

多面承压

商业地产面临集体突围

市场难言乐观的商业地产已经明显进入了深度调整期,但这期间也孕育着新机遇。

当前我国商办用地供给规模较大,存量去化有限,部分城市面临较大的库存压力。经济增速放缓,商办类项目限购政策及电商市场崛起等内外因素,对商业的冲击愈发强烈,商业地产行业变革压力愈发迫切。

商业地产多面承压

在业内看来,中国商业地产在过去几年发展速度过快,进而导致一定程度上的同质化甚至是“供应过剩”现象。这种现象在北京、上海等城市较为普遍,写字楼、零售等多种业态也在线上线下融合、城市更新的变革大潮中上下求索。

近日,第一太平戴维斯研究部的数据显示,北京写字楼市场自2018年底开始放缓,2019年一季度全市写字楼市场平均租金在连续7个季度环比增长后,首次出现下降,部分商圈甚至出现负吸纳。

7月中旬,中国指数研究院发布的《2019中国商业地产发展白皮书》指出,由于当前经济下行压力加大,商业消费空间正在受到挤压,从外部宏观环境来看,经济下行压力大,企业发展放缓。同时服务行业增速也有所放缓,消费对于经济的拉动作用有所减弱。

电商交易模式也在持续冲击实体商业市场。近几年来,电商的崛起对于线下实体商业的影响持续发酵。社会消费品零售总额的增长活力更多来自于网上消费,线下实体商业受到冲击。2019年1-5月,全国商业营业用房销售面积为3293万平方米,同比下降12.9%。

此外,商办类政策影响不断释放,库存压力加剧。有分析认为,北京等城市陆续出台的商办类项目限购政策,对商办市场造成较大冲击,商住房的流动性大大降低,成交规模和成交价格同比降幅显著。

市场结构性机遇待启

2019年以来,受宏观经济运行及行业变革等内外部因素影响,商业地产销售面积出现同比下降,使本来就已进入存量竞争的商业地产市场库存压力加剧,商业地产的运营能力变得更加重要。

与此同时,业内专家指出,市场结构性机遇仍然存在。从上半年的土地供给来看,中指院的数据显示,商办土地市场整体供应量仍然较大,一线城市热度不减。2019年1-6月,全国300城商办用地推出规划建筑面积1.02亿平方米,共成交0.91亿平方米;成交楼面均价为2179.6元/平方米,平均溢价率为9.21%。

“从当前商业地产的租赁市场表现来看,2019年上半年,在一线城市的商业营业用房租赁市场中,依然存在结构性机会。”中指院相关负责人分析指出,具有一定经济基础、商业活跃度相对较强的新一线、二线城市,也将持续受到零售商关注。

在近日举办的“2019奇点(中国)绿色商业生态价值论坛”上,优博集团董事长单大伟表示,商业地产已开始转向精细化运营,需不断思考“质量平衡”与“速度生长”。

万通集团创始人冯仑表示,未来的15-20年,商业地产领域中两类企业会活得比较好,“一类是在商办中以养养租的企业;另一类是细分领域里运营得比较好的企业,这一类企业投资回报率必然比较高,会在‘后开发时代’找到自己的运营优势。”

行业进入高度竞争期

冯仑认为,在行业升级和消费引领下,属于中国的商业地产高品质时代已经到来,行业进入高度竞争期,“对于地产公司而言,转型就是一场‘胖子转身’,微转型是纵深创新;小转型是多元但不转行;大转型是彻底告别房地产开发。”

在业内看来,商业地产正面临着新的行业发展格局。一方面,在消费升级和商业变迁的背景下,需求端正在发生改变,新模式新技术迭代日益加快,商业变革不断出现。而另一方面,商办市场已经进入到存量高度

竞争的时代,行业竞争愈发激烈。在时代变局下,商业地产企业在布局、产品、资金、资本整合等方面不断地调整和完善自己的发展思路,以期持续巩固自己的竞争优势。

从近几年的新项目布局来看,一线城市商业正在由市中心向外围区域扩展。如北京市场,2019年下半年-2020年北京市购物中心待开业项目主要位于北京近郊区域,其中约90%的项目位于四环以外。

三四线城市在城市化进程推进、消费升级的背景下,商业市场在未来几年内也面临较大的升级机会。从大的方向来看,头部城市存量商业地产改造和升级日趋增多,而2019年新项目的作战场依然聚焦在三四线城市。

“在精准定位的基础上,企业产品业态和产品空间也正在进入差异化模式。在存量高度竞争背景下,差异化产品的建设已经成为企业的核心竞争力之一。”上述中指院负责人表示,应对消费者不断升级的消费需求,企业在商业创新方面,应坚持差异化定位,补足区域功能短板,打造休闲娱乐的体验式场景,丰富商业内容,从内容和场景上提升体验感和互动性。

中指院的白皮书指出,资本整合是商业地产企业做大做强的重要途径之一,也是企业获取优质存量资产的重要方式。2019年商业地产企业、商业经营企业之间的资本收购依然很活跃,企业间整合机会不断显现。

