

今日关注·房地产市场

南京土拍992亿元角逐51宗地块 36宗触顶待摇号 万科保利暂时颗粒无收

■本报记者 王丽新

经过两天的竞拍,南京市场51宗地块最终成交额992亿元,且有37宗触及价格上限,其中36宗地块将于5月22日通过摇号确定竞得人。这一场土拍,光是房企缴纳的保证金就超过千亿元,南京首批集中供地或将改变南京楼市格局。

据公开资料显示,万科和保利缴纳了多幅地块的保证金,但从已经“有主儿”的土地来看,万科与保利目前颗粒无收,不过也可能在36块待摇号确定买主的过程中有所斩获。

“综合目前10多个城市土拍来看,万科等大型房企在‘两集中’供地政策下拍地更多采取的是谨慎的态度,更多关注度放在了优质地块,整体拿地表现并不突出。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄向《证券日报》记者表示,造成这种现象的原因,一方面与这些房企本身的战略布局有关;另一方面这些房企本身土储较为充裕,并且拿地的渠道更加广泛并不局限于招拍挂

方式。

36宗地静待归属

5月20日,南京住宅供地首次集中土拍拉开帷幕。第一天,共拍出28宗涉宅地块,揽金686亿元(含摇号地块),整体溢价率16.7%,共18宗地块触及最高限价,全部进入摇号待定池。5月21日,共计成交23宗地块,总成交额306.21亿元,其中19宗触及上限价,18宗买主待定,1宗价格触顶后直接成交确定了买家。

据悉,本次集中供地,竞拍规则进行了一些调整。依然实行“限价、竞地价”方式,禁止“马甲”参拍外,当地块达到最高限价须通过摇号确定竞得人,对商品住宅预售条件提高至完成住宅部分投资额的50%。部分地块对房地产开发资质要求在三级及以上,竞买保证金比例由20%提升至20%、30%、50%不等。

此外,这次土拍的竞买条件里提到,达到最高限价须通过摇号确定竞得人的地块,对商品住宅预售条件提高至完成住宅部分投资额的

50%。业界认为,原先拿地半年能上市,这意味着后面可能会延迟到1年甚至更久,部分热门板块房荒或将加剧。

在5月20日的竞拍现场,总价最高的地块为位于新玄武的G24地块,经过4小时激战,158轮争夺,最终被招商以总价88.9亿元摘得,楼面地价12520元/平方米。但报价轮次少也不意味着地块不受青睐。经过7轮报价,大校场G28地块拍至最高限价,待摇号,总价24.4亿元,成交楼面价约37137元/平方米。相比于此前最高地价31149元/平方米(金基望樾府),高出了约5988元/平方米,刷新大校场最高地价。

此外,多宗地块快速触及价格上限,两桥G37地块,直接加价4.7亿元,仅6轮就触顶待摇号;河西南G25地块,一次性加价8000万元;大校场G28地块加价5亿元触顶;江心洲G26地块,一次性加价5.3亿元触顶;南部新城G32地块开发商一次性加价5.8亿元,直接抬到最高限价进入摇号阶段。

5月21日,除江宁淳化G49、浦口汤泉G56、六合G59、江北核心区G10

四宗地块外,其中18宗地块将于22日下午和20日的18宗地块一起摇号定买家,另外1宗浦口汤泉G54地块直接触顶成交。

整体溢价率18.15%

“南京作为长三角经济圈的核心城市,房企对其未来发展持长期看好态度,竞拍参与积极性较高,导致多宗地块价格触顶。”陈霄向《证券日报》记者表示,另外,从本次推出的地块品质来看,主城区及其他热点板块均有优质地块大量放出,房企恐慌性拿地也成为推高土拍热度的一个因素。

从战略格局来看,南京似乎是“兵家必争之地”。公开信息显示,百强房企在关注度上集中在玄武、秦淮、建邺、雨花几个主城,高溢价率主要集中在秦淮南部新城。港资房企香港置地异军突起,共报名超过15宗地块,创下港资史上报名地块数量之最。

