

头部房企集体打响“库存攻坚战”



在今年房企中期业绩会上,各家地产老板谈市场、谈投资,但更重要的表态是,要加大对存货的消化力度,方式不限于老盘新做、协商政府回收、调整规划助力盘活等。

去库存,为何成为当下房企的集体动作?业内人士表示,目前房企手中最棘手的,是那些前几年没卖掉的“老库存”,因拿地成本较高,项目定价很难跑赢新推盘,加上新规项目加速供应、吸引力大,房企的旧存货不再是“万金油”,反而容易加剧资产减值风险。

从中报数据看,除了中国金茂、华润置地、招商蛇口、中国海外发展等头部央企因积极拿地存货有所回升,其余大部分房企存货数据维持下行趋势,消化“历史包袱”仍是首要任务。

房企存货持续下滑

存货,作为房企的一项重要流动资产,是支持企业持续经营发展的地基。但近年来,因房价下行等原因,房企存货面临去化、结转、减值等诸多不确定性,反而加剧了经营风险。

克而瑞数据显示,典型房企自2021年至今,累计确认了存货跌价损失5581亿元,2021年至2023年每年确认规模在1300亿元左右,到2024年存货跌价损失进一步大幅增加26%。

因存货计提减值而侵蚀利润,是当下房企大规模亏损、难盈利的重要原因之一。因此,加快处理这些存量资源,成为当下房企的集体课题。

记者统计A股房企存货数据发现,从2022年至今,绝大多数房企的存货账面价值大幅下降,如果仅对比今年中期和年初的数据,房企存货账面价值也多为下降状态。

以保利发展为例,Wind数据显示,从2022年到2025年中期,该公司存货分别为8778亿元、8695亿元、7985亿元、7611亿元;同期,绿地控股的存货数据分别为6832亿元、5678亿元、5025亿元、4751亿元;万科A的存货分别为9070亿元、7016亿元、5190亿元、4625亿元。

上述三家头部房企的存货均为逐年下降趋势。民营房企典型代表中,滨江集团同期的存货数

据分别为1844亿元、1726亿元、1485亿元、1351亿元,同样为逐期下降的状态。

头部房企中,招商蛇口、华发股份等存货则有起伏波动。今年中期,招商蛇口存货规模3829亿元,较2024年末的3691亿元有所增加,不过较2022年的4115亿元仍有下降;华发股份今年中期存货2309亿元,较2022年同样下降,不过2023年曾短暂升至2750亿元。

国金证券在研报中表示,从房企存货变化趋势看,中国金茂、华润置地、招商蛇口、中国海外发展等央企存货有所回升,反映央企率先企稳、开拓新产品;而其他重点房企总存货维持下滑趋势,多数房企仍然处于去库存的阶段,将重心放在原有未售出的库存出清上。

此外,一些出险房企的存货较前几年可谓“腰斩”。荣盛发展今年中期存货规模994亿元,而2022年末时为1682亿元;金科中期存货为893亿元,2022年时则为1848亿元;华夏幸福今年中期存货731亿元,2022年中期为1228亿元,这些房企因停止投资各类资产均有下降。

克而瑞曾对2024年房企存货做过统计,50家典型上市公司的存货账面价值总计7.98万亿元,较2023年末大幅下降15%,自2022年以来,已经连续三年呈现负增长趋势。

从不同企业看, TOP51—100房企降幅最大,

TOP10房企降幅最小,主要由于头部房企投资、开工、去化相对稳健,存货变动相对较小。此外,央企存货总量降幅相对较小,而民营房企和混合所有制房企存货规模降幅较大,主要受市场下行、投资收缩和资产处置加速的影响。

集体攻坚老项目

虽然当前房企存货呈下滑趋势,但从绝对数值看仍然不小。更重要的是,房企存货中有拟建开发产品、在建开发产品、已建好的产品等不同构成,越是时间长的老项目越难去化。

克而瑞数据显示,截至2025年4月末,110城中的商品房库存中,超半数来自2020—2023年的供应,其中2020年、2021年、2022年、2023年占所有库存的比重分别为12%、14%、12%和16%,10年以上即2015年及之前的老旧库存累计占比约19%。

明源地产研究院表示,这部分库存目前面临着三个难题:2019—2021年拿地的项目地价高,项目定价很难跑赢新推盘;这几年是房企集中出险年,购房者对这类房企信心偏低;自2024年底以来,新规项目供应加速,更受购房者青睐,老库存去化困难。

