

# 1862人下场 “托举”万科

记者 吴典

7月9日晚间,万科连发三则公告,内容主题分别对应业绩、高管增持及市场疑虑解答。

这些信息,足以让外界了解万科今年上半年的工作重点,关于现在、关于未来。

## 万科的基本盘

2024年前6个月,万科预计归母净利润亏损70亿至90亿元,该指标在去年同期为98.7亿元,同比下跌171%—191%。倒推来看,其今年一季度归母净利润亏损约3.62亿元,以此计算,二季度亏损大幅增加。

对于这一情况,万科作出解释,一般而言一季度是交付结算的淡季,二季度的交付结算规模要显著超过一季度,历史问题带来的业绩压力会体现得比较明显。

历史问题是指,虽然万科较早意识到转型发展的重要性,但转型业务投资超出了资源和能力的边界,同时公司未能完全摆脱惯性,部分开发项目投资过于乐观,拿地成本较高。

随着这些项目在2024年进入结算,万科销售业绩受到重大影响,销售情况和毛利率均低于投资预期;且为确保现金流安全,公司通过折价售卖的方式加大库存去化和资产处置力度,导致业绩压力进一步加大。

今年上半年,万科交付了7.4万套房子,其中二季度交付了5.6万套,占比75%,结合市场动态变化,公司对部分项目计提了减值。叠加部分大宗资产交易和股权交易价格低于账面值、部分非主业财务投资出现亏损等因素,万科在报

告期内预计出现亏损。

为了走出困境,万科从今年二季度开始全力落实瘦身健体的一揽子稳定经营和降低负债的方案,对库存去化、资产交易和股权处置都采取了更加坚决的行动。

告期内预计出现亏损。

为了走出困境,万科从今年二季度开始全力落实瘦身健体的一揽子稳定经营和降低负债的方案,对库存去化、资产交易和股权处置都采取了更加坚决的行动,“我们有信心、有决心,在房地产发展新模式中,聚焦主赛道,推动企业尽快重回健康发展轨道”。

具体来看,上半年,万科开发业务实现销售回款1186亿元,同期实现全口径现房签约超过240亿元,车位、商铺、办公签约超过150亿元,有效改善了存量资源结构。

2022年至今,万科累计投资项目71个,产金额超过2800亿元,目前累计去化60%左右,项目已售部分的毛利率



张力摄

水平在18%以上。

租赁住房业务和物业服务也在稳步增长。上半年,万科公寓业务新项目拓展1.5万间,比去年同期增长85.3%,一线城市占80.6%;现管理租赁住房24.5万间,累计开业18.4万间。

万物云蝶城运营提效成果显著,已完成287个蝶城变阵,上半年提效近2亿元。万物梁行提前绑定八年能源合作及未来四年物业服务合同,年饱和收入1554万元。

## 决心与信心

业务端之外,对于外界关注的现金流及偿债计划,万科也作出了回应。

今年上半年,在金融机构的支持下,万科合计新增融资、再融资超600亿元,对应偿还超500亿元。虽然有息负债总体规模有增长,但若从付息债务(含供应链融资)角度看,整个债务结构有优化,短债占比降低。

项目白名单方面,万科按照“应报尽报”原则积极申请,大部分在建项目都已经向属地城市做了申报,公司也利用经营性物业贷的机会,积极开展专项行动,上半年新增149.8亿元。

报告期内,通过资产交易、股权处置等工作,万科实现超过100亿元的现金回流。

公开市场债务方面,万科上半年完成3笔境外债的偿付,规模约105亿元,

年内已无到期的境外公开市场债务;完成3笔境内公司债和中票的偿付,合计50亿元。

其下半年境内公开债券还剩余2笔,合共43亿元,将通过经营端现金流、过渡银团等渠道作相应偿还安排。

这些举措之外,万科也在极力通过其他方式向市场传递信心。比如公司骨干管理人员拟自筹合共2亿元资金,委托第三方通过信托计划自愿增持公司A股股票,不设价格区间,逐步实施,自愿锁定两年。

这2亿元自筹资金中,有不低于7300万元来自在万科全职工作的董事、监事和高级管理人员,集团党委成员等15人,董事会主席郁亮、总裁兼首席执

行官祝九胜、执行副总裁兼首席运营官刘肖等均在其中;剩余不超1.27亿元来自其他骨干管理人员共1847人。

万科直言,公司管理团队一直都主动将自身利益与公司捆绑,以实际行动表达和股东共进退的决心。

过去十年,管理团队多次以个人名义增持万科股票,比如2014年郁亮曾使用2013全年税后收入购买万科股票;2022年,在公司全职工作的董事、监事、高级管理人员又自愿以2021年度的全部税后收入购买了万科股票。

值得一提的是,今年4月30日中央政治局会议以来,中央连续召开会议,针对房地产市场作出重要指示,需求端政策力度较大,很多城市取消限购,取消按揭贷款利率下限,也调降了首套、二套房贷款首付。

受政策影响,6月百强房企全口径销售金额环比增长32.5%,同比降低21.8%,降幅收窄13.6个百分点。且自4月以来,万科自身销售额也在逐月上升,目前几个核心城市,比如上海、深圳、杭州、广州等,成交量均有企稳迹象,尤其是一些改善型项目。

万科认为,未来十年,房地产市场需求量完全可以保障每年10亿至12亿平方米的开工量,但2023年商品住宅新开工量只有6.9亿平方米,今年1—5月同比进一步下降25%。以此推算,预计今年住宅新开工量不会超过5亿平方米,人均水平甚至低于目前一些发达国家的水平。