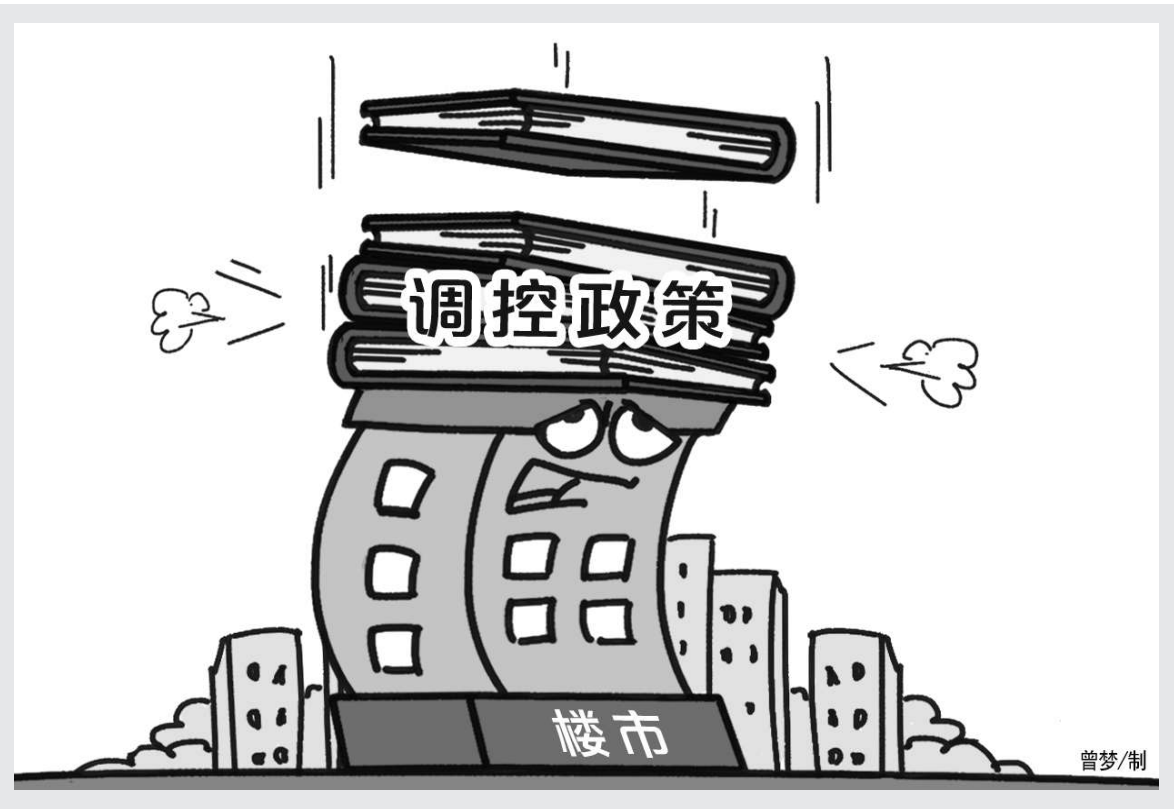
客观地看,这51宗地块起拍总价840.016亿元,成交总价992.516亿

元,整体溢价率18.15%。

“从溢价率和房企拿地价格来看,本次拍地溢价率水平相对较高,部分板块甚至刷新了最高楼面价。”陈霄向《证券日报》记者表示,这意味着房企在后期项目打造中面临的压力和难度升级,利润空间被压缩,对房企操盘能力以及营销能力等都是一个挑战。

值得一提的是,除南京,全国已有12个城市完成首轮集中供地,共成交5674亿元。其中,据《证券日报》不完全统计获悉,融创拿地31宗、中铁拿地26宗、保利拿地14宗、龙湖拿地11宗、万科拿地10宗、融创拿地10宗,这是12城中揽获10宗地块及以上的房企。此外,在这两天南京土拍中,招商、华润等都有收获。

