

房地产企业更名潮折射发展之变

□ 今年已有近20家房企更名,去掉或替换掉了名字中的“房地产”“地产”
□ 在持续宏观调控之下,房企开始寻求转型,思考新周期的发展方式

□ 周强 荆淮侨

今年以来,房地产企业掀起了一波更名潮。据不完全统计,年内已有近20家房企变更了名称,将名字中的“房地产”“地产”去掉或者替换。在持续宏观调控之下,中国房地产企业也开始寻求转型,思考在新周期的发展方式。

名称变了:从地产到发展

今年,全国各地房地产调控政策陆续发布,引发了行业短期调整。连续多年的高速发展后,尽管许多房企认为地产行业的利润和回报率依然较好,却不约而同地开始寻求转型,而更名成为企业转型的标志。

据不完全统计,今年以来近20家房企更名。2月22日,时代地产控股有限公司正式更名为“时代中国控股有限公司”。9月13日,深圳市万科房地产有限公司正式更名为“深圳市万科发展有限公司”。

据新华社消息,深圳万科表示,并非是“去地产化”,而是扩大经营范围的需求。万科集团副总裁、董秘朱旭说,万科只是面对新的时代,将战略升级迭代为城乡建设和生活服务商,万科将围绕城乡发展和居民消费升级两条主线布局业务。

万科成立初期,曾同时在10个行业开展了14项业务,拥有过自己的百货和饮用水品牌。经历过大规模扩张后,万科开始做减法,将公司业务的重心放回住宅开发上。如今,这家国内最先迈入“销售额1000亿元俱乐部”的房企又一次作出改变。“万科要做美好生活的服务商。”

万科董事长郁亮说。

在万科更名的同一天,保利房地产(集团)股份有限公司发布公告称,公司名称变更为“保利发展控股集团股份有限公司”。保利发展董事长宋广菊说,美好生活需求更加多元,那么公司一定会思考并驾驭变化,“保利发展”代表着未来的发展逻辑与方向。

以万科、保利为代表的房企纷纷开始多元化业务布局,更名映射出大型房企正在从“单一开发”转向与地产开发相关业务的“多元结合”。

业务没变:从开发到运营

“长租公寓是我们的主营业务之一。”龙湖集团广州公司总经理毛文斌表示,除了地产开发,公司的核心业务还包括商业运营、长租公寓、智慧服务。

2017年龙湖地产合同销售金额为1560.8亿元,成为房企千亿俱乐部的新成员。今年7月,龙湖地产有限公司更名为“龙湖集团控股有限公司”。随着中央提出“房住不炒”的要求,地产开发商开始更多的持有物业,并进军房屋租赁市场,龙湖就是其中之一。

地产研究机构克而瑞分析认为,主业扩张和多元化业务拓展目前是房企的两大战略重点。特色小镇、文旅地产、养老地产、长租公寓等传统多元化方向仍是企业布局重点,但也有企业瞄准高科技产业,进军人工智能、物联网等领域。

早在2016年,恒大集团从“恒大地产集团有限公司”变更为“中国恒大集团”。恒大集团副总裁陈敏在公司中期业绩发布会

上表示,除房地产业外,中国恒大上半年多元化业务稳步推进。

今年6月,恒大健康发布公告称,以67.467亿港元收购时颖100%股份,从而获得其拥有法拉第未来公司45%的股份,成为第一大股东,标志着恒大开始进入电动汽车领域,然而不到4个月,事情就发生了转折。10月开始,双方就融资问题提出仲裁申请,目前仍没有形成定论。

戴德梁行高级董事邵丰表示,房企的转型是一项长期的工作,目前还处于一个经验探索阶段,是否成功需要从各个角度去分析看待。

相比恒大,万科在自己熟悉的领域中,跨出了一小步。不久前,万科与华为合作,在广州推出针对企业的智慧园区。从住宅到商业,地产始终是核心业务。但通过与科技企业的合作,

房企也拓展了业务的边界。

中原地产首席分析师张大伟认为,原有非主营业务的营收至少要占到3成以上,房企才能算是真正实现了转型,目前多数房企房地产销售收入占比都在9成以上,这样的比例是谈不上“转型”的。

