

资本市场

# 业绩波动拖累市值 超15房企掀回购潮

2021年开年以来，房企回购上市公司股份的动作依然密集。据北京商报记者不完全统计，在新年伊始启动股份回购的房企数量已超过15家。有专家指出，房企回购背后的考量，一是为了提振市场信心以维护股价；二是趁市场相对低迷回购部分股票，来增强对公司的控制力，同时还可以考虑用于管理层激励。记者梳理发现，本轮“回购潮”中涉及的房企，大多因业绩盈利不达预期导致市值下滑，或前期股价出现异动。



部分房企近期回购股票事宜

企业	最新披露回购信息
豫园股份	截至2020年底回购586.6万股
蓝光发展	截至2021年1月回购股份689.54万股
香江控股	截至2021年1月31日回购3761.7万股
融信中国	近3个月累计回购1703.25万股
万通发展	截至2021年1月回购股份303.14万股
阳光100	截至2021年1月13日累计回购139.8万股
中国海外发展	截至2021年1月25日近3个月回购1027万股
华侨城A	截至1月底回购股份数量1.64亿股
中国金茂	2021年以来累计回购股份3280.2万股
中国奥园	近3个月累计回购股份数量为331万股

## 密集回购

据北京商报记者不完全统计，2021年开年以来，截至2月4日，沪深包括港交所上市房企中，已有超15家房企在新年开市启动公司股票回购。其中，不乏企业多次操作回购，涉资金额更是巨大。

2月3日，中国金茂发布股份回购公告称，于当日回购500万股，每股回购价介于3.2-3.23港元之间，涉资1607.25亿港元。根据公告，2021年以来截至2月3日（自普通决议案通过以来），中国金茂累计回购证券数目为3280.2万股，占普通决议案通过时已发行股份数目的0.279%。

据悉，2021年1月28日、29日、2月1日，中国金茂还曾分别回购股份1200万股、626.2万股、454万股，累计回购证券2280.2万股，占于普通决议案通过时已发行股份数目的0.1936%。三次回购价每股最低至2.99港元，最高至3.21港元，回购金额每股分别为3632.2亿港元、1906.34亿港元、1446.31亿港元，三次回购总额为6984.85亿港元。

中国奥园近期的回购动作也是高频。2月2日，中国奥园对外发布公告，以每股最高6.99港元、最低6.93港元的价格购回76万股股票，总共支付约529亿港元。2月3

日，该公司再次披露回购操作，于当日在香港交易所回购255万股，耗资1797.14亿港元。据了解，中国奥园近3个月累计回购股份331万股，占公司已发行股本的0.12%。

实际上，2021年开年以来的房企“回购潮”在1月已经显现。据梳理，2021年1月，在A股上市的房企中，包括华侨城A、蓝光发展、美好置业、顺发恒业、宋都股份、万通发展、香江控股、中华企业8家企业，均对外披露了股份回购公告。此外，包括中国海外发展、融信中国等房企，也以公告形式披露近期股份回购进展。

1月25日，中国海外发展发布公告，公司于2021年1月25日在香港交易所回购88万股，耗资1605.73亿港元；统计显示，该公司近3个月累计回购股份数为1027万股，占公司已发行股本的0.09%。

稍早前，融信中国对外发布公告，公司于2021年1月8日在香港交易所回购183万股，耗资996.81亿港元。据了解，融信中国近3个月累计回购股份数为1703.25万股，占公司已发行股本的1%。

## “股价保卫战”

北京商报记者梳理发现，本轮“回购潮”中涉及的房企，大多因业绩盈利不达预

期或市值大幅下滑，而出现股价异动。近期，因对外披露年度业绩盈利警告而出现股价异动，并展开股份回购的房企代表，包括中国金茂。1月25日，中国金茂对外发布公告，预计2020年全年的归母公司净利润或同比下降约40%-50%。在此重大利空消息之后，中国金茂连续数日进行股份回购操作。

有分析人士直言，中国金茂近期接连回购股份，与其股票在资本市场上的低迷表现有关。北京商报记者了解到，2021年1月21日-28日，中国金茂股价连续6个交易日下跌，下跌幅度累计达三成左右。

市值大幅下滑后启动股份回购的房企，代表案例还有融信中国。

据第三方数据，融信中国在2020年度房企中市值下滑幅度最大，该公司2020年市值约为76.9亿元，与2019年底的184.9亿元相比下滑达58.41%。这被业内视为该公司近3个月累计回购股份的原因。

多位业内分析师向北京商报记者表示，企业估值较低的时候，企业在现金流允许的情况下，可通过低价回购公司股票，也可起到稳定股票价格、提振投资者信心的作用。

“公司回购股票可用于股权激励，去年A股上市房企发生回购的公司主要用于员

工激励，但作为回购股票还有一个重要的目的就是市值管理，因为通过公司主体进行回购，就向投资者彰显了公司对自身业绩发展的信心。”同策研究院资深分析师肖云祥直言，上市房企回购股票的动作与频次，与企业市值管理确实存在较大关系。