从房企在业绩会上的表态也可见,当前去化压力较大的多是前几年拿的老项目,而2025年以来新拿的项目,受规划和产品等因素影响,不仅去化较

好,更能带动盈利空间回升。

因此,今年以来,头部房企的一个集体动作和策略是,集中在市场好的核心拿地,尤其是得房率高、规划较优的新规产品,通过优化土储结构、商品房库存刷新,逐步改善企业业绩。

以中国金茂为例,该集团当前的战略是:优化增量、盘活存量,并制定了明确的盘活策略。一是,在开发逻辑成立、市场有支撑的地方,积极和政府协商更好的规划条件;二是老盘新筑,重新激活一些地块的价值;三是抓住窗口期,积极出售大宗资产。

“对于这些存货质量不高的项目,时间是我们的敌人。要把对低能级市场的存货,甚至已做出来的产品的处置销售,放在公司更重要的位置。”管理层表示,2025年是奋进计划的第一年,全年要处置35%左右的存量资源,争取用2025—2027年三年时间完成焕新。

今年的“拿地大户”绿城中国也表示,要推动2021年及以前的库存去化,重点从三个维度发力:首先是盘活管理资源,充分挖潜、统筹调配;二是老盘新做,从营销主动的销售推广、服务焕新,向产品与展示优化调改寻求突破;三是加大人员激励,同时加大对管理层的考核。

数据显示,上半年,绿城中国完成旧库存去化金额约190亿元。截至6月末,绿城中国仍有近1400亿元的2021年及以前库存存货,占总货值的50%,管理层预计3—5年才能完成去化。

龙头房企保利发展同样称,将具备调规、转性、换地、退地可能的地块都纳入盘活范围,逐个制定推进计划、组织专门团队推进。过去4年,已累计完成存量去化1.35万亿元。今年上半年,该公司1451.71亿元的签约金额中,有35%来自2021年及以前获取的存量项目。

另一头部企业中国建筑表示,集团组织开展了为期三年的存量资产盘活专项行动,今年上半年取得阶段性的成果,累计盘活各类存量资产914亿元。下一步,将持续深化存量资产的盘活工作,努力实现存量资产的价值最大化,也为公司的高质量发展拓展新的发展空间。

从全国商品房库存情况看,在各地出台政策、企业加大去化的合力下,7月末全国商品房待售面积76486万平方米,比6月末减少462万平方米,已连续5个月减少。不过,相较于2024年末的75327万平方米,当下楼市及企业的去库存进程仍需继续努力。

据《第一财经日报》作者:孙梦凡

寻找新增量,宠物食品成消费巨头新战场

卤制品和休闲零食大军正涌入宠物赛道。近日,卖酱卤鸭和粽子的卤制品企业煌上煌宣布斥资4.947亿元收购福建立兴食品股份有限公司(简称“立兴食品”)51%的股权。

对于交易进展,9月8日,记者致电煌上煌证券部人士了解到,“目前交易还在进行中,具体进度等后续公告披露。”若交易最终完成,立兴食品将成为煌上煌控股子公司,正式纳入上市公司合并报表范围。

作为国内冻干食品制造龙头,立兴食品拥有37条冻干生产线,8000平方米的冻干炉设备,年产各种冻干产品近6000吨、植物萃取粉及浓缩液近10000吨的能力。煌上煌在互动易上回复投资者提问时也提到,“目前,立兴食品已有部分冻干产品如冻干益生菌酸奶块、冻干果蔬、冻干肉类等产品被应用于宠物食品品牌企业。”

据记者不完全统计,除了煌上煌,三只松鼠、来伊份、巴比食品、伊利股份、贝因美、得利斯、汇隆新材等数十家上市公司也跨界入局宠物赛道。

寻求业绩新增量

被煌上煌青睐的立兴食品,成立于2006年,是一家OEM和自有品牌模式并进的食品制造企业,其产品涵盖水果、蔬菜、速食方便食品、咖啡、茶、高端饮品、乳制品、巧克力、婴童食品及植物萃取粉和浓缩液等众多系列。

公告披露,立兴食品拥有37条冻干生产线,8000平方米的冻干炉设备,年产各种冻干产品近6000吨、植物萃取粉及浓缩液近10000吨的能力,其产能规模及市场占有率位居全国前列。

就业绩而言,根据中铭国际资产评估公司出具的评估报告,2023年、2024年以及2025年上半年,立兴食品分别实现营收2.29亿元、4.15亿元、2.51亿元,同期净利润分别为-1702.46万元、4221.75万元、4188.30万元,也就是说,该公司2025年上半年净利润已接近2024年全年净利润水平,可谓增长迅速。