目前,多元化与跨界合作成为一些房企的转型选择。而找到合适的盈利模式,则成为房企面对的一个新课题。许多地产企业将长租公寓、养老地产视为多元化探索的新领域,对未来发展空间抱有很大信心,但他们也坦承:目前进军这些领域并不赚钱。

更名背后:行业进入调整期

尽管房企将名字中的“房地产”去掉,但企业对置业的需求

并未减少。根据万科公告披露,今年第三季度,万科新增67个项目,需支付的权益价款为538.8亿元。按照权益金额计算,万科三季度合计拿地金额接近500亿元,达到458.7亿元。

数据显示,保利发展三季度拿地权益金额为244.1亿元,保利湾区公司副总经理闫志强说,目前公司的土地储备可以满足3年的发展需求。面对这个七八千亿元的市场,公司未来仍将持续拿地。

事实上,房企对于市场仍抱有信心。这种信心也体现在公司业绩表现上。中国指数研究院数据显示,2018年前9月销售破千亿房企增至19家。其中,碧桂园、恒大与万科3家企业销售额均超4300亿元,同比增长率均值为20%,碧桂园以5529.3亿元继续领跑。



C919大型客机转场南昌瑶湖机场试飞

10月27日,C919大型客机第二架机从山东东营胜利机场起飞,历经2小时6分,平稳降落在江西南昌瑶湖机场,圆满完成转场飞行任务。接下来,国产大飞机将在此开展试飞活动。图为C919大型客机第二架机的机组人员走下飞机。

新华社记者 胡晨欢 摄

减税降费新政给实体经济吃长效“定心丸”

除了年初确定全年减税降费1.1万亿元的政策措施外,国家又出台一系列促进实体经济发展、支持科技创新等新举措,预计全年减税降费规模超过1.3万亿元

□ 郁琼源

今年11月1日起,我国现行货物出口退税率由原来的七档减为五档,其中塑料制品、灯具、润滑油、玻璃纤维等上千个税目商品的退税率将提高至少1个百分点,更多企业将获得减负。

提高出口退税率、扩大国有科技型企业股权和分红激励政策实施范围……今年以来,面对更加复杂多变的国内外经济环境,除了年初确定的全年减税降费1.1万亿元的政策措施外,党中央、国务院又出台一系列促进实体经济发展、支持科技创新等新举措,预计全年减税降费规模超过1.3万亿元。

如何看待今年一系列减税举措成效

“新的出口退税率即将实行,我们正根据新政对出口企

业进行筛选并逐户通知,确保政策惠及企业。”浙江盛春轴承有限公司会计董丽丽说,梳理发现,公司出口额第一的产品——深沟球轴承的退税率已于9月15日起从15%提至16%,而从11月1日起,企业出口额第二的产品滚动轴承的其他零件,退税率也将从15%提至16%。

据新华社消息,今年从5月1日起开始实施的深化增值税改革措施,也惠及广大企业。重庆市苏华再生资源有限公司的主营业务是向城乡居民收购废纸并销售至造纸企业。增值税税率下调1%以后,这家企业仅今年5月就少缴税109万元,全年预计减税1000万元。

从企业实打实的感受到一个个统计数据,可以看出,一系列减税降费政策正在落地生效,释放出改革红利。

统计数据显示,分季度看,今年前三季度税收收入分别增

长17.8%、13.1%和8%,每个季度回落约5个百分点。特别是5月1日起实施的深化增值税改革成效逐步显现,减轻了企业负担,相应拉低了税收收入增速,截至9月底,深化增值税改革三项措施合计减税2386.4亿元。

而从更长的时间轴看,深化增值税改革,进一步降低收费,支持小微企业、鼓励创业创新……财政部数据显示,2013年~2017年,实施营改增改革已累计减税2.1万亿元,加上采取小微企业税收优惠、清理各种收费等措施,共减轻市场主体负担3万多亿元。

如何加大减负力度让企业有更多获得感

政府真金白银地为企业减负是事实,但不可否认,一系列减税政策具体到不同的经济细分领域,处在不同发展阶段的每个行业、每个企业感觉各不

相同,仍有不少企业认为税负太重。

在中国财政科学研究院院长刘尚希看来,不同时期,企业感受到的税负压力有所不同。处在经济上升阶段时,企业的产能利用率高、利润丰厚,承受税负的能力就强。在经济下行时期,企业面临产能过剩、劳动力成本提高、附加值降低、利润变薄等诸多困难,承受税负的能力自然随之下降。