综合来看,商业地产目前已经进入深度调整和高度竞争期,面临众多的不确定性。这对于市场中的各类参与主体提出了新的挑战,企业需要不断调整和完善自己的发展路径,准确把握政策走向和市场需求,在价值投资的原则下,积极应对市场变化。

据新华社北京8月6日电

“钱途”堪忧

房企自寻出路加速回款

高度依赖资金流的房地产业资金链正高度承压。近日,央行、银保监会、发改委等部门频频发声,银行信贷、信托、海外发债等多个房企融资渠道全面收紧。业内人士认为,房地产调控的主旋律不会变,房企“银根”难松。在资金流为“王”的背景下,下半年面临资金链压力的诸多房企将用各种手段来快速回款。

7月以来,房企赖以生存的信托、信贷和债券融资渠道先后被收紧,房企“钱途”堪忧。恒大地产研究院研究员夏磊表示,从2019年上半年来看,目前房企被收紧渠道的融资金额占其全部融资金额的77%。

信托方面,中国银保监会针对近期部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司,开展了约谈警示,要求控制业务增速,提高风险管控水平。用益信托数据显示,7月房地产类集合信托发行规模745.51亿元,环比下降31.03%。

银行信贷方面,7月底人民银行召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会时指出,保持房地产金融政策连续性稳定性。严禁消费贷款违规用于购房;加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理;加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示,合理管控企业有息负债规模和资产负债率。

房企海外债券融资也将大幅缩水。国家发改委日前发布了“778号”文,房企新境外发债只能用于置换一年到期的中长期境外债务,同时备案监管强化。摩根大通债券资本市场中国主管谢桐表示,根据摩根大通统计,2019年下半年和2020年上半年,房企发债到期规模将达390亿美元。

在此背景下,多个高杠杆房企自寻出路,欲加速回款,以手握更多现金流。例如,陷入风暴中的新城控股计划出售不超过150亿元的项目公司股权债权,且要求全部现金支付。此外,据媒体报道,富力地产下半年原则上暂停拿地工作,确保资金优先用于工程相关款项的按时支付。

据新华社北京8月7日电

山西:

上半年商品房销售面积及销售额均降

山西省统计局最新公布的数据显示,今年上半年,山西省商品房销售面积932.4万平方米,同比下降7.8%,其中商品住宅销售面积862.5万平方米,同比下降8.7%;商品房销售额683亿元,同比下降5.8%;其中商品住宅销售额611.2亿元,同比下降8.1%。

山西省统计局相关人士分析认为,今年上半年山西商品房销售下降的原因主要有三个方面:一是宏观政策效果显现,房贷难度加大;二是企业建设进度放缓,商品房供给量下降;三是消费者购房意愿下降。

据介绍,当前山西各级金融机构严格遵循“房住不炒”的定位,认真落实差别化住房信贷政策,严格控制投资性房贷。数据显示,上半年,山西省房地产企业资金到位993.1亿元,同比增长5.5%,增幅比上年同期回落14.1个百分点。

随着宏观调控政策措施逐步到位及市场自身的调节,山西商品房开发建设速度放缓,房屋新开工面积增速走低,竣工面积持续减少。今年上半年,山西省房屋新开工面积增幅比上年同期回落34.5个百分点;房屋竣工面积308.7万平方米,是6年来同期量的最低水平。

新华网

我国16万个老旧小区期待“旧貌换新颜”

存量空间改造已成为城市发展的新趋势

随着目前一二线城市增量土地供应的短缺,以存量空间改造为主的内涵式增长成为城市发展新趋势。其中,老旧小区改造是城市品质提升过程中的一项重要工作。

目前,不少企业积极参与到老旧小区改造中,不过,业内表示,老旧小区改造中,还存在规定和技术标准尚不完备的地方,还需要政府、企业、居民多方努力。

老旧小区改造提升城市品质

早在2015年,中央城市工作会议上,就要求加快老旧小区改造,不断完善城市管理和公共服务,彻底改变粗放型管理方式。

2016年2月,《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出,有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造,加快配套基础设施建设。

今年政府工作报告指出,我国城镇老旧小区量大面广,要大力进行改造提升,更新水电路气等配套设施,支持加装电梯,健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。

在此背景下,6月19日,国务院召开常务会议,部署推进城镇老旧小区改造,顺应群众期盼改善居住条件,明确要求推动建立小区后续长效管理机制,并将老旧小区改造工作上升到国家的高度。

在业内看来,老旧小区改造,承载着人们对美好生活的向往,也是城市品质提升过程中的一项重要工作。

不仅如此,对于房地产而言,老旧小区改造也可谓意义深远,即通过住房改造工程,可以更高效地改善居民生活质量,同时不过分刺激房地产市场,提前透支需求。此外,老旧小区

业主的换房需求可能会延后,也有利于房地产市场的平稳发展。

改造投资将达4万亿

记者了解到,老旧小区是指建成于2000年以前、公共设施落后,影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的,且未纳入棚户区改造计划的住宅小区。

