

楼市降温期

大房企淡定转型 中小房企争过“千亿门槛”

2016年以来首次出现10个热点城市房价同比齐跌,住宅销售增速连续4个月回落……国家统计局近日公布的10月份房地产市场宏观数据显示,商品住宅销售均价一改2015年4月以来的高增长态势,出现明显下滑。

在楼市调控持续高压、住宅销售增速放缓、行业竞争日益加剧的市场环境下,大型房企与中小房企的战略出现明显分化。

行业集中度快速提升

国家统计局数据显示,随着楼市调控不断加码,商品住宅销售增速已连续4个月回落。

从近期公布的房地产开发企业业绩来看,全国房屋销售数据也在持续走低。克而瑞发布的《2017年前三季度中国房地产企业销售排行榜TOP100》显示,全国房企前100强在第三季度的销售规模显著低于二季度,整体环比减少11.8%。其中排名21—30位的房企销售业绩较二季度环比下降幅度最大,高达29.3%。

易居企业集团CEO丁祖昱表示,虽然在第三季度的销售业绩增速相较于二季度放缓,但各梯队的房企反应不一,“大鱼吃小鱼”的趋势愈加明显。“房企前100强的市场占有率越来越高,前三季度累计金额已占比较50%。其中,排名前10的房企已占据近25%的市场份额,集中度较2016年末提升了5.7个百分点。而排名在51—100名的房企市场占有率则较2016年底降低了1个百分点,排名在8.5%。排名第110位的房企销售金额累加亦未超过碧桂园、万科和恒大前三名的销售总额。”

截至2017年10月末,已有12家房企销售规模突破千亿元。其中,碧桂园、万科和恒大的销售金额均已超过4000亿元。在楼市调控持续高压、住宅销售增速放缓、行业竞争日益加剧的市场环境下,仍有10余家房企提出“冲击千亿房企”的目标。如新城、旭辉、中南置地、阳光城、泰禾、融信等企业正在冲刺;金茂、佳兆业、禹洲等企业则提出三年内达到千亿目标。

排名51位的新力地产也提出三年内跻身千亿房企。榜单显示,该企业前三季度销售256.1亿元,以320.5%的同比业绩增速“领跑”百强房企。

“对于任何一家房企而言,销售金额突破千亿都是一个里程碑。”丁祖昱认为,未来企业集中度不断上升,优胜劣汰的行业格局下,规模房企的优势正在进一步凸显。“未来标杆房企的数量将越来越少,但是房企的规模会越来越大。留给中小房企的时间不多了,想继续留在‘牌桌’上,其就必须快速提高销售业绩,从而避免被并购。”

“两千亿房企”多元产业布局

目前,早已实现“千亿目标”的龙头房企似乎更加重视旗下多元化产业的协同发展。根据克而瑞研究中心发布的《2017年1—10月中国房地产企业销售TOP100》排行榜,6家合同销售金额超过2000亿元的房地产开发企业除了“卖房子”外,都在“干点别的”。

万科董事会主席、首席执行官郁亮表示,万科要做“美好生活的场景师”,“万科已不是一家房地产企业,而是在技术和消费升级的背景下,以内容和



服务取胜的城市配套服务商。”

万科集团高级副总裁、上海区域本部首席执行官张海透露,目前万科已在华东地区探索实践商业、产业、办公、教育、医养、长租公寓、家装和城市更新等等领域。

在上海国际汽车城的所在地嘉定安亭,万科参与了安亭新镇的改造和开发。万科打造的长租公寓、社区剧院、图书馆、社区办公、老年公寓、学校陆续落成,成为上海产城融合的新型化城镇范本,进而入围第二批全国特色小镇。

此外,万科还打造过自有教育品牌“德美乐”;与上海地产集团、上海中医

药大学合作成立申养公司,探索“医疗+养老”模式;在家装领域成立“美好家”,创新定制化装修;万科还与上海申通集团合作打造城市综合体项目“天空之城”,探索“轨道+物业”新模式……