“本土化房企在集中拿地方面更有优势,比如杭州和深圳土拍,以当地为大本营的房企斩获颇丰。”易居研究院智库中心研究总监严跃进向《证券日报》记者表示,从百强房企参与度来看,大中型房企参与热度高。多宗地块价格都是触顶成交,房企利润率将明显降低。



年内楼市调控高频精准 专家称房价涨幅有再收窄预期

■本报记者 杜雨萌

据中原地产研究中心不完全统计,今年,全国已有13个城市被住建部不同程度约谈督导。叠加多地不断升级的政策内容,截至目前,多地陆续出台的房地产调控措施已达180余条。

中指研究院指数事业部研究副总监陈文静在接受《证券日报》记者采访时表示,年初以来,房地产市场整体延续了去年底的发展态势,热点城市“日光盘”和“低中签率”项目频现,“打新热”不断。究其原因,这一方面与个别城市的房地产市场运行周期密切相关,如上海、北京等城市楼市在近几年政策调控下,整体处于横盘状态,而随着政策效果不断被消化以及需求的持续累积,市场开始进入恢复通道;另一方面,部分城市新房市场供应长期处于不足状态,需求集中释放使得市场持续升温。

此外,陈文静补充道,去年受疫情影响,我国货币政策整体较为宽松,而在流动性较为充裕之下,不少

资金再次流入房地产市场。其中有刚需、改善型购房者积极入市,也有土地市场热度传导的作用。

必须要承认的是,影响楼市热度的原因是多维度的。从宏观面来看,除了受供求因素驱动外,一些政策因素或区域经济情况,亦是影响楼市热度的“变量”之一。

合硕机构首席分析师郭毅在接受《证券日报》记者采访时分析称,从全国层面来看,今年密集出台的楼市调控政策,更多的还是聚焦在产业相对发达、人口集中流入的地区,特别是随着户籍政策的改革、全国层面产业格局的新变迁以及城市群之间轮动竞争关系的演变,很明显,无论是长三角、粤港澳大湾区或是成渝都市圈等,正成为人口和资本集中流向的重要区域,由此,带来这类热点城市或区域的市场热度。这也就不难理解,缘何今年这类区域或城市频频加码楼市调控措施。

记者梳理年内出台的楼市调控政

策后注意到,限购升级、增加用地供应、加强房贷管理、打击市场乱象以及大力发展租赁住房等,成为关键词。

谈及多地出台的楼市调控政策的共性或特点,58安居客房产研究院分院院长张波向《证券日报》记者表示,可概括成6个字:“保刚需、补漏洞”。即在保障刚需自住购房需求的同时,对于一些购房漏洞进行封堵,包括假离婚、法拍房、假人才落户等。

张波表示,楼市调控的目的是为了保持房地产市场平稳健康发展,即房价稳定、地价稳定以及市场预期稳定。因此,对于短期需求增长过快的城市要通过抑制和平稳的方式来保持稳定,对于投资性需求集中的城市和区域,需要通过降杠杆、控制购房资格等方式来保持稳定。预计部分城市楼市上行过快的趋势将会得到有效抑制。

陈文静表示,随着楼市调控效果的进一步显现,楼市运行将更加平稳。全年来看,预计楼市交易量同比增幅或将呈现前高后低态势,房价涨幅有进一步收窄预期。

地位,特别是一线城市、二手房市场占据了市场成交量的80%以上,相比新建住宅的价格管控,二手房房价管控是过去的市场空白点,从深圳等城市开始,重启定价管控,最近已有超过9个城市针对中介等开启了一轮定价管控。对于房产中介来说,在政策的要求下规范各方面的经营是必然趋势。”张大伟补充道。

中南财经政法大学数字经济研究院执行院长盘和林对《证券日报》记者表示,规范住房市场的中介行为,可以防止中介炒高楼市,遏制无资质中介进入楼市扰乱市场,以此落实“房住不炒”。

