

上市房企发力多元化新模式 看好今年楼市筑底回稳

证券时报记者 张达

去年房企面临市场需求不足和去杠杆的双重压力,行业规模整体收缩。进入2024年,市场继续承压,前两个月百强房企销售业绩同比大幅下滑,3月部分重点城市的“小阳春”也逊色不足。如何看待今年的市场形势、房企应对策略将有何调整,成为近期房企业绩发布会上备受关注的热点问题。

从多家房企业绩发布会内容来看,多位房企高管认为,当前房地产市场仍处筑底阶段,随着政策持续宽松,置业信心逐步恢复,今年市场或筑底企稳,对行业中长期发展有信心。同时,多家房企在逆境中积极求变,将现金流安全放在发展第一要位,并向多元化新模式探索发力。

今年市场或筑底回稳

今年开年以来,市场延续去年的低迷行情,特别是前两个月受春节假期和去年基数较高的影响,房企销售业绩大幅下滑。

对于当前的市场形势,绿城中国行政总裁郭佳峰认为,1—2月销售下降幅度很大,3月总体有所好转,但很难判断4—5月及往后的销售形势,当前市场整体仍在筑底震荡。

在郭佳峰看来,2024年将是政策、市场、需求等各方面调整的大年,整体市场可能会进入缓慢复苏阶段。未来政策有望继续宽松,核心一二线城市政策放松将加速落地,置业信心或将逐步恢复,市场稳定效果将逐步呈现。城市及板块分化是当前以及未来房地产市场最大的特征,未来房产在核心一二线城市及改善产品分类上韧性更高,复苏集中在热点城市及改善性住房。

越秀地产董事长林昭远也预计,今年房地产调控政策将围绕“因城施策、精准施策、一城一策”持续宽松,房地产市场预计会筑底企稳,市场分化会越来越明显,市场集中度会持续提升。土地市场分化会加剧,一二线城市主要城市土地市场竞争激烈,行业投资更加聚焦核心城市核心区域。在资金方面,行业的优势环境会继续保持宽松,但房企获取融资的能力和优势会继续分化。

尽管今年房地产市场压力犹存、分化加剧,但多家房企高管对中长期市场表示乐观。

华润置地副总裁陈伟认为,目前市场还存在库存较高、客户短期信心不稳定、二手房持续分流一手房的压力,今年市场处在筑底回稳、继续向上积蓄势能的阶段,长期来看,我们对市场还是非常有信心的。从政策角度看,整个市场目前主要的压力还在需求端,未来政策还需要进一步去提升客户的支付能力,提振客户对于市场的信心。

“当前房地产市场短期显然超跌,未来住宅建设的中枢值是10亿平方米,而2023年住宅新开工面积不足7亿平方米,较2019年的高点下降了



图虫创意/供图 霍超/制图

万科董事会主席郁亮

目前支持政策已大量出台且力度超过以往,伴随政策效果显现,相信市场会逐渐恢复。尽管行业已经很难回到过去的高点,但是前景依然广阔。

华润置地副总裁陈伟

今年市场处在筑底回稳、继续向上积蓄势能的阶段,长期来看,我们对市场还是非常有信心的。

绿城中国行政总裁郭佳峰

未来政策有望继续宽松,核心一二线城市政策放松将加速落地,置业信心或将逐步恢复,市场稳定效果将逐步呈现。

越秀地产董事长林昭远

今年房地产调控政策将围绕“因城施策、精准施策、一城一策”持续宽松,房地产市场预计会筑底企稳,市场分化会越来越明显,市场集中度会持续提升。

59%。”万科董事会主席郁亮说,目前支持政策已大量出台且力度超过以往,伴随政策效果显现,相信市场会逐渐恢复。尽管行业已经很难回到过去的高点,但是前景依然广阔。

现金流安全是底线

经历了行业的深度调整,房企学会了在资金的海洋中谨慎航行,规模早已不是最看重的,“安全性”是第一重要的,保证现金流安全成为今年房企发展战略的底线。

最早提出“活下去”的万科近期也遇到了资金压力。郁亮在业绩发布会上坦言,要活下去,光靠业务能力还不够,需要强化底线思维,做好极限情况下的压力测试,要做好更充分的准备。万科一直坚持稳健的财务策略,信用一直比较好,跟金融机构合作稳定,但是一旦市场出现了恐慌情绪,出现了超预期的下跌,合作可能就会发生变化。虽然万科很早提出“活下去”,但现在看来危机意识还需要更加强,改变的决心和力度还要更大,安全垫还要更厚。基于这些考虑,万科对今年明年提出坚定降杠杆的目标,未来两年削减有息债务1000亿元以上。