绿地控股则在房地产市场出现结构性变化之际,着力实现多元化升级。绿地控股近日发布2017年三季报显示,该公司基建、金融和消费等三大产业板块成长迅速。

前三季度,绿地大基建新增项目金额1400亿元,同比增长92%;营业收入705亿元,同比增长46%;利润总额13亿元,同比增长39%。该公司主要参与

轨道交通投融资建设、地铁沿线保障房开发建设、地铁沿线储备土地资源开发建设等。

绿地金融产业实现利润总额12.04亿元。大消费业务则多点开花,其中进口商品直销板块营业收入6.03亿元,同比增长113%;酒店旅游业亦实现收入、利润双升,营业收入12.94亿元,同比增长12%;利润总额2.07亿元,同比增长58%。

纵观其他4家2000亿房企,转型动作也毫不逊色。如碧桂园与中信银行合作成立300亿元长租住宅保障性基金,保利地产发行首单央企租赁住房REITs;恒大引入苏宁作为战略投资者,在商业物业定制、基建物资的供应链及金融服务、智能家居与智慧物业服务等领域合作;融创忙着整合新乐视、交割万达文旅产业,布局“大文化”“大娱乐”“大健康”……

新城控股高级副总裁欧阳捷表示,在中央“坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居”的指导思想下,未来住宅销售规模将遭遇“天花板”,传统大型房企若想继续生存,就不能单一靠“卖房”,而要靠多元化业务竞争力。

中型房企竞相提升住宅产品溢价

与大型房企的“淡定”表现不同的是,目前销售规模还未达到千亿元,但排名前50强的企业则继续专注地产主业,并开始打造独特色彩的产品体系,通过行业细分在市场上形成差异化竞争,从

而提高旗下住宅产品的溢价水平保证盈利。

前10月销售金额近800亿元的旭辉控股,其掌舵人林中中表示,未来房地产开发企业的核心竞争力在于住宅产品的溢价率高低。“房地产市场已经进入低频波动的长周期。开发商的住宅产品如果不能有10%—20%的溢价,就会在未来的市场竞争中处于劣势。”

销售金额突破700亿元的中南置地宣布打造WELL健康社区示范项目,该公司将打造本土化的健康住宅标准,建立中南健康住宅产业链。中南置地总裁陈昱认为,购房者买房的需求已向追求“美好生活需要”转变,对住宅的要求也从居住变成了生活。“中南置地已将更多注意力投入到住宅产品的品质、健康、环保、智能等业主更高层次的需求上来。未来,健康建筑标准还将拓展到健康酒店、健康办公等多个品类,以实现业主从健康的产品到健康的生活方式的转变。”

销售金额近600亿元的泰禾集团,则专注于建造传承与创新中国传统的“坊巷、院落”住宅产品,目前已在全国16个城市打造了28座“院子”,形成了独特的产品体系。为防止产品的抄袭现象,该公司甚至为其新中式建筑风格院落的十大产品营造法——主入口门头、合院双门头、合院单门头、楼王门头、院门壁灯、楼王壁灯、楼王横梁、横梁、抱鼓石、门墩申请了专利。

融信品牌营销中心总经理张文龙认为,未来开发商要想在楼市低迷的市场环境下保持利润,就要遵循“4321”原则:40%靠拿地,30%靠做精准的产品客群定位,20%靠营销策略,10%靠团队战略执行。” 据《经济参考报》

《短缺药品和原料药经营者价格行为指南》发布

发改委网站11月23日发布《短缺药品和原料药经营者价格行为指南》,提醒相关经营者不得实施捏造散布短缺药品和原料药涨价信息、串通操纵市场价格等违反《价格法》的行为。

《行为指南》所称短缺药品和原料药,是指在一定区域内不能正常供应的药品,包括中药材、中药饮片、中成药、抗生素、生化药品、放射性药品、血清、疫苗、血液制品和诊断药品等,以及用于生产药制剂的化学或者天然原料。短缺药品和原料药经营者应当遵循诚实信用、公平竞争的原则依法开展经营活动。《行为指南》对经营者在短缺药品和原料药生产、经营、提供服务过程中可能出现的价格违法风险予以提示,并为经营者评估各类价格行为的合法性给予指引。

《行为指南》明确,短缺药品和原料药经营者有下列情形之一的,属于价格法所禁止的行为:一是短缺药品和原料药经营者捏造、散布涨价信息,推动短缺药品和原料药价格过快、过高上涨,扰乱市场价格秩序;二是除生产自用