该公司强调,这一现状不可能长期保持,“相对于潜在总需求,目前的供给水平无论从总量还是结构方面都不充分,活下去并且能够提供优质住宅的企业有机会”。

# 上海那些“活”过来的烂尾盘

记者 左宇

上海知名的“烂尾”楼盘又“活”过来了。

7月9日,记者查询上海市房屋管理局官网发现,泰禾海湾院(推广名“泰禾海上院子”)于近日取得预售许可证,即将开启认购。

这是泰禾集团在上海奉贤海湾的项目,也是上海知名的“烂尾”楼盘之一。

2019年3月,泰禾海上院子推出258套建面约100平方米—210平方米的中式别墅,均价4.42万元/平方米,总价约430万元起,当时的海湾板块内,新房均价多在逾2万元/平方米。得益于泰禾的口碑与产品力,该项目陆续去化,至2020年8月,已售出202套住宅。

随后泰禾集团资金链出现问题,海上院子停工,直至现在也未交付。网上房地产显示,该项目已暂停销售,一期取证的房源仍有56套待售,后续房源也迟迟未能取证。根据规划,其有接近600套住宅。

随着“保交楼、稳民生”的提出,2023年4月,在奉贤区政府保交付专班指导下,在上海建工五建集团和金融机构各方支持下,海上院子正式复工。今年1月30日,该项目已实现全部结构封顶,6月泰禾董事长黄其森来到海上院子工地现场,称要全力以赴加快项目建设,保证工程质量和施工安全,圆满完成今年的“保交付保品质”任务。

新的预售许可证审批通过,无疑是一个积极的信号,苦等五年的海上院子业主或将迎来曙光。只不过,新证获批,



泰禾海上院子工地实拍图

资料图片

曾陷烂尾风波的海上院子能否重新赢得购房者青睐,还要打上一个问号。

上海中原地产首席分析师卢文曦告诉记者,烂尾在前,市场接受度会大打折扣,更何况现在爆雷的更多,即便是解决了眼下的问题,也会担忧交付的问题,顾虑是无法绕开的。

在“保交楼”政策的推动下,像泰禾海上院子这样“重生”的项目不在少数。

今年4月,沉寂已久的上海融创外滩壹号院二期开盘,推出204套房源,

套均总价近5000万元,最后获347组认购,开盘当日售罄,销售总额达99.97亿元。销售期间,项目公司泛海建设控股有限公司(下称“泛海建设”)发声强调,项目开发建设过程中,由中信集团内多家分、子公司进行全流程管控,融创地产对项目提供开发品质保障,购房款由上海市房地产交易资金有限公司进行封闭监管,意在向外界传递稳定的信号。

据了解,泛海建设是融创2019年从

泛海控股手中收购而来,该平台持有资产为北京泛海国际项目1号地块及上海董家渡项目100%股权。随后,融创在董家渡开发了豪宅项目“融创外滩壹号院”,并于2019年两次开盘,回笼了超60亿元的销售回款;2022年融创出险,年底其引入中信信托、华融等为该项目纾困,公司持有的泛海建设股权也降至10.322%。

融创外滩壹号院二期的热销很大程度上得益于其绝佳的区位、稀缺的资源。

在“保交楼”政策的推动下,像泰禾海上院子这样“重生”的项目不在少数,但后续房源入市能否重新赢得购房者青睐,还要打上一个问号。

目开工仪式。但随着“三道红线”政策出台,祥生出现流动性危机,2022年3月公司爆雷,项目也全面停工。

最后在各方努力下,项目得以盘活,并于今年6月入市。销售阶段,祥生地产几乎隐身,但网上关于虹口源717购房资金可能会被挪用、产品会降标的传言依然炒得沸沸扬扬,项目公司也发声强调项目独立运营、资金监管严格、实时工程进度等。6月22日开盘,虹口源717的228套房源获得196组认购,认购率仅86%。

宝山上大板块的超级大盘经纬城市绿洲也曾陷烂尾风波。该项目分七期开发,第六期经纬学府阳光于2021年3月开盘,计划2022年10月底交付。但2021年底项目工地一度停工,甚至成了“菜地”,由此引发市场舆论,而后也未如期交付。有消息称,甚至有购房者选择断供。最终延期至2023年8月,经纬学府阳光方才交付。

涉嫌“烂尾”背景下,2023年7月,五期经纬学士逸居和六期经纬学府阳光合计推出33组房源,仅收获18组认购,认购率55%。2022年7月经纬学府阳光加推236套房源时,认购率还在123%。

“信心堪比黄金。”卢文曦强调,现在市场供需关系发生改变,购房者可选择空间大,内心有顾虑或许就不会选择这类房源。

此外,上海滨江一品苑、泰禾大城小院、君御公馆等停工楼盘均已复工,部分已展开分区交付,而如八埭头滨江园等依然在等待复工。

58安居客房产研究院院长张波分析,在上海烂尾鲜见,如果是现房或地理位置的确定,影响会小些,融创开盘便是如此。

一般而言,“复活”后的新盘再推房源或多或少会受到此前事件影响。

如近期入市的上海北外滩板块的虹口源717。这是祥生地产早前拿下的虹口区大型旧改项目,2016年该项目获银团放贷百亿元进行旧城改造,2020年正式完成全部动迁,当年9月还曾举行项