

新民楼市

本报专刊部主编 2016年11月10日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:薛冬锟 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn



融资渠道收紧 拿地成本受限

房企洗牌进行时

在资金监管逐轮加码、融资渠道着力去杠杆的政策调控下,房企或调整项目上市节奏,或项目去化减速,部分房企业绩有较明显下滑。克而瑞研究中心数据显示,10月百强房企销售整体环比下降10%,其中有59家房企出现环比下降,降幅达20%以上的房企达49家,降幅50%以上的房企有12家。

拿地、融资、销售,市场各环节的优势向龙头房企、大型房企靠拢,中小房企迫于生存压力不得不接受项目转让、股权转让,甚至是退出市场,房企格局面临洗牌。

本报记者 金雷

► 中小型房企 为地王项目寻合作

22城密集出台调控政策转变了房地产市场预期,致使今年前三季度拿高价地和地王的企业压力陡增。根据统计,今年以来的地王项目多为中小型房企摘得,但在限价政策施行后,通过将项目打造成高端楼盘销售,用高额利润来消化拿地成本的方式不再行得通。

北京最新推向市场的四宗土地,参与竞拍的房企收到北京市规划和土地资源管理委员会的通知:竞拍规则为“限房价,竞地价”,即该地块未来建成的商品住宅销售价设定上限。竞地细则规定:海淀区三宗地块为5.61万元/平方米,大兴黄村地块为5.85万元/平方米。按照地块属性,海淀区的地块剔除基建成本楼面价达到3万元/平方米,利润空间受限,谁还敢不惜成本地砸钱拿地?此外,郑州也出台“熔断制”的住宅用地竞拍新政,要求竞买人的报价首次达到土地出让起始价的150%,竞拍即中止,该报价即为熔断地价,报价人即为熔断人。

定价模式从销售预期定价转变为土地成本定价,土地储备不足的中小型房企很难再在单个项目上集中赚取利润,首先要考虑的是风险成本。按照部分城市土地新政,有些地王项目还需要现房销售,拍地之后的开工时间、达到预售条件和竣工时间也受到限制。同策咨询研究部总监张宏伟分析认为,由于房地产周期在2017年下半年后处于低谷期,2015年下半年至今已经出让的地王项目如果打算2017年入市,意味着很难通过房价上涨获得收益,“此前在融资渠道加杠杆较为明显的房企,可能在2017年下半年的楼市调整期遇到资金兑付的问题,有可能会陷入资金链断裂的困境,最终被其他企业收购股权或项目。”

梳理上海、北京、重庆、山东和广州等地产权交易中心的挂牌信息可以发现,10月份房地产股权、项目挂牌案例大增,共17例,为今年以来单月高点,而今年1至9月

仅为17例。10月,包括上海宝纳园置业发展有限公司在内的9家房企拟转让100%股权。

一些中小型房企已经开始将手上的地王项目寻求合作,降低运营风险。大型房企、龙头房企融资成本更低,操盘能力强,其开发成本和增加产品附加值能力明显要高于中小型房企,摘得地王的中小型房企引入合作可以摊薄风险,保住生存的同时也分享利润。张宏伟建议,中小型房企若要继续生存,要走小而精路线,“学习类似朗诗的绿色科技住宅,星河湾的改善性住宅等,在专业领域取得领先,或者深耕本地市场,避免在区域上盲目扩张。”

► 大型房企 积极兼并求扩张

面对政策和市场的急剧变化,大型房企和龙头房企则是积极应对,希望通过收购、兼并、合作开发等方式扩展版图,占领更多的市场份额。

近两年来,融创收购天朗、中渝置地、融科智地、金科等房企的项目或股权,积极进行规模化扩张。超越万科成为“地产一哥”的恒大不断加强在资本市场的运作,收购嘉凯城、入股万科和廊坊发展,意在通过战略入股优质房企,巩固其地产行业龙头地位。而从嘉凯城的半年报来看,若不是被恒大收购,公司未来前景黯淡。该公司今年1至6月营业收入21.42亿元,同比增长1.41%,归属于上市公司股东的净利润为亏损9.52亿元,基本每股收益-0.53元。

