁建和厦

涉宅用地悉数成交

上海首轮集中供地共推出涉宅用地36宗,全部成交,共获土地出让金834.72亿元,整体结果符合预期。

“现在我宣布上海市青浦区赵巷镇佳迪路西侧B4-01地块,竞得人为太仓市鑫玖房地产开发有限公司,恭喜竞得人!”6月8日,上海市土地市场的交易大厅,主持人在向台下的企业宣布最终的成交结果。

这是上海今年首轮集中供地竞争最大的地块之一,吸引了厦门建发、金地集团、保利发展、仁恒置地 and 越秀地产等5家品牌房企参与竞拍。竞拍企业在1个小时左右里,经过了32轮激烈拼杀,最终触及中止价,进入一次书面报价环节。书面报价结果显示,在几个竞拍企业中,只有金地集团旗下太仓市鑫玖房地产开发有限公司的报价与平均价的差额最小,因此成功竞得该地块。成交金额为21.447亿元,楼面价25605元/平方米,溢价率为9.09%。

同日,招商蛇口也通过一次性报价竞得青浦区西虹桥会卓路南侧52-04地块,楼面价37088元/平方米,溢价率9.08%。

据了解,首轮集中供地期间,招商蛇口在上海共砸下近118亿元,斩获4宗涉宅地块,包括2宗为单独竞

得,2宗为联合拿地。

在出让的涉宅地块中,有19宗为底价成交,13宗触及中止价进入一次性报价环节,4宗溢价成交。国有资本企业累计拿地额占比78%,地块数量占比80%。除了以上3家企业,还出现很多上海土地市场的“老面孔”,比如保利置业、华发股份、金地集团和象屿地产等。

“上海给予房企的利润空间较



上海市首轮集中供地通过调整规则大大提升了对房企的吸引力。图为位于上海房地大厦的上海市土地交易市场。

得,2宗为联合拿地。

位于上海市普陀区中山北社区C060202单元B3-16地块,邻近苏州河,邻近轨道交通曹杨路站,周边配套成熟,生活氛围浓厚,是本轮集中出让中为数不多在内环区域的地块。开拍首日,招商蛇口以一己之力摘得该宗地块,出让面积36110平方米,成交总价62.5亿元,楼面价64581元/平方米,溢价率为零,房地联动价10.52万元/平方米。

作为上海首轮集中供地的最大买家,招商蛇口还联合香港置地、徐汇城投共同竞得徐汇区斜土街道xh128D-06地块,成交总价47.33亿元,成交楼面价86285元/平方米,溢价率9.57%。该地块不远即是复星徐汇滨江商住办综合体地块,以及

高,根据测算,本批次36宗纯宅地的平均利润率约为9.5%(成交价),最高的可以达到12%~13%。”好地研究院执行院长方晓泉向《中国经营报》记者表示,虽然受疫情影响,少数房企出于现金流稳健的考虑,在上海集中供地前退回了土地出让金,导致土拍表现整体不算火热,但上海仍是今年首轮集中供地中商品住宅地块出让金最高的城市,房企依旧看好上海楼市的前景。



上海市首轮集中供地通过调整规则大大提升了对房企的吸引力。图为位于上海房地大厦的上海市土地交易市场。

2020年香港置地联合体斩获的全国总价地王。

招商蛇口上海公司披露的信息显示,部分新拿下的地块将被打造成旗下的玺系住宅产品,这是该公司在上海的高端系列产品。

据中指研究院统计,上海首轮集中供地共推出涉宅用地36宗,全部成交,共获土地出让金834.72亿元,整体结果符合预期。在当前大环境下,热门地块所释放出的“诚意”均得到了应有的回应。

除了上述房企,还有厦门国贸、大名城、大华集团、上海同润、大家房产、钱江房产、香港兴业、上海恒都置业、上海佳运置业等企业,也包括上海本地国企港城集团、上实城开、奉贤发展和临港集团等。

联合拿地形式受追捧

国企央企组团、央企民企组团、民企之间组团等多种联合拿地形式频繁出现在此次上海土拍中,房企联合体总计拿下8幅地块。

据好地研究院统计,央企国企在上海首轮集中出让活动中拿地宗数占80%,拿地金额占78%,而去年第三批次,央企国企拿地金额比重为84%。

方晓泉介绍,今年上海市重启土地出让的时间紧(从恢复出让公告到报名截止只有3个工作日),很多房企来不及做决策以及准备资金,使得参与的房企仍以此前3月份截止报名时的房企为主,甚至部分房企减少了参与竞拍地块的数量。

从企业名单来看,招商蛇口、中铁建、厦门建发、港城集团、中铁诺德、中建八局、华发股份的拿地数量在2宗或2宗以上。而像佳运置业、宸嘉发

规则调整提升吸引力

由于上海土拍规则调整,取消招标打分环节,使房企在上海拿地的门槛大幅降低,提升了对房企的吸引力。

事实上,从长三角重点城市此前4个批次集中供地的出让金来看,上海对资金的“虹吸效应”明显。

在方晓泉看来,在接下来的上海第二轮集中供地,对于原先想要进入上海的房企来说,将是非常难得的机会,在投资战略上很可能会做出调整:将趁现在疫情导致门槛降低的时机,尽可能在上海拿地。