70多位股东齐聚洽洽食品 探寻“快乐的味道”

■本报记者 黄 群

安徽省合肥市经开区莲花路1307号,总是弥漫着一股令人快乐的香味——这里是洽洽食品股份有限公司所在地。每年春夏之交,都有人从四面八方赶来“寻香”。今年5月18日上午,《证券日报》记者与70多位股东一起,踏上“寻香”之旅。

“我第一次来的时候不认识路,那时候没有导航,反正就是沿着莲花路朝南走。后来闻着味道越来越香,我就知道离公司不远了。”在公司大门附近,一位参会股东打趣地对记者说,“你闻闻,多香啊!好像现在手里就有一捧瓜子似的。”他随即又做了个深呼吸。

“以前每次开股东大会,机构和个人股东基本上都要来100多人,今年人数是这几年来比较少的,还是受到疫情的一定影响。”现场的洽洽食品工作人员对《证券日报》记者说。

当天的股东大会投资者交流环节持续了一个小时。记者注意到,洽洽食品的每一位高管都是站起身来回答股东的提问。会议进行到一半时,工作人员开始给每位参会人员派发小食品:分别是洽洽益生菌每日坚果、葵珍瓜子和藤椒瓜子。不过,股东们听得意犹未尽,并未将注意力完全聚焦在这些小吃上,而是全神贯注地倾听每一位高管的发言。

聚焦“红黄蓝”主航道业务

2020年,受益于产业链条供应优势、全渠道布局,优质的产品和服务,洽洽食品实现营业收入52.89亿元,同比增长9.35%;全年实现净利润8.05亿元,同比大幅增长30.73%,基本每股收益达到1.59元。同时,公司拟向股东每10股派8元(含税),合计现金分红超过4亿元。

年报还显示,2020年,经典红袋等瓜子产品实现了销售额10%以上增长。蓝袋系列瓜子继续做渠道拓展,风味化持续突破,不断丰富产品矩阵,实现含税销售额突破10亿元。小黄袋每日坚果系列产品随着疫情逐步缓解,销量提升,全年保持了良好增长。

对于去年“红黄蓝”三大主航道产品业务的迅速提升,公司相关负责人对投资者表示:“疫情确实让公司上半年享受了一波流量红利,但是下半年流量就会消失。为此,公司对整个线上的定位做了调整,也做了策略和组织上的变化,从过去比较追求JMV(网站成交金额)到现在开始回归主航道,聚焦到坚果和瓜子的产品上来。目前来看,大的渠道平台流量的下滑是不可逆的,公司战略调整以后要做更多的私域流量,比如像抖音这种电商渠道来提升会员的复购率,现在已经产生效果。”

据了解,小蓝袋益生菌每日坚果已于2020年8月份上市,深受宝妈和学生等人群喜爱。洽洽每日坚果燕麦片也拓展了新口味,不断满足消费者的需求,打造坚果加麦片、营养更全面的理念,不断提升产品力。

记者注意到,自2011年上市以来,除2013年、2016年和2017年三年外,洽洽食品的净利润增速一直高于营业收入增速。2020年,公司在营业收入同比增长9.35%的情况下,净利润增速超过了30%。对此,董事长陈先保对记者表示:“近年来公司的利润增长确实比营收增长高一点,经营班子认为,未来毛利可能还要提升。洽洽食品要加大市场投入,加大人力物力投入,通过加强与粉丝和消费者的互动来加大新市场的拓展。随着营收的提升和毛利的提高,公司利润增长未来可期。”

紧跟客户拓宽渠道建设

除了品质和品牌两大优势外,终端销售网络的整体布局一直也是洽洽食品的核心竞争力之一。全国性的线下终端销售网络,逐步成长的海外销售网络、专业性销售团队形成了洽洽食品对市场快速反应能力以及掌控能力。截至2020年12月31日,公司已拥有1000多个经销商客户,国内900多个、国外近100个。