“无论外部市场如何变化,龙湖始终将安全性放在发展的第一位,以战略定力和余量的思维去应对周期性的不确定性。”龙湖集团董事会主席陈序平说,在龙湖整个融资结构里面,银行融资占比达到了77%,这是一个非常安全的结构,助力公司穿越周期。

华润置地董事会主席李欣也表示,今年要坚守现金流安全为底线的经营主基调,扎实推进三个主航道业

务平稳有序运营,确保公司高质量的完成全年的业绩目标。

“2024年的策略是首先要保证现金流安全,把规模往后放。”美的置业执行董事兼副总裁王全辉说。

在房企的拿地策略中,安全也是首要考虑因素,聚焦一二线城市拿地已经成为房企共识。

绿城中国执行总裁耿志强表示,公司拿地策略上,聚焦一二线城市,对项目的安全性及抗风险能力要求较高,毛利率相对偏低,但在行业下行背景下保障了公司生存与发展。郭佳峰也表示,现金流是公司重中之重,集团会进行压力测试以确保拿地等各项主要支出对集团现金流安全无负面影响。

发力多元化新模式

告别了“三高”的旧发展模式,靠住宅销售拉动房企业绩已经比较困难,为确保业绩持续增长,多家房企积极调整战略,发力多元化新模式。

陈序平在业绩发布会上详述了龙湖的转型模式。他表示,龙湖在2022年就开始进行调整转型,去年提出了高质量发展模式,相比过往负债规模、资产规模同步上升的旧发展模式,主要有三点不同:第一是经营性现金流为正,这是放在第一位的。未来公司发展是要靠内生动力去驱动,要靠业务产生正向的现金流去驱动。2023年龙湖首次实现了正现金流,而且是五

个航道都实现了正向的经营性现金流,这是最重要的一条。第二是有息负债规模稳步下降。去年龙湖有息负债从2080亿元降到1926亿元,下降了154亿元,今年也会视市场环境保持有息负债的稳步下降,而且负债的稳步下降是靠正向的经营性现金流去带动的,而不是靠被动出售资产或被动降低在手现金去降负债。第三是开发业务之外的经营性收入及利润的稳步持续增长,是更加持久、更加健康的。

“我们希望通过高质量发展的这三个动作,能够让龙湖成功穿越周期,完成新发展模式的转型。期待未来有一天我们的经营性收入能够占比过半,到那时候,应该说龙湖就真正完成了转型。”陈序平说。

李欣也表示,面对行业规模收缩和市场需求的变化,去年下半年华润置地确立了加快建设综合实力领先的“城市投资开发运营商”的战略目标,同时调整制定了新的战略规划体系,构建了开发销售型业务、经营性不动产与资管业务、轻资产管理业务与生态圈要素型业务有机联动的“3+1”业务模式。随着今年3月14日华夏华润商业REIT作为首批消费基础设施REITs项目在深交所挂牌上市,公司已初步完成大资管平台搭建,打通了资产价值释放通道,率先践行绿色发展新模式。2024年将持续发力大资管业务,打造业绩增长第二曲线,积极探索房地产发展新模式,推动业务全面高质量发展和业绩长期可持续增长。



国资委:打通发展 战略性新兴产业堵点断点

证券时报记者 江聃

2024年是深入实施国有企业改革深化提升行动承上启下的关键一年。3月29日,国务院国资委全面深化改革领导小组召开2024年第一次全体会议。会议指出,要聚焦重点任务全力攻坚,紧盯重点任务和关键时点,全力以赴抓好各项任务落实。

