

# 新民楼市

本报专刊部主编 2016年3月17日 星期四 责任编辑:夏菁岑 视觉设计:薛冬锟 编辑邮箱:xiaqc@xmwb.com.cn



## 深入“白银时代” 寻求多元发展 房企深化转型

虽然 2015 年度龙头开发商的业绩表现不俗,但从整体行业来看,利润率下滑的状况依然困扰着诸多房企。利润率下滑的背后,是行业已经离开急速的规模化增长时期,进入新的发展阶段,房企的转型将持续深化。

□地产评论员 傅晓潇

### 行业步入新阶段

3月14日,万科召开2015年业绩发布会,公布去年销售金额为2614.7亿元,成为历史“最佳”。但万科方面表示,对房地产行业进入“白银时代”深信不疑,行业将以“房地产+服务”取代“房地产+钢筋水泥”。

虽然龙头房企表现不错,但莱坊上海研究咨询部董事主管杨悦晨表示:“从2015年房企年报来看,有很多企业第一次出现亏损,目前的情况不是特别乐观,三四线城市的库存压力、房企急于回笼资金等原因,导致房企利润率下滑。”

利润率下滑的背后,其实是行业发展阶段的变化。同策咨询研究部总监张宏伟认为,在楼市规模化增长时期,较高的投资回报使得房企盈利凸显。然而,规模化发展时代已经过去,在楼市进入“下半场”的今天,房地产市场环境已经发生了实质性变化,开发商再继续延续“上半场”的规模化增长的模式已经不可取,房企谋求转型势在必行。

事实上,近两年来,越来越多的房企开始调整发展战略并转型:譬如以应对老龄化为核心的养老地产布局战略;以分享城市化为核心的商业地产布局战略;积极与互联网公司合作等。

据了解,2015年,SOHO中国的租金收入约人民币10.52亿元,同比上涨约148%。近几年,SOHO中国在持续推进从“开发销售”向“开发自持”转型,虽然业绩下滑,但是SOHO中国方面认为“转型是相当成功的”。

### 寻求多元化发展

对于房企转型,中国指数研究院上海研究总监陈延彬指出,行业逐步从增量房时代向存量房时代过渡,规模达到一定程度的房企,往往会做一些产业链上的延伸,其中之一便是房企在业态方面的转型,包括对于产业地产、养老地产、文旅地产等的拓展。

万达的文旅产业就越来越受到瞩目,万科财报也披露了向养老地产的转型战略。事实上,除了万科以外,绿城、保利、恒大等诸多房企均加入了大健康产业的拓展之路。

在陈延彬看来,绿城的乌镇雅园卖得好的原因是其完善的养老配置。保利也在做着自己的养老产品。陈延彬认为,养老地产的盈利模式在未来几年会逐步形成。陈延彬还认为,房企在产业链上进行的转型,另外一个重要方向是服务。其中在物业管理领域,彩生活提出的社区O2O生态圈概念就给行业带来了新鲜的血液,并掀起了一波物业公司上市潮。

亿翰智库研究部副总张化东表示,房企的多元化转型包括“相关多元化”和“无关多元化”两种。上述转型可视为“相关多元化”,“无关多元化”转型则与房地产行业的相关性不强。

资料显示,自几年前投资足球及商业地产起,恒大先后进入了文化、矿泉水、粮油、畜牧业、乳业、母婴、整形医疗等行业,搭建起一个庞大的架构。相关媒体报道,2月24

日至3月3日期间,恒大通过二级市场收购及市场外大宗交易方式累计收购5.77亿股盛京银行H股。继保险之后,恒大的金融版图急速扩张。

对于“无关多元化”转型,张化东认为,好处在于企业可以转换到更高估值的行业,或者进入成长空间更大的行业发展。不过,他也提醒,不是哪家房企都能进行这样的转型,还是要考虑和自己能力的匹配度。

### 海外投资加速

房地产市场进入“白银时代”,海外市场也成为房企开拓的一个方向,包括万达、碧桂园等品牌房企都在加快海外开发的步伐。

来自莱坊的分析认为,房地产开发商是中国对外投资的主力之一。2016年1月,碧桂园开始销售位于马来西亚的“森林城市”项目,该项目计划总投资达400亿美元。2016年2月,万达集团与法国欧尚集团签署协议,计划共同投资30亿欧元在巴黎建设一个大型文化旅游商业综合项目。

据莱坊统计,2015年中国资本海外投资总额中,地产开发项目投资占比为27%。同时,2016年《财富报告》显示中国对外投资十年大涨1471%。虽然保险公司在海外房地产投资中收购单笔成交额大,但推动整个市场最主流的力量还是开发商。

对此,陈延彬指出,虽然盈利不明显,但这几年海外地产的销售对于房企的贡献在扩大。对于房企“出海”,他认为,一来企业发展到一定程度,必然会去寻求国际化,中国房地产企业体量比较大,但国际化程度不高;二来,这也是房企进行全球资源配置的需要。不过,杨悦晨认为,目前房企的主要精力还是放在国内,海外房产投资在企业中的占比并不高,而且海外市场还是有局限性的。



延伸阅读

### 中小型商业 海外投资有望增加

近期,莱坊发布2016年《财富报告》。报告显示,自首份《财富报告》发布以来的十年间,全球超高净值人士的数量增长了61%,其中新兴经济体的增幅最高。

值得关注的是,报告称,过去十年,财富跨境投资增长迅猛,驱动力来自中国对外投资大幅增长。在2005年至2015年间,中国对外投资上升1471%。在吸引海外投资方面,中国的增长幅度同样引人注目,十年间上升500%。

莱坊董事纪言迅指出:“越来越多的中国超高净值人士将目光从住宅市场转向商业物业市场,在美国尤其,不论是以个人名义投资还是通过私募基金投资。这一趋势并不仅仅反映在中国财富投资者身上,未来我们会看到美国的枢纽地区将迎来更多的中小型商业投资。”

研究认为,过去十年最显著的发展趋势是,不断扩大的个人投资者群体对商业物业投资的兴趣显著加强。预计海外主要市场的物业资产将继续成为亚洲私人投资者的目标。