“在公司股价被低估、相对处于价格低位时，回购能够降低股权收购的成本。如今年1月，华侨城、蓝光等企业回购的目的是实施股权激励。”中指研究院企业事业部研究总监刘水举例论证道。

刘水举将房企频繁进行股票回购的原因归纳为实施股权激励、可转换债券、市值管理、业绩补偿等。他还指出，上市公司股票回购对提高净资产收益率等财务指标、增强市场信心、提振公司股价等方面均有积极意义。

谈及房企大手笔回购股票的背后用意，易居研究院智库中心研究总监严跃进也表示，当股价被低估时，通过大手笔回购股票提振市场信心、保护中小股东利益，是上市公司常采取的措施。

## 低迷行情与宏观面趋紧使然

事实上，一旦公司股价出现较大异动，上市公司往往会祭出“股份回购”这一护盘

“大招”。作为印证，在地产板块出现大跌后的近几个交易日，诸多上市房企也确实接连大手笔回购股票。拉长时间线来看，2021年开年以来的这轮房企“回购潮”，似乎可以追溯到上一季度的9月：2020年9月以后，包括中海、新城控股、合生创展、复星国际等在内的8家房企曾先后进行至少15次股份回购。

在业内观点看来，房企近期密集回购、启动“股价保卫战”，与地产股2020年以来整体低迷的态势不无关系。尽管2021年初大盘走势上行，较前期涨跌幅回正，月末回调，但克而瑞内房股领先指数年初走势下行，表现不佳。

来自克而瑞证券的数据显示，2021年1月，恒生指数上涨3.9%，克而瑞内房股领先指数下降3.5%，恒生中国内地地产指数下降1.2%，房地产（申万）板块下降6.8%。

另有分析指出，近期房企密集回购还与宏观面趋紧直接相关。

2020年12月31日，中国人民银行、银保监会联合发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理的通知》，该通知对各级银行的房地产贷款占比和个人住房贷款占比均设定上限，其中要求不符合监管要求的银行机构，应在两年或四年时间内完成业务调整。

值得一提的是，与回购上市公司股票并行的稳定市场预期动作，还有大股东增持。根据港交所披露信息，融创中国董事会主席孙宏斌于2020年1月5日斥资约2572亿港元在公开市场增持融创中国股票94万股。这是一周内孙宏斌第三次增持。资料显示，2020年12月30日和今年1月4日，孙宏斌曾分别增持180万股和290万股融创中国股票；截至1月5日，已累计斥资近1.53亿港元，增持564万股。

严跃进指出，大股东增持背后，一方面是向市场传递公司被低估的信息，提振市场信心，另一方面也是对短期利空消息的对冲。北京商报记者 卢扬 荣蕾

区域动态

# 保利+华润近90亿拿地 顺义进入大盘开发季

新年开年，北京土拍市场格外热闹，两宗优质地块前后吸引27家开发商及联合体参与竞拍，竞拍结果也均以“竞自持”收尾。2月2日，保利+华润竞得顺义新国展三期宅地，按照实际支付价格，这块地刷新了去年北京最高成交总价，达到了85.77亿元，在顺义土拍历史上也是罕见的业绩。粗略测算，除去异地建设、自持部分，顺义将再添一个6万+项目。

“面粉”是房企赖以生存的基础，“谨慎拿地”也丝毫不影响到房企补仓的热情。受供地节奏影响，北京不限价地块供应增多，再加上房企自身拿地补仓的需求，优质地块已成为众房企角逐的焦点。

## “竞自持”成常态

由于海淀树村等3宗地块暂停出让，顺义新国展三期宅地成为房企角逐的焦点。该地块位于北五环中央别墅区，距地铁15号线花梨坎站约2公里，临近占地面积20万平方米的中粮祥云小镇，土地属性优越，且不限价，21.4万平方米的规划建面及2.5的容积率，是北京少有的具备良好品质的商品住宅用地。

正因如此，顺义地块共吸引金茂、金辉、万科、平安、华发、融创、保利+华润、中粮+金隅、中交+招商、首开+金地+旭辉、绿城11家房企及联合体参与竞拍。最终，保利+华润竞得顺义新国展三期宅地，按照实际支付价格，这块地刷新了去年北京最高成交总价，达到了85.77亿元，在顺义土拍历史上也是罕见的业绩。据北京商报记者粗略测算，除去异地建设、自持部分，顺义将再添一个6万+项目。

这也是年内第二宗热门宅地，上一宗是1月26日出让的大兴旧宫不限价宅地。两宗地块前后共吸引27家开发商及联合体参与竞拍，竞拍结果也均以“竞自持”收尾。去年一年，北京才出现两宗竞自持宅地，今年头一个月时间就有了3宗“竞自持”地块。