除此之外,由于上海土拍规则调整,取消招标打分环节,使房企在上海拿地的门槛大幅降低,提升了对房企的吸引力。此前的招标打分入围环节要考核房企经济实力、资产规模、技

术资质、项目经验等方面,取消的话,意味着房企只要报名就可参加地块竞拍,这将让原先有较强意愿在上海拿地,但被高门槛抑制住的拿地需求得到释放。

而且本批次地块的预期利润较为可观,比起去年3个批次都要高,一方面是部分板块拿地成本下降(19宗地块底价成交),另一方面由于部分板块房价上调,使得本批次地块的预期利润率普遍在10%以上。同时,上海整体库存低,去化周期不到7个月,封顶地块的属性均较好,周边购买力都有保障。

另值得注意的是,国企央企组团、央企民企组团、民企之间组团等多种联合拿地形式频繁出现在此次上海土拍中,房企联合体总计拿下8幅地块。

方晓泉表示,这说明房企在拿地拓储的同时,也在考虑资金安全问题。由于上半年全国各地楼市销售平淡,中西部以及北方的省会城市的行情也未见起色,开发商不得不做好现金流储备,为各地的项目提供建设资金,联合拿地既能增加土储,又减小了资金压力。

张凯指出,传统市区、地铁沿线和学区地块的需求势头依旧强劲,说明市场对于上海当前发展的认可以及对于未来各新城建设的看好,虽然本次自贸区临港片区地块由于地理位置的限制表现欠佳,但在“稳供应”和“经济复苏”的大背景下,由国资出面托底也在情理之中。

然延续降低门槛和保障利润的友好政策,对房企的吸引力将大大增加。或将让原先参加不了上海土拍而把资金投向杭州、苏州、南京等周边城市的房企,重新将资金抽出,输向上海,造成这几个城市的“失血”。

“首当其冲的城市为苏州、杭州,二批次地块均已经公告,将分别于6月23日、30日出让。而南京、无锡、宁波等城市,二批次虽还未公告,但如果与上海二批次出让时间相近,受到的影响会更大。因此,上海周边的城市需要提前做好应对和防范,及时调整供地节奏。”方晓泉指出。

上市房企“探路”ESG

本报记者 方超 石英婧 上海报道

随着国内ESG监管及信息披露体系的不断完善,诸多上市房企也踏上了探索以ESG理念为核心的绿色、稳健、可持续发展之路。

《中国经营报》记者梳理发现,绿城中国、旭辉控股、新城控股、中梁控股、佳源国际、大唐地产和中南建设等多家房企已先后发布了ESG报告,向外界展示公司2021年在环境、社会及治理领域贯彻可持续发展理念的成果。此外,世茂集团等房企发布了2021年可持续发展报告,滨江集团和迪马股份等房企则已发布2021年企业社会责任报告。

值得注意的是,全国首份企业团体标准《ESG企业披露指南》(T/CERDS 2-2022)也已自6月起正式实施。该指南的出台填补了我国企业ESG披露标准领域的空白,为企业开展ESG披露提供了基础框架。

据不完全统计,截至6月中旬,在2021年销售30强的上市房企中,已有13家企业专门披露了ESG报告。克而瑞研究中心此前公布的统计数据也显示,截至2020年底,在销售榜百强的近70家上市房企中,有62家披露了ESG报告,占比近9成,且披露内容更为全面、丰富。

不过,在愈加重视ESG信息披露的同时,不少房企亦面临ESG管理及披露水平参差不齐、ESG长期投入与短期利益矛盾,以及专业人才缺乏等难题。业内人士分析认为,在“双碳”政策风口、监管要求及企业转型升级需要等多重因素“催化”下,上市房企愈发重视ESG报告的披露工作,但房企在发展全过程中真正贯彻并践行可持续发展理念,仍“道阻且长”。

ESG引领可持续发展

除传统财务指标外,ESG正成为衡量房企发展质量及潜力的重要尺度之一。

资料显示,ESG指公司在环境(Environment)、社会(Social)、治理(Governance)三大领域的发展水平。近年来,该理念越来越成为衡量企业可持续发展水平的重要指标,ESG投资也成为资本市场的关键投资策略之一。

上市房企也越来越重视ESG报告披露工作质量的提升。以中

“双碳”与社会责任受关注

在竞相发布ESG报告的同时,绿色低碳等上市房企ESG报告重点聚焦的领域也备受外界关注。

公开数据显示,我国现阶段建筑碳排放约占全国碳排放总量的20%。德勤中国也分析认为,考虑到建筑领域在中国的能源消耗和二氧化碳排放中占比较大,房地产行业对气候的影响也必然受到各方的关注。