外,短缺药品和原料药经营者超出正常存储数量或者存储周期,大量囤积市场供应紧张、价格发生异常波动的短缺药品和原料药,推动短缺药品和原料药价格过快、过高上涨,经价格主管部门告诫仍继续囤积;三是短缺药品和原料药经营者利用其他手段哄抬价格,推动短缺药品和原料药价格过快、过高上涨;四是短缺药品和原料药经营者相互串通,操纵短缺药品和原料药市场价格,损害其他经营者或者消费者合法权益;五是短缺药品和原料药经营者利用虚假的或者使人误解的价格手段,诱骗消费者或者其他经营者与其进行交易;六是短缺药品和原料药经营者不执行政府指导价、政府定价;七是短缺药品和原料药经营者不执行法定的价格干预措施、紧急措施;八是短缺药品和原料药市场总体竞争状况,加大执法力度,回应社会关切,并根据执法实践适时更新与增补本指南。

据新华社

多方共赢 央地国企 深度“联姻”呈现新气象 布局“一带一路”运输、制造领域热度高

近期,央地国企的合作提速,尤其在运输、制造等领域热度不断提升。中核集团、招商局、中粮集团、中远海运等企业均签订了相关合作协议。除了与地方国企对接,直接与省市级政府签订合作协议的央企也不在少数。业内人士称,近期的央地合作中“一带一路”城市呈现出战略性前瞻性更强、对区域经济影响更大的趋势。

中核集团日前就与甘肃省人民政府在兰州签署战略合作协议,按照约定,双方将在核技术产业园、核燃料、科研机构、装备制造等多领域进一步深化战略合作。中核集团是国家战略核力量建设的核心和国家核电发展的主力军,甘肃省是国家最早部署建设核工业的地区,核产业基础雄厚、体系完整,此次合作有望达到更深的层次。

值得注意的是,在近期的一批合作中,多家央企为布局“一带一路”相关建设,与港口城市签订协议。例如中粮集团与辽宁省政府签署“十三五”战略合作框架协议,按照协议,中粮计划未来三年在辽宁再投资200亿元,重点发展粮油加工及仓储物流、食品加工、包装、地产、电子商务、金融服务等业务。同时还将投资100亿元,在营口港建设现代化粮油加工及贸易物流基地“中粮营口粮油食品产业园”,盘活东北“一带一路”大通道“棋眼”。招商局集团总经理李晓刚近日同辽宁省副省长、代理省长唐一军交流招商局集团与辽宁省政府的全面战略合作协议时也表示,港口整合是双方合作的重中之重,必须全力推进。为推动港口整合工作,招商局特别研究提出了新的具体举措。唐一军也表示要把辽宁港口建成服务参与“一带

一路”倡议的示范区。此外,上海市政府与招商局集团有限公司签署的合作框架协议也表明,整合提升港口资源、加快发展现代物流业,积极发展智能交通产业、参与综合交通网络建设是双方合作的“重头戏”。

此外,中国远洋海运集团有限公司与天津港(集团)有限公司签署合作框架协议,共同加快推进天津北方国际航运核心区建设。根据框架协议,双方将在资本合作、码头投资及运营、航运及物流、航运金融、人才交流等多个领域进行战略合作。在深化物流领域合作方面,双方将进一步深化港航业务合作,加强物流网络和现代物流领域的合作。

记者了解到,与过去相比,近年来央企与地方国企的合作逐渐改变了地方出土地、出资源的简单合作模式,而是在股权合作等领域将合作向纵深推进。例如海南省发展控股有限公司今年与5家中央企业签署了6项合作协议,其中海南控股与大唐国际发电股份有限公司的合作中,海南控股就将协助大唐国际在海南注册设立法人子公司,助推大唐国际在海南发电市场的布局、落地,而大唐国际也将以优质资产参股海南控股下属天汇能源股份有限公司。海南控股负责人表示,“海南控股充分利用自身在省内的独特地位与优势资源,通过股权层面与央企实现了深度的合作,可以说真正做到了多方共赢。”业内人士建议,央地合作模式要健康运行,一方面应建立可持续发展机制,注重双赢,另一方面,必须遵循市场规律和商业规律,减少行政干预,在审计、治理、项目运作时引入市场化机制,做到公开透明。 据《经济参考报》