## “绿”房企积极补仓

“面粉”是房企赖以生存的基础，开发商积极拿地也是出于补仓的目的。北京商报记者注意到，华润去年仅以联合体形式在京拿地3宗，而保利去年一宗也没有斩获，就连许久没有在京拿地的万科此次也参与到顺义宅地竞拍。

据潘浩介绍，保利2021年在京拿地活跃，就在一周前刚其与金地联手取得顺义新城纯住宅地块，再次拿地仍聚焦顺义区域，也是出于区域深耕的目的。从近年保利在京拿地规模来看，保利今年或将重回一线城市布局。而华润2020年2月在京取得3宗地后，2021年再次在2月出手，可见年初为华润土储布局的关键时点。近年华润在京成交住宅用地权益成交面积基本保持稳定，2021年开局积极，或将加强在京布局。

受疫情影响，核心城市土地市场的价值被重新认可，市场注意力也拉回到一二线城市。除此之外，“三道红线”中绿档房企有更高的选择权，在其他房企无暇顾及时，可以说迎来一个拿地窗口期。以保利为例，其2020年最后一季度土储力度远高于全年平均水平，今年开年更是在各大重要城市加快补土储。短期内无偿债压力，便可继续保持高投资力度。

“补仓对于房企来说是个永恒的话题，市场回归一二线城市，房企的目光也聚焦于一二线城市。”合硕机构首席分析师郭毅表示，疫情叠加融资“三道红线”，房企在去年纷纷表示“谨慎拿地”，但显然核心城市的优质地块仍具备投资潜质。从近期北京土拍的表现来看，一些久不露面的开发商也开始活跃，说明大家的价值判断是一致的，尤其是对于地块未来前景的判断。

“谨慎拿地”也丝毫不影响到房企补仓

的热情。受供地节奏影响，北京不限价地块供应增多，再加上房企自身拿地补仓的需求，优质地块已成为众房企角逐的焦点。

贝壳研究院数据显示，今年1月住宅用地成交集中在上海、杭州等为代表的高价值核心城市，且从成交结构上看，一线城市和二三线城市成交量占比在1月分别上涨0.6个和16.8个百分点。

## 或改变区域产品同质化问题

受供地节奏影响，北京不限价地块供应增多。据统计，2020年全年，北京共成交住宅用地48宗，其中限竞房地块8宗，共有产权房有4宗（其中一宗含部分纯商品房），不限价纯商品房地块36宗，从占比上来看，北京今年不限价地块供应达到了75%。

新年开年，北京不限价节奏依然延续。截至目前，北京共出让6宗住宅用地，6宗皆为不限价地块。值得一提的是，顺义成为今年北京宅地土拍的最大赢家，在北京出让的6宗宅地中，仅顺义就占到3宗，合计成交价约129亿元。

优质地块入市就能带来新的产品，对顺义来说，压抑许久的市场将注入新活力。北京商报记者注意到，离拍出地块不远的公园十七区，已经借此重新炒了一波热度。恰如中海入驻亦庄，保利+华润又能给顺义带来什么？郭毅认为，大型开发商和优质地块最主要就是能带来“流量”，对于顺义市场无异于是最好的宣传。此外，在产品塑造上，也可以打造区别于区域“扎堆”的差异化产品，供应层次可以拉开梯度。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄同样表示，顺义土拍的火热一定程度上可以带动区域的热度，对于房企来说，也会吸引更多房企入驻，对于本身在该区域有项目布局的房企，土拍的火热一定程度上

对区域房价也会起到积极的带动作用。

按照区域战略定位，顺义已具备更进一步的住宅需求。北京自贸区落地顺义，围绕首都国际机场周边规划布局，以中关村顺义园、中德产业园、天竺保税区为核心的自贸区产业加速聚集，辅以首都国际机场为圆心的陆地空立体交通路网，未来这里必将吸附更多城市精英流入。所以顺义市场的变化，也符合大的发展方针。”郭毅称。

从去年到今年，顺义共拍出8宗不限价宅地，且地块整体开发面积较大，按照目前的推盘节奏，今年顺义或将成为下一个石景山。北京商报记者 卢扬 王寅浩

## 顺义区税务局：优化出口退税服务 为企业发展添助力

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，积极支持广大企业加快复工复产，顺义区税务局积极发挥税收职能作用，以企业需求为导向，持续提升出口退税服务质效，助力企业健康发展。

为减轻疫情影响，加快办理速度，顺义区税务局积极推行“非接触办税”，通过电子税务局、国际贸易“单一窗口”平台实现出口退税备案、申报及证明开具等网上办理。同时，多途径、多元化开展宣传辅导，确保纳税人熟练掌握操作流程。2020年，通过“非接触”方式受理审核出口退税业务量占比突破90%。

在拓宽办理渠道的基础上，顺义区税务局进一步优化办税流程，将原需实地核实的业务适时调整为容缺办理方式，即先行办理退税，后续再开展核查的方式，加快退税业务办理速度，有效缓解企业疫情期间资金压力。