另据评估,立兴食品在收益法之下整体估值为9.78亿元,较其2025年6月末净资产2.77亿元,溢价率高达250%。基于此,煌上煌受让立兴食品51%的股权对应的转让价款为4.947亿元。

对于这笔收购,煌上煌认为,立兴食品专注于冻干食品,其产品与消费场景与公司具有一定的互补性。公司目前产品消费群体相对集中在喜爱传统美食的人群,而冻干食品除了在零售渠道销售外,还广泛应用于航天、军事、户外探险、医疗等领域,公司可以借助立兴食品的销售渠道和市场资源,进入新兴市场,接触到更广泛的消费群体。

尤其是,凭借高营养价值、适口性、储存便捷性等特点,冻干食品在宠物食品赛道颇受追捧,也被市场解读为煌上煌有意拓展新方向。

“目前,立兴食品已有部分冻干产品如冻干益生菌酸奶块、冻干果蔬、冻干肉类等被应用于宠物食品品牌企业。”煌上煌8月在互动易上回应投资者提问称,尽管“相关业务收入在立兴食品整体营收中占比较小”,但“未来将根据市场动态和自身发展战略,持续优化业务布局”。

对于这笔交易,立兴食品承诺,2025年、2026

年、2027年经审计扣非净利润分别不低于7500万元、8900万元和1.00亿元,即累计实现的净利润为2.64亿元,平均每年扣非净利润不低于8800万元。

煌上煌寻求业绩新增量,和卤味行业进入存量竞争以及公司主业承压有关。

2025年上半年,煌上煌实现营收9.84亿元,同比下降7.19%,尽管净利润同比增长26.90%至0.77亿元,相比去年同期有所好转,但长期来看,公司营收从2021年以来连续四年下跌,2021年下跌4.01%至23.39亿元,2022年下跌16.46%至19.54亿元,2023年下跌1.70%至19.21亿元,2024年下跌9.44%至17.39亿元,同期归母净利润分别为1.45亿元、0.31亿元、0.71亿元、0.40亿元。

宠物赛道频频“迎新”

如今,已有数十家上市公司通过设立子公司、对外投资等方式,重点布局宠物赛道。如三只松鼠在今年1月和6月分别投资设立安徽三只松鼠宠物食品有限公司、安徽饿了个喵宠物食品有限公司等两家全资子公司,两家公司法定代表人均由三只松鼠创始团队成员郭广宇担任。

其中,安徽三只松鼠宠物食品有限公司注册资本500万元,用于孵化子品牌“金牌奶爸”,聚焦宠物食品品类。

公开信息显示,“金牌奶爸”已入驻天猫、抖音两个平台。如“金牌奶爸”天猫旗舰店已有将近1.3万粉丝,店内销量最高的产品为一款全价冻干夹心烘焙猫粮,历史成交量超过6000单,其余产品包括猫条、猫砂、宠物零食等。

事实上,早在五年前,三只松鼠就已经试水宠物赛道。

三只松鼠在2020年4月曾公告称,拟使用自有资金0.42亿元投资设立4家全资子公司,其中就包括安徽养了个毛孩宠物食品有限公司,用于孵化品牌“养了个毛孩”,但之后由于战略调整,三只松鼠将“养了个毛孩”的品牌商标转让给小佩网络科技有限公司(上海)有限公司持股100%的上海启想企业咨询有限公司。

此外,今年1月,A股“包子第一股”巴比食品成立全资子公司贝雅福(上海)宠物食品有限责任公司,布局宠物食品业务。

巴比食品在机构调研中进一步透露,“目前公司设立了宠物食品子公司,与上海新兴宠物鲜食品牌‘派特鲜生’达成了供应合作,目前公司为其提供以包点为主的宠物食品,未来公司将持续对宠物食品赛道保持观察和学习。”

此外,贝因美通过间接持股的贝因美(杭州)宠物食品有限公司,主打宠物分阶乳制品系列。不过,记者联系贝因美方面,对方称暂无更多对外信息。

除了设立子公司,也有不少上市公司以对外投资形式青睐“毛孩子”市场。

来伊份通过上海来伊份企业合伙企业(有限合伙)投资了宿迁中宠汇英资产管理合伙企业(有限合伙),该公司对外投资标的包括帅克宠物、帕特诺尔、豆类、小壳等宠物食品和用品品牌。