目前老旧小区在三大问题上较为突出:一是管网破旧,上下水、电网、煤气、光纤设施要么缺失,要么老化严重;二是公共服务缺失。由于这些小区建造时间较早,在养老、抚幼、物业,以及文化娱乐、健身、机动车和非机动车的存放等问题较为凸显。尤其是对电梯等设施的呼吁较为强烈;三是没有物业管理,公共环境普遍比较差,这些问题直接关系到小区居民的生活品质。

在第十一届全国既有建筑改造大会上,住房和城乡建设部标准定额司巡视员倪江波介绍,我国2000年前老旧小区居住小区近16万个,涉及居民超过4200万户,建筑面积约为40亿平方米。

而在投资规模上,来自方正证券的一份研究报告指出,根据已经公布改造计划的省份或城市来看,平均每平米需要投入的资金约为138到623元/平方米(安徽省合肥市)。将老旧小区的改造分为三部分:楼本体、小区公共区域、完善小区环境。这三部分的改造成本估算分别为400、200、100元/平方米,合计改造一个小区的成本约为700元/平方米。由此计算,整个老旧小区改造的成本大约为2.8万亿元。若再加上企业方利润,保障在3%利润+2%管理费,以及对社区服务方投入的建设投入,总投资会更高些。

实际上,2019年3月,国务院参事仇保

兴撰文披露称,据初步估算,我国城镇需综合改造的老旧小区投资总额可达4万亿元,如改造期为五年,每年可新增投资约8000亿元以上。

企业助力实现双赢

北京市房地产法学会副会长兼秘书长、首都经济贸易大学城市经济与管理学院赵秀池教授认为,老旧小区改造与棚改一样,需要资金量巨大,既需要政府投资,也需要社会力量参与。

记者了解到,目前已有不少企业参与老旧小区的改造中。不久前,石景山区政府与首开集团签署战略合作协议,双方将通过“政企合作”的方式,推进首开集团在石景山区管理的近50万平方米的老旧小区实现长效管理。

愿景明德资产管理公司也参与到劲松老旧小区升级改造的民生工程。据悉,愿景明德资产管理公司以劲松一区、二区为试点,探索通过党建引领、居民参与、政府把关,统筹投资、一体规划设计、全面优化基础设施,整体配套物业服务、新增便民服务等办法,系统推进其提质升级,并着力形成社会资本参与老旧小区有机更新的新模式。

在其他城市,也不乏企业参与老旧小区改造的案例。今年4月中旬,嘉兴中心城区老旧小区改造与房地产企业技术合作签约仪式在嘉兴市住建局举行,南湖置业、中房、佳源、绿城、万科等7家品牌房地产企业与7个老旧小区结对。

在业内看来,老旧小区改造的利润空间相对增量开发要小很多,但是由于规模较大,整体利润额还比较可期。

实际上,老旧小区改造后,对小区的价值会有明显的提升作用。方正证券的研究报告表示,根据之前上海徐汇、杨浦区的小区改造后市价来看,平均提升5000元/平方米。

值得一提的是,大部分的老旧小区并没有规范化的物业管理公司,有的小区甚至没有。当这些小区改造完成后,都必须聘请有经验的物管公司来管理,这对于物管公司来说是一个较大的增量市场。

改造内容及程序亟待标准

不过,目前企业参与老旧小区改造,还存在一定的难度和挑战。业内指出,从当前来看,老旧小区改造内容、改造标准、改造程序、资金管理等方面的规定和技术标准尚不完善。

愿景明德资产管理公司董事长陶红兵指出,在老旧小区改造项目中,政府可以做市政配套与消防治理,但很多内容还是需要企业投资。

“每一寸土地、每一个设施都是为小区的居民所服务的,如果在现在的条件下,能改变一些它的功能,为居民服务,是非常好的一件事。这不仅需要企业做很多工作,也需要政府给予政策支持突破困境。”陶红兵强调,做好老旧小区改造,需要政府、企业和居民三方付出努力,无论社会责任模式创新,还是平台化合作,都需要从城市运营的角度来操作。

“对开发商来说,估计未来还会有更多企业参与进来。何时投资,关键要看后续各地的市场摸底和配套政策出台。”易居研究院智库中心研究总监严跃进称。

据新华网

Real estate advertisement banner for Zhengshun Real Estate (正顺地产) featuring various property listings with details like location, price, and features. Includes QR codes for scanning and a 'Scan to see houses' (扫码看房) prompt.

特别提示:本广告所示图文旨在提供相关信息,仅作参考,不构成任何要约,不意味着本公司对此作出了任何承诺,不构成双方买卖合同内容,所示面积均为建筑面积;均价为项目8月第一周的大约成交均价,资料仅供参考,以双方签订的合同为准,相关内容如有更新,请以最新的为准。