旭辉控股方面表示,在“双碳”与节能减排的大政方针下,公司启动了企业自身的“双碳”战

略,通过设计方式、施工工艺、材料选用的优化,以及可再生能源、能耗管理等方式,降低各阶段每年单位面积减少二氧化碳排放量,力争早日实现“双碳”目标。

根据ESG报告披露的统计数据,2021年,旭辉控股竣工项目中符合绿色建筑标准的建筑面积为1615.58万平方米,占竣工项目总建筑面积76.8%,新建项目装配式建筑应用比例高达82.6%,远高于国家提出的30%目标。

据介绍,以位于上海市的世纪古美项目为例,“作为上海首个

发展前景值得期待

尽管上市房企越来越重视ESG报告的披露工作,但在业内人士看来,房企ESG报告水平仍有待提升。

Wind信息显示,基于Wind ESG2021年四季度评级结果数据,金融行业公司得分最高,且处于领先水平(AA级及以上)的公司占比达到9%,房地产行业处于B级及以下的公司占比最高,约占总体的22%。Wind认为:“在‘碳中和’目标下,建筑行业减碳压力明显。”

“根据Wind ESG评级数据库,目前披露‘绿色建造管理体系

与制度’的房地产上市公司仅占9%,披露‘绿色施工’指标的上市公司不到20%,部分房地产行业上市公司ESG管理及披露水平有待加强。”Wind如此认为。

而在业内人士看来,上市房企在ESG报告披露方面,除水平仍需不断提高外,也面临着长期投入与短期利益之间的矛盾。

克而瑞研究中心此前表示,目前房企ESG发展的规模效应仍相对突出,碧桂园、万科等行业巨头在规模效应下有更多的动力与资

源投入其中,以提升各方面的ESG发展水平,但“中小房企的ESG仍有较大的发展和成长空间”。

上述业内人士表示,在当前的房地产行业发展环境下,不少房企将求生存、谋发展放在更优先级的位置。而在ESG关注的绿色低碳、公司治理等领域,房企即使加大投入也非短期就能见效,在此情况下,如何平衡企业投入与产出、长期与短期效益,成为房企不得不慎重对待的“考题”。

除此之外,ESG作为横跨环

超低能耗住宅项目,从设计、建造多个角度发力,让建筑能耗更低、碳排更少、居住体验感更佳。据测算,世纪古美每年都能减少二氧化碳排放量超1225吨”。

中南建设方面也表示,公司一直致力于探寻“让建筑更‘绿’”的答案。根据中南建设披露的首份ESG报告,公司多年来深耕绿色建筑赛道,持续加强生态环境保护,多措并举降低排放、减少污染,提高资源使用效率,提升能源效益,不断健全碳排放管理体系,参与绿色开放建设推动协同发

展,追求“让绿色低碳成为高质量发展底色”。

据介绍,2021年,中南建设推出“迈向产品智造3.0时代”的发展愿景,推动实现从“建造”到“智造”的转变。2021年底,中南智造工场(Z-lab)在海门市正式建成,作为行业先行者将深化建筑“部品化”探索和高精度生产线建设。记者进一步梳理发现,除聚焦绿色低碳领域外,上市房企也颇为重视在乡村振兴等方面的社会责任履行情况。

据新城控股方面介绍,公司

境、社会和治理三大领域,衡量企业发展质量和潜力的关键指标之一,房企还需要做到不“偏科”。

“ESG因素在整个房地产行业而言已变得越来越重要。然而,公众对各个因素的认识却有所不同。”德勤分析认为,建筑行业被认为是影响气候的关键因素之一,所以人们毫不意外更强调“环境”因素,而往往较少关注房企的社会以及治理因素。“但事实证明,社会和治理对房企来说也具有特殊意义。”

社会和治理(ESG)信息,并自今年5月15日起施行。全国首份企业团体标准《ESG企业披露指南》也已自今年6月起施行。

“对于房企而言,近年来行业整体规模增速放缓、政策监管持续、融资环境不断收紧,房企从高速增长转向持续稳健经营。这样的背景下,ESG发展理念将地产开发从粗放建设导向长期可持续发展,有其重要性和必要性。”克而瑞研究中心分析认为。

充分发挥“吾悦广场”品牌项目的辐射作用,截至2021年,在对口帮扶地区及红色革命老区已开业运营5座“吾悦广场”,创造就业岗位5328个,并通过网络直播、定向资助等方式助力多地乡村振兴。

“乡村振兴是公司践行企业社会责任的重要领域。我们积极响应国家共同富裕的政策方针,结合集团业务和支持地实际情况,开展一系列乡村振兴工作。自控股集团成立以来,总计投入约8.5亿元支持中南村的各项发展。”中南建设方面表示。

ESG作为日益受到房地产行业重视、衡量房企可持续发展水平的重要指标,未来的发展前景值得期待。罗兰贝格就分析认为:“国际机构的ESG投资热情蔓延至国内,被投标的可持续性成为衡量资产价值的重要参考标准。实践表明,ESG投资贯穿投前与投后,标杆投资机构持续跟踪被投企业乃至其供应链的可持续性表现,并不断提出优化发展要求,客观上有助于促进企业及其供应链的提质升级。”