

实力房企“一统江湖” 楼市上演“王的盛宴”

2012 年对于房企而言,是一次考验,也是一次机会。与去年底市场所预计的抱团过冬的氛围有所不同,在调控持续、刚需释放、成交回稳的市场背景下,实力房企卖房、拿地、融资、上市,攻城略地的步伐稳健推进,由此,实力房企也将自身的市场份额占有进一步扩大。



强者愈强

2012 年房地产市场风云诡谲、变幻莫测,持续的调控,经济的不确定性,市场走势的不明朗等多方面的因素,使得企业对未来市场走势预期出现了较大分歧。

在这样的形势下,规模房企却能积极抓住市场窗口期,通过调整推案策略、积极营销、调整集团管控模式等策略从而实现主动增长。

中国指数研究院发布报告称十家代表企业销售额和销售面积均较过去两年有显著增长。2012 年前 11 月,十家企业累计销售总金额为 6203 亿元,同比增长 20%,比 2010 年同期增长 41%。十家代表企业销售业绩上半年逐月上升,销售额在 6 月达到全年峰

值,下半年继续稳定在较高水平。而保利、中海、绿地等企业更是爆发出扩张激情,销售规模奋起直追。

绿地:多元发展

今年上半年,完成高端产品高成交的是绿地位于徐汇滨江的海珀旭晖项目,数据显示,截止今年 11 月,排名成交金额第一位的依然是海珀旭晖。

对于绿地而言,能产生高效能的不止这一个项目。绿地汇中心的推出也聚焦了市场关注。目前市中心甲级写字楼产品并不少,绿地汇中心以其区域价值、自身价值赢得市场认可。

此外绿地新珑香公馆,其走的是“用异地

置业的价格买上海楼盘”的路数,均价不到 1 万元成功吸引刚需注目。刚需、高端、商业地产,绿地的多元发展保证了其对于调控持续下的市场的高适应能力。

金地:调整策略

金地集团发布的 2012 年度三季度报告显示,2012 年 1~9 月公司累计实现营业收入 117.4 亿元,同比增长 81%;实现净利润 9.2 亿元,同比增长 92%。对于低迷的楼市而言,这应算得上是一份满意的答卷。

作为一家原以中高端住宅见长的开发企业,在房地产持续调控的环境下,金地选择根据市场形势变化,调整产品结构,积极把握销售节奏、推货节奏和推盘结构,保障销售速度。

逆市扩张

逆市之下,行业洗牌加剧,竞争之中也有机遇,通过合作能够使企业获得更快的发展;提前布局,择优拿地,可使企业占得下一步发展的先机。

今年,保利地产无疑是拿地最积极的房企,据不完全统计,其今年土地成交总价已达 286.3 亿元,而万科也有 267 亿元的拿地金额。事实上,得益于今年良好的销售业绩,加之融资成本较低,资金充足的品牌房企在土地市场上大展拳脚。显然,在未来的土地市场,资金实力雄厚的实力房企将占据主导地位。

融创:进入上海

通过与绿城项目合营,融创借助绿城的品牌打入上海市场,不仅企业品牌价值进一步提升,销售业绩也出现了飞跃,今年前三季度,融创录得金额同比增长四成左右。

不仅如此,9 月,融创绿城旗下绿顺房地产、九龙仓旗下龙润房地产联合 8.34 亿摘得浦东新区唐镇 5 街坊 180/1 丘住宅地块,而这是融创绿城继今年 7 月后第二次在上海浦东唐镇板块拿地。

招商:拿地换手

9 月,招商地产业力压众多品牌房企,以 8.86 亿元溢价竞得青浦徐泾一副宅地。就在招商地产溢价拿地几天之后,被称为“抢收金秋”的招商降价卖房活动也开始启动。

招商地产相关人士坦言,如此降价“是为了冲击年度销售任务。”有分析人士称,溢价买地的同时降价卖房,这样的动作应该是在“换

手”。将并非主流的产品降价出售,而对未来走销对路的产品志在必得,这是房企在进行热点调换,在根据市场潜在热点进行布局。

多元融资

根据 CRIC 监测的 103 家房企的融资情况来看,2012 年以来,企业的融资动作和力度明显加大,2012 年 1~10 月总融资额度高达 2044 亿元,相比去年同期增长了 33%。从月度走势来看,今年融资出现 3 波小高峰,一波是在 2~3 月份,一波是在 6~7 月份,一波是在 9~10 月份。而去年仅 1 月份和 10 月份融资力度较大,这也充分说明了今年企业对资本这块的重视。

而从今年主要的融资事件来看,银行贷款、票据债券成为主要的融资渠道,信托贷款规模出现明显回落,说明国内的整体融资环境仍未有明显改善。

而在四季度国际资本市场日渐宽松的契机下,众多房地产企业寻求在香港证交所上市,赴港上市融资成为了内地房企的重要融资渠道。

龙湖地产: 海外资本市场谋求机会

10 月 12 日,龙湖地产发布公告称,已成功发行规模为 4 亿美元优先票据,为期 7 年,年息率为 6.875%。此前,9 月 18 日,龙湖地产首次配股集资,共募资港币 30.9 亿元。

对于一个月内接连推出两项融资计划,龙湖地产相关负责人表示,发债可以让公司在市场窗口期,以合理的融资成本,进一步强化公司财务实力,优化债务结构,延长账期。

新城控股:登陆港交所

11 月 29 日,江苏新城发展控股有限公司在香港联合交易所挂牌交易,发行价为每股 1.45 港元。新城控股是新城 B 的母公司。此次新城控股 IPO 募资 2.65 亿美元(约合人民币 16.67 亿元)。新城控股董事长王振华透露,未来将会继续在长三角地区增加土储,且主要还是集中在已进入的 8 个城市。

此前,新城控股称,该公司此番将 90% 的集资所得用于物色和收购合适的地块,以扩大土地储备,主要以多用途综合楼项目为主。近期,新城控股及其控股公司新城地产在土地市场颇为活跃。据知情人士透露,新城的拿地计划尚在继续。