

新民楼市

新民传媒策划 2015年11月19日 星期四 责任编辑:沈琦华 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn



年末渐近, 开发商有些忙

近期,房企很忙,忙推盘、忙抢地、忙发债……种种动作都是为了能在房产这艘大船里争得“掌舵”的位置。业内人士认为,今年还没有结束,“争夺战”时刻在上演。

□地产评论员 蔡琦雯

积极冲刺

11月10日,恒大地产发布公告,将2015年销售目标上调至1800亿元,较原目标1500亿元增加了20%。此举可见恒大对后续市场的信心,就在第二天,恒大的多个楼盘恒大华府、恒大绿洲等都推出了“双十一巨惠”,取得热销。

此外,还有多个房企变花样营销,在“双十一”期间引入较多优惠,例如中骏置业,在10月底强力开启“双十一购房节”。据悉,截至11月11日,中骏交出了一份总销25亿元的亮眼成绩单。同时,举办双十一“光盘节”的中国金茂宣布,“双十一”一天时间内,该企业销售额达到41.88亿元,其在上海的主力住宅项目——大宁金茂府也在11月11日开启了第四批次房源加推,并获得不到两个小时总销近5亿元的好成绩。

“对于年末,房企还是较为乐观的。调高业绩其实也是一种营销效果,暗示其项目有较高的市场认可度,而改变传统的营销模式是房企正在摸索、转变的一种途径,旨在积极去库存,抢最后一波,全力冲刺。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

当前还有多个优质大盘即将加推、入

市,争取在年末多“抢”些业绩。例如瑞虹新城艺官邸怡庭将于12月加推升级之作,约99-170平方米精品房源;绿地海珀余山11月底将加推公寓住宅及叠加别墅。此外,近期笔者也接到较多营销电话表示即将有新房源加推。

正如金地集团华东区域地产公司副总经理陈喆所说的,当前正是最好的年代,他表示,今年四季度将是金地华东区近几年集中供货的时间点,是过往几年金地华东区单季度的高峰期。

理性备粮

11月13日,青浦区徐泾镇徐民路北侧29-01地块由上海蟹屿船长置业有限公司以53521万元底价竞得;11月12日,新城以5.05亿元拿下青浦盈浦街道胜利路西侧01C-03地块,溢价率6.61%。

然而,就在11月4日,新城在上述青浦盈浦街道地块附近拿下了一幅纯宅地——青浦区盈浦街道胜利路西侧03-04地块,其高达113%的溢价率受到业内热议。并且,在拍地现场也可以感受到几幅地块的“冷热不均”。前述青浦区徐泾镇地块仅有1家房企参与竞买,而青浦盈浦街道胜利路西侧01C-03地块虽有7家房企参与竞价,但是却有多家房企未出价,仅当“看客”,从而让新城“轻松”拿下。相反,据悉,11月4日拍出的青浦高溢价地块是在经过了近1小时的激烈拉锯战后,才被新城拿下。

“这几幅地块虽都位于青浦,但是高溢价地块为纯宅地,而另两幅都是带有商业性质的地块,拿地态度的不同即可看出房企拿地趋于理性。”上海链家市场研究部总监陆骑麟指出,临近年底,许多房企为了布局明年,会提前“抢粮”,而今年房企的表现更谨慎,相比此前的势在必得,当前房企有更多的考量。

此外,近期中小房企在一线城市拿地有明显增多趋势。据同策咨询研究部统计,从10月在一线城市拿地的房企来看,仅有1家房企其2014年销售金额进入全国的前

20名,其余拿地者大多为中小房企。

上海中原研究咨询部高级经理龚敬表示,今年以来,万科、保利等龙头房企在一线城市拿地比重与前两年差不多,而金地、华润、绿地等已经增加了在一线城市的比重。品牌房企的土地储备相对中小房企更多,因此在年末,由于一线城市竞争较为激烈,出于成本考虑,其参与拿地的“积极性”较低。

“中小房企若要在未来获得更大的市场占有率,拿地屯粮是关键的一步,选择一线城市已是共识,当前或许是他们最后的机会。但是如今中小房企也更理性,多选择优质住宅地块,且出现高溢价的可能性较多。”同策咨询研究部总监张宏伟指出。

发债谋资

今年底,房企迎来了集中发债潮。上海中原地产研究咨询部数据显示,今年仅10月就有12家企业发布内债或公司债或非公开发行股票。

“这主要是由于当前市场政策相对宽松,海外融资的难度与风险都明显增加,而房企对资金需求较大,尤其当前临近年底,又到资金集中兑付期,有了资金应对更从容。”上海中原地产研究咨询部高级经理卢文曦表示。

相比银行、信托等1-2年贷款期限而言,公司债通常都是3-5年,甚至超过7年,这与项目开发的周期相匹配。房企负债长期化,可以减轻短期偿债压力。

“发债规模增加,表明房企希望通过期限较长的融资模式,为新一轮房地产投资周期的到来做准备。”严跃进认为,这进一步说明房企看好市场,从而提前“谋资”。

卢文曦则进一步指出,通常能发债的公司都是大的品牌公司,有了资金支持,强者恒强。这意味着,对于一些三、四线城市的开发商,将面临更困难的生存环境。以恒大为例,7月发了公司债150亿人民币,之后快速拿地,7月、8月共拿下5幅地块,均在一、二线城市。而且近日恒大地产宣布,通过全资持有的盛誉,以总价70亿港元(约57.4

亿元人民币)收购信和置业、华人置业和中渝置地三家公司所持有的重庆御龙天峰项目权益。

亿翰智库上市房企研究中心主任张化东指出,大房企资金多了,定会去拿地,将导致房地产的并购越来越多。

据克而瑞统计,2013年以来,行业并购案例数量趋势性攀升,2014年一季度,房地产开发项目或企业并购案例数量高达61宗,并购金额高达1290亿元,已远高于往年数值,而今年二季度,并购案例数量就高达66宗。



售楼人员说

“上周我刚卖掉一套2000多万元的房子,应该会有一笔可观的提成,可以说今年我个人的目标已经超额完成。”

“这段时间很想休息下,但是公司还要加推两次左右,我也只能继续拼业绩了。”

“最近很多人来看房子,有点‘赶末班车’的意思,所以我也要努力冲下业绩,明年可以轻松点。”

“刚刚入行,和其他同事相比,我的业绩非常少,年底这段时间要加把劲。”

“每天要接待近10组客户,周末的时候就更忙了,喉咙都哑了。”

部分房企近两年前十月拿地面积

名称	2015年	2014年
万科地产	404.92	257.48
绿地集团	245.87	853.57
恒大地产	220.04	195.43
保利地产	315.99	309.91
华夏幸福	245.07	110.68
碧桂园	609.95	725.16
金地集团	149.18	70.75
龙湖地产	116.06	45.8
招商地产	53.6	155.74
富力地产	124.26	109.99

单位:(万㎡) 数据来源:上海链家市场研究部