无独有偶,主营宠物供应链数字化系统的杭州宠销社供应链管理(集团)有限公司背后,则有A股上市公司汇隆新材、万事利控股股东万事利集团的身影。

汇隆新材今年7月回复投资者提问称:“我们希望借助本次参股宠销社的契机,未来可以获取更多

的宠物行业市场信息和业务资源,并不断挖掘和参与宠物领域的潜在市场机会。”

就在8月初,得利斯宣布与厦门海福盛食品集团有限公司、新三和(烟台)食品有限责任公司签署《战略合作协议》,拟在产品供应与采购、市场拓展、技术协同、特色产品及冻干宠物食品研发等领域开展深入合作。

合作内容还提到,各方“积极探索冻干宠物食品的研究,解决宠物粮复水性、颗粒稳定性、保质期等痛点,攻克特色原料冻干技术难题,抢占中高端宠物粮市场”。

供稿:《21世纪经济报道》作者:朱艺芝

美好时光 “纸”传祝福

新婚祝福 | 爱情祝福 | 升学祝福 | 生日祝福
纪念日祝福 | 节日祝福

刊登价格	999元/期 (7.2*10cm)
299元/期 (7.2*3cm)	1314元/期 (14.6*6cm)
520元/期 (7.2*5cm)	1999元/期 (14.6*10cm)

祝福启事
咨询热线 **0532-83861285**

公告

遗失青岛市长荣化工科技有限公司委员会的银行开户许可证,核准号:J4520042432001,声明作废。

遗失青岛市市场监督管理局1997年12月25日核发予郑州天宁药业有限公司驻青岛办事处的注册号:370200600220(统一社会信用代码:91370200MA3D25XN7T)号营业执照正、副本,声明作废。

公告

青岛罗斯凯特酒店管理有限公司:

本委受理的贺旭业、姜锋、陈宁、孙艳华、朱晓琳、刘海平、赵玲、张玉婷、侯亚梅与你单位劳动争议一案已审理终结。现依法向你单位公告送达青黄劳人仲案字[2024]第547-551、637、1047、1078、1079号仲裁裁决书,请自本公告发布之日起30日内到本委(地址:青岛市黄岛区水灵山188号七号楼202室)领取仲裁裁决书,逾期不领取,即视为送达。

特此公告

青岛市黄岛区劳动人事争议仲裁委员会
2025年9月12日

公告

青岛盛旋网络科技有限公司:

本委受理的韩道伟、侯章录与你单位劳动争议一案已审理终结。现依法向你单位公告送达青黄劳人仲案字[2024]第12677号、[2025]第1867号仲裁裁决书,请自本公告发布之日起30日内到本委(地址:青岛市黄岛区水灵山188号七号楼202室)领取仲裁裁决书,逾期不领取,即视为送达。

特此公告

青岛市黄岛区劳动人事争议仲裁委员会
2025年9月12日

公告

青岛海大装饰工程有限公司:

本委依法受理刘小伟、王云参与你单位劳动争议一案(青黄劳人仲案字[2025]第22857号)。因向你单位直接、邮寄送达不成,现依法向你单位公告《应诉、开庭通知书》《申请书》等法律文书,自公告之日起经过30日即视为送达。本委定于2025年11月5日14时00分在本委仲裁庭(地址:青岛市黄岛区水灵山188号7号楼202)开庭审理此案,请准时到庭参加庭审,届时不到庭,本委将依法缺席审理。

特此公告

青岛市黄岛区劳动人事争议仲裁委员会
2025年9月12日

招标公告

依据《中华人民共和国招标投标法》、国务院《物业管理条例》、《山东省物业管理条例》和《青岛市物业管理条例》等相关规定,青岛悦轩置业有限公司对青岛市李沧区郑庄LC0306-70地块项目前期物业管理服务进行公开招标,总建筑面积48500.85平方米;地上建筑面积32352.87平方米;地下建筑面积16147.98平方米。

1.投标企业资格要求:具有独立法人资格,经营范围有效;物业企业信用等级(企业信用等级截图日期为招标公告发布日期以后的截图)。

2.有意参加此次投标的单位,报名时须提供以下原件资料:法定代表人身份证明和法人身份证原件或法定

代表人授权委托书和授权代表人身份证原件;营业执照(三证合一)副本原件;其他需要提供的证件彩色扫描件等(复印件需加盖公章)。

3.报名时间:2025年9月12日—2025年9月16日前(10:00至16:00,节假日除外)。报名地点:青岛市市北区四流南路94-2号,领取招标文件,报名费500元/套。

联系人:王女士
联系电话:15366669515
招标单位:青岛悦轩置业有限公司
2025年9月12日