近年来,一些大卖场的人流量下滑成为不争的事实,如何应对这一新形势,拓宽渠道建设,洽洽食品一直在努力地思考和应对。

公司相关负责人表示:“洽洽在渠道建设方面有顶层设计。现在人流已经从大卖场转向连锁便利店和社区门店,我们会把资源、组织和服务融入便利店和社区门店中;另一个是线上线下融合,比如说OtoO和社区团购,未来整个线下的渠道会非常的碎片化,我们会结合特色的专供产品灵活地来做一些碎片化的渠道;还有就是在线购方面,我们今年成立了一个toB的团购组织。总而言之,以前是人找货,现在是货找人,人在哪里,洽洽的产品、组织和服务就要建设到哪里。”

事实上,针对不同消费群体和消费场景,洽洽食品一直在寻求线上线下业务互动发展。在董事长陈先保看来,线上的营销一定不能脱离公司“红黄蓝”这个基本品类的主航道业务。“我们给电商有四个定位。第一,电商是洽洽品牌传播的窗口;第二,电商是洽洽主航道产品的一个销售渠道,而且这个销售渠道越来越显示它的功能性。第三,电商是洽洽新品的一个孵化平台;第四,电商是洽洽与粉丝互动营销、全域营销的一个平台,这四个定位一个都不能少。”陈先保说。

在陈先保看来,品质和品牌是洽洽食品的护城河。今年恰逢公司上市10周年暨成立20周年,洽洽食品决定以免费方式向全体股东赠送公司感恩礼盒,并向各位股东征集对公司或公司产品的意见或建议,公司将汇总每位股东的反馈意见,根据股东的合理化建议进行改进。

最新的一季报显示,今年1月份-3月份洽洽食品实现营业收入13.79亿元,同比增长20.22%;实现净利润1.98亿元,同比增长32.70%。与此同时,公司宣布拟出资6000万元与多家投资方参与设立投资基金,将重点投资泛食品饮料行业,重点关注肉制品、连锁餐饮、休闲食品、调味品、宠物食品、食品供应链等行业投资机会。



本版主编 姜楠 责编 孙华 制作 李波
E-mail:zmzx@zqrb.net 电话 010-83251785

多地加大对房产中介机构检查 主要聚焦两方面

■本报记者 刘 萌

近段时间,多地发布通知加大对房产中介机构的检查。

5月20日,据上海市住房保障和房屋管理局官微披露,上海市房地产交易中心近期暂停了上海网信房地产经纪有限公司、上海金曜房地产经纪事务所等9家违规中介机构的住房租赁网签权限,同时建议将相关机构和责任人员纳入协会诚信平台予以公示。

据上海市房管局介绍,近期,各区住房租赁服务中心、市房地产交易中心962269热线相继接到不少客

户投诉,反映自己的房屋并未委托中介出租,在不知情的情况下被办理了租赁网签备案。为此,上海市房地产交易中心会同市房管局、浦东新区相关部门、市房地产经纪行业协会,对涉事中介机构的租赁网签备案情况开展调查,并最终依照规定做出前述处罚。

5月17日,南京市住房保障和房产局官微披露,南京市房管局会同市教育局、市市场监管局以及各区房产部门,对全市房地产经纪机构开展专项检查。各区累计检查了房地产经纪机构191家,检查组随机抽查了17家房地产经纪机构门店,重

点检查是否存在以学区房名义宣传推广房源、是否存在以学区房名义炒作房价等问题。

5月14日,广州市房屋交易监管中心发布消息,公开近日广州住建局联合多部门,在全市广州范围内开展为期三个月的房地产市场秩序专项联合整治行动的最新进展。在中介机构检查方面,共检查73家中介机构,发现问题机构18家(未排除重复),其中尤以发布不真实准确房源为甚,共有7家机构出现相关问题。另外,检查还发现中介机构存在未办理备案经营、公示资料不齐全规范、擅自撤下存量房网签合同等乱象。