机构测算,90%租赁企业亏损,行业租金收益与5%“生死线”仍有差距,无利润地扩大规模只能加剧竞争 4万亿租赁风口 难解盈利痛点

11月21日,住建部等三部门召开部分省市房地产工作座谈会,提到各地要大力发展住房租赁市场。事实上,自2017年下半年以来,建立租购并举的住房制度,成为继限购、限贷短期调控之后的房地产长效机制政策之一。

上周全国超过9个城市发布了租赁相关政策。在4万亿租赁市场的刺激下,房企裹挟金融机构加速布局,更多的租赁住房仍在路上。不过,房企租赁业务的盈利模式仍是痛点,未来租赁市场的真正春天不是规模大而是利润足够高。

一周9城发布租赁政策

上周(11月13日至19日)短短7天时间,全国超过9个城市发布了租赁相关政策。其中浙江确定温州、绍兴、嘉善、义乌为省级住房租赁试点城市;成都规划2021年全市租赁住房保有量达151万套;武汉出台住房租赁试点50条扶持政策。

11月16日,北京印发了《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》,计划于2017年至2021年的五年内供应1000公顷集体土地建设租赁住房。

中原地产首席分析师张大伟对此估算,1000公顷大约是30万—40万套出租房,相当于给北京增加10%—15%的租赁房源,如果计划实现,北京市场租金无疑将明显下调。据悉,此前北京已试点集体土地建设公租房,比如海淀唐家岭项目、温泉镇351地块项目及朝阳区泓鑫家园小区。

在今年所有租赁政策中,最直接有效的是土地供应,影响也将从2018年开始显现,尤其对北京、上海一线租赁热点城市的影响最大。

中原地产研究中心统计数据显示,北京已成超过25宗土地涉及70年产权持有,大约能够提供租赁房源2万套。叠加已经挂牌的土地,年内土地供应累计有望接近200万平方米。而上海自去年7月成交首宗居住用地以来,已经推出25宗租赁住房用地,出让面积96.32万平方米。

10个城市开启租赁土地供应加速模式。10月27日,杭州首宗租赁住房用地成功出让;10月11日,广州挂牌出让首个“全自持”地块;11月10日,深圳拍出首宗自持租赁用地。张大伟认为,从长远来看,租赁市场在各地的崛起,将避免房地产市场大起大落,减少非理性购房需求,进而促进市场平稳、健康发展。

房企裹挟金融机构 布局4万亿市场

利好政策将促进更多参与者入场,未来10年将是租赁市场快速发展的阶段。易居研究院智库中心研究总监严跃进预测,得益于有租房需求的人口规模不断增长、人均租房面积的不提高,2027年全国城镇将形成54亿平方米的有效租赁需求。与此同时,将形成66亿平方米的可租赁房源,此类房源由存量住房形成的租赁房源、新房交易形成的租赁房源、租赁用地供应后形成的房源等组成。由此预计租金规模将达到3.86万亿元,比2017年的水平增长138%。

正是看到了租赁市场近4万亿的“风口”,房企在租赁市场的业务比重不断提升。11月21日,万科董事会主席、首席执行官郁亮公开表示,万科提出新定位,计划成为租赁行业的龙头企业。

与此同时,碧桂园旗下的首家长租公寓也于近期亮相。此前碧桂园集团总裁莫斌在2017中期业绩会上透露,目前已围绕一线城市区域,在不同的组织架构里设立了长租事业部。“碧桂园会积极介入租赁市场,同时希望在政策的加持下,长租业务可成为公司业绩发展的一个新的增长点。”

在房企的裹挟下,金融机构也在快速布局租赁市场。10月30日,中信银行与碧桂园签署300亿元长租住宅保障性基金战略合作协议,11月3日,中国建设银行深圳分行也与招商、华润、万科、恒大、中海、金地等11家房地产企业签署住房租赁战略合作协议,宣布进军长租房地产市场。11月20日,中国工商银行广州分行与广州“全自持只租不售”的地块项目提供包括住房租赁建设资金在内的50亿元全面金融服务支