“如果减税的幅度比不上一些企业盈利下降的幅度,减税措施落地中受制于体制机制障碍而被打了折扣,企业的‘纳税痛苦感’就会上升。”刘尚希说。

当前我国经济运行稳中有变,面临一些新问题新挑战,外部环境发生明显变化,这让企业投资回报率不高,经营困难,企业的税痛感就更加明显了。

在这个大背景下,广大市场主体期盼国家进一步出台更大力度的减税降费政策措施,

总量和结构上的均衡。

应当看到,让市场机制发挥作用,需要消费需求得到客观真实的表达。因此,必须更好保护消费者权益,倡导消费者优先。现实中,银行卡盗刷、“培训贷”陷阱、“医美贷”骗局不时出现,消费者对于金融领域的维权往往力不从心;电商平台“刷单炒信”、虚假宣传屡禁不止,消费者真假难辨;家政服务、母婴服务、养老服务需求旺盛,但市场鱼龙混杂、暗藏风险……针对类似现象和问题,相关实施方案着力完善制度、加强落实、强化监管,并将任务分解到具体负责的部门,明确实施期限。多管齐下、精准施策,必将给消费者吃下“定心丸”,让人们可以放心大胆地消费。

当前,我国消费升级步伐加快,消费者对于高品质商品和服务的需求不断增长,亟待补齐供给侧的短板。此次实施方案没有采取“拉郎配”的方式刺激消费者购买,而是通过降低门槛、扩大准入的方式,增加市场机会。例如,方案提出取消养老机构设立许可。根据2013年出台的《养老机构设立许可办法》规定,设立养老机构,除了要有名称、住所、机构章程和管理制度,符合国家在环保、消防、卫生防疫等方面的相关规定,还至少要拥有10张床位。这些前置许可,限制了社区养老、居家养老、“互联网+养老”等新型养老机构的创办。废除前置许可,意味着由市场配置资源,突出了企业主体地位,必将有利于企业以市场需求为导向推动技术创新、产品创新、模式创新,最终给消费者带来福祉。

党的十九大报告强调,使市场在资源配置中起决定性作用,更好发挥政府作用。进一步转变促进消费的思路,多从体制机制层面入手,用市场化的办法释放消费潜能,我们就能为经济高质量发展注入新动能。

发展论坛

以市场方式激发消费潜力

□ 赵萍

进一步放宽服务消费领域市场准入,完善促进实物消费结构升级的政策体系,加快推进重点领域产品和服务标准建设……前不久,国务院办公厅印发《完善促进消费体制机制实施方案(2018—2020年)》,明确提出多项重点任务,部署破解制约居民消费的突出体制机制障碍。这是在中共中央、国务院发布《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》之后,在消费领域出台的又一项有力举措。

消费是拉动经济增长的一个重要方面。在贸易保护主义抬头、逆全球化思潮涌动的背景下,我国经济运行稳中有变,面临一些新问题新挑战。方此之时,促消费可说是稳增长的重要环节。最近一段时间,无论是扩大开放、推动消费升级,还是减税降费、发放个税“红色”,抑或是接连出台促进消费的政策,都实实在在地提升了消费能力、优化了消费环境,有利于进一步激发居民消费潜力。特别是近期发布的相关意见和方案,显示出我国促进消费的政策思路正在发生转变,更加注重以市场经济的方式方法促进消费增长。

消费需求是最终需求,既是生产的最终目的和动力,也是人民对美好生活向往的直接体现。此次实施方案开宗明义,要求加快破解制约居民消费最直接、最突出、最迫切的体制机制障碍,增强消费对经济发展的基础性作用。这说明,我们促进消费的思路,已经从以往直接刺激消费需求、通过税收减免和财政补贴鼓励消费者增加消费,转变为通过完善体制机制、发挥最终需求对上游生产的引领作用。以消费为引领,激发市场经济的活力,增强最终需求对供给侧的牵引作用,本质上是通过市场机制实现供需之间在