重点工作内容包括:积极开展“两非”“两资”相关处置清出工作,强化跟踪监测和考核约束,建立健全识别预警长效机制和部门联动绿色通道;推动中央企业存量土地盘活利用,遴选试点项目,协调政策支持,提高企业存量土地盘活积极性;强化统筹谋划,优化配置资源,指导中央企业因地制宜、因企制宜发展战略性新兴产业;充分激发科技人员能动性,提高科技成果研发效率

和质量,使更多科技创新者在创新中受益;压实企业主体责任,引导企业主动加大改革力度,持续深入推进“压缩管理层级、减少法人户数”工作取得积极成效;推动重点领域关键技术攻关,以国家战略需求和产业升级需要为方向,精准施策,用好考核指挥棒,助力打通产业链堵点;突出加强外部董事队伍建设,着力完善制度体系,不断提升外部董事素质和履职能力等。

会议强调,要优化机制进一步加大工作推进力度,增强责任感、使命感和紧迫感,敢于啃硬骨头、敢于动真碰硬,有力推动全面深化改革各项任务落地落实。完善国有企业体制机制,打通发展战略性新兴产业、推动科技创新的堵点、断点,构建新型生产关系,培育和发展新质生产力。

(上接A1版)

2020年,抗疫特别国债采取完全市场化发行方式,从当年6月中旬开始发行,7月底前发行完毕。集中发行期间,新增专项债和国债均大幅放缓发行节奏为特别国债发行“让道”。

国家发展和改革委员会主任郑栅洁在今年全国两会期间曾表示,目前正抓紧制定形成具体行动方案。部分市场机构认为,特别国债有望在二季度集中发行,在三季度陆续投入使用并形成实物工作量。

冯琳认为,如果特别国债在二季度采用市场化方式大规模发行,预计普通国债和新增专项债发行将会有所“让道”,以避免利率债集中供给给资金面造成较大压力,进而推升政府债券融资成本。同时,特别国债资金中约五成拟安排下达地方使用,也会在一定程度上延缓专项债发行的紧迫性。因此,预计今年上半年新增专项债的发行进度将明显缓于去年,专项债供给压力将向三季度集中。

亦有不同观点认为,新增专项债将延续靠前发力,三季度前基本发完的节奏,放眼长远的超长期特别国债或不急于今年见效。

伍超明对记者说,今年开始发行的超长期特别国债,专项用于国家重大战略实施和重点领域安全能力建设,投向上更加聚焦高质量发展领域,因此超长期特别国债不急于发行,而是要在谋划好一批既利当前、又惠长远的项目后启动实施,预计其发行时点可能相对后置,此举也可以和去年增发国债、新增专项债形成资金接续,避免市场资金的大起大落。

若本次超长期特别国债采取市场化发行方式,罗志恒指出,届时可能对资金面形成一定的抽水效应,需要央行提供适当的流动性支持,缓和特别国债发行对资金面的短期冲击,保障政府债券顺利发行。

若特别国债市场化发行,市场机构普遍预计,为呵护资金面平稳,央行将采取加大公开市场投放力度,降准等方式平滑资金面。伍超明还指出,在二、三季度政府债供给可能增加的情景下,流动性紧张可能会导致市场资金利率短期内有所上行,为配合政府低成本发债以及稳定预期和需求,不能排除货币政策降息的可能性。

华创证券研究所固收首席分析师周冠南在研报中指出,若特别国债采取定向发行,央行使用现券买断带来的流动性投放是对基础货币的补充,额度为央行购买国债的金额;若采取市场化发行,则央行开展降准带来流动性投放是法定存款准备金向超额存款准备金的转换,额度是央行降准所释放的金额。整体来看,无论采取何种方式发行,特别国债对于市场流动性的影响或都较为可控。

作为积极的财政政策工具,较大规模的政府债券在发行的同时,也将对资金面造成一定影响。

在过去发行经历中,特别国债既有过定向发行,也采取过市场化发行。罗志恒对记者说,若采取定向发行方式,财政部将在一级市场定向发

有料 有用 有创见

证券时报官方微信