与此同时,大型房企之间的合作也变得更加频繁,如今区域最高价地块的缔造者,不少是手握大量资金、操盘能力过人的房企联合体。今年,保利和碧桂园在佛山已经共同开发两个楼盘。此前,碧桂园还与万达签约在汕尾碧桂园的商业地块上联合开发万达商业广场。信达地产则稀释杭州滨江奥体地块股权至50%。融创中国和滨江集团分持滨江奥体地块股权40%、10%,该地块总

价123亿元,溢价率高达95.95%。今年3月,绿城集团以37.35亿元竞得杭州潮鸣地块,45368元/平方米的楼面价刷新杭州纪录,如今绿城选择与建发房地产集团进行战略合作,建发房地产以财务注资为主,股权占比30%,项目操盘和管控则由绿城负责。

此外,大型房企也在控制风险,尽量回避以拍卖形式获取土地,更加专注于通过并购项目和旧城改造来获取土地。万达、绿地签约江西赣江新区大型城市建设项目,其中绿地合作项目投资额多达1000亿元。

未来的房地产市场,将是大象之间的游戏。在储备土地的竞争中,恒大、万科等都在加紧步伐。其中,恒大斥资60.64亿元揽下228.8万方土储,加码布局南昌、成都、宁波等二线城市。在10月的政策调控月,万科仍砸下110多亿元拿地,其中仅天津西青杨伍庄03号地块就花费74.5亿元,楼面价22628元/平米,溢价率107%。上半年,保利地产通过项目并购方式获取土地资源19个,占比53%,主要集中在北京、广州、南京等土地资源相对稀缺的地区。

市场额度已经向大型房企龙头房企集中。今年上半年,仅万科一家的市场占有率便升至3.9%。截止10月,首次出现销售额突破3000亿元大关的房企,一家是恒大,一家是万科。前者是3119亿元,后者是3168亿元。另外,恒大、碧桂园、鲁能、荣盛、华发等11家房企实现业绩翻番。其中,受益于主力大盘热销及产品线转型,鲁能业绩增长迅猛,已达成销售金额517亿元,并进入前20位房企;华发则在于前瞻性的布局策略,大本营珠海及前期进驻的上海、武汉等一、二线城市今年市场火爆,企业从中受益,业绩看涨。

同策咨询研究部总监张宏伟分析认为,随着市场额度进一步集中,考虑到大型房企会与大中城市合作进行协议开发从而出现千亩规模大盘,以及通过股权收购等方式获得中小房企的项目,土地成本可能会降低,加上大型房企通常是快速拿地、快速开发和快速销售的“高周转”模式,市场价格体系会受到更多影响。

知多点

营改增助推房价?

误读!

近半年来全国房价上涨,有观点质疑“营改增”新政鼓励企业买房置业成为房价上涨的推手。同策咨询研究部总监张宏伟认为,目前包括上海在内的核心城市的纯办公项目过剩,“该政策鼓励企业自用或投资,起到去库存的目的。”

5月份在全国推行的“营改增”税改中,首次把不动产纳入企业增值税抵扣的范围。根据新政,企业新建或是购买厂房,以及厂房修缮、道路绿化等花费都可以用来抵税。有税务专家表示,不动产纳入了企业增值税抵扣的范围确实在一定程度上刺激了企业的置业需求,甚至有的企业会把现有办公场所或厂房出租,转而新购置不动产享受抵扣政策。此举虽然在一定程度上刺激了商业地产交易的活跃,但总的来看,此轮房价上涨主要在于住宅,而住宅并不在营改增新增的抵扣范围之列。

香港房价要大跌?

降温!

香港特区政府上周宣布推出楼市降温新政,从11月5日起,非香港户籍人口在香港购买住宅以及香港户籍人口购买第二套住宅的“从价印花税”,从此前的最高8.5%提高到15%。

11月7日,新政实施后的首个交易日,香港地产股出现集体下跌,新鸿基地产(00016.HK)跌9.88%,长实地产(01113.HK)跌8.81%,新世界发展(00017.HK)跌9.03%,恒基地产(00012.HK)下跌5.79%。分析人士表示,上调印花税或标志着本轮香港楼市涨势的终结,预计房价到2017年年底前将下跌15%。随着成交量低迷、房价下跌,预计未来12个月,香港地产股表现将弱于恒指。今年以来,香港地产股涨幅比恒指高出18%。