持。

与此同时,在预期的租赁市场刺激下,相关租赁REITs(房地产投资信托基金)破冰。近两个月内,国内首单央企租赁住房REITs经上交所审议通过;国内首单长租公寓资产类REITs在深交所正式发行。



目前,长租公寓是房企抢夺租赁市场红利最为直接的方式。截至目前,房企涉足长租公寓的品牌包括万科的泊寓、龙湖的冠寓、远洋的邦舍、金地的草蓐社区、石榴的熊猫公寓等。此外,还有链家自如、我爱我家等中介代理机构设立的长租公寓产品;传统酒店集团也不甘示弱,代表项目有城家公寓、逗号公寓、窝趣社区等;互联网+资本平台设立的长租公寓也在兴起,比如蘑菇公寓、青客公寓、you+公寓、魔方公寓、蛋壳公寓等。

盈利痛点仍难破局

到目前,有关租赁的故事才刚刚开始,还有更多的人正在追赶租赁风口。随着长租公寓产品在市场上迅速兴起,一个不可避免的事实是:房企抢占风口有利位置的同时,也将面临盈利的难题。

“目前最大的核心问题依然是租售比悬殊,这种情况下,租赁全行业亏损。没有一家企业能摸索出租赁直接盈利的可能性。”张大伟表示,当下一二线城市,租售比超过500:1,住宅年出租回

报率在1%—2%,一套房出租要100年才能收回成本。5%租金收益率是租赁市场的生死线,达不了这个线,所有租赁只能是过渡行为。

同策研究院对不同类型土地的租赁公寓进行静态分析,由成本+收入+税收+经济指标四部分测算出,租赁公寓年投资回报率为1.86%—5.38%,而目前市场上自持住宅物业投资回报率仅为2%左右,仍在较低阶段。

思源地产集团资产经营管理中心总监褚玉丹表示,众多租赁公司都是通过压低收购成本,提高后期租赁收入。但经过大量调查发现,90%的租赁公司都是亏损的,虽然很多公司都借鉴了规模效应的理论,但反而带来激烈竞争。

熊猫公寓CEO王玺龙也不讳言盈利是行业的难点。事实上,长租公寓的盈利模式仍处于探索阶段,模式不清晰是整个行业的痛点。王玺龙认为成本高是盈利症结所在,他呼吁集体土地建设租赁住房等相关政策细则尽快落地,将利于破局盈利难题。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,租赁市场盈利的本质在于土地,拿到低价地,才有优势,才能主导未来市场。目前一些国有房企的工业用地及存量用地正待盘活用于租赁住房开发。

此外,在褚玉丹看来,理想中的盈利模式是通过金融手段叠加多元化的服务,通过服务增加企业的收益。通过服务需求来弥补租金端的空缺。 据新华社

多个城市房价跌回一年前 楼市资金会转战股市吗?

据经济之声《天下财经》报道,随着楼市调控持续加码,房价已经明显松动。深圳、南京、合肥、上海等10个城市的房价,已经跌回一年前水平。与此同时,投资投机性资金从楼市“撤场”明显,楼市资金和股市资金素有“跷跷板”的说法,这些撤出资金会转战股市吗?

据上海易居房地产研究院发布的最新《报告》显示,10月份房价同比下跌的城市数量增加,深圳、南京、合肥以及上海等10个城市的房价,已经跌回一年前水平。国内大部分城市的上涨动能减弱,房价步入下跌通道。

机构的统计数字,印证着市场人士的直观感受。先来看北京,市场降温了多少呢?北京二手房中介人士说,议价空间一直是楼市投资炒作的“热土”。不过,随着调控加码,岛外人群投资性购房的渠道被掐断,海南新增住宅的用地审批和规

划审批也已经暂停,政策效果如何呢?海南某房地产开发公司的工作人员说,明显感觉投资性资金的“撤场”:“去年的涨幅大概能到30%—50%,但是今年从4月份以后,基本趋于平稳3%—5%,我们的片区也从旅游度假区转为刚需,海南本地的刚需选择也较多。”

整体来看,全国越来越多的城市房价加入到停涨或微跌的行列,投资投机性资金撤场明显。在大类资产配置中,股市和楼市是天然的替代品,逐从楼市撤出的炒房资金,现在会不会流入A股市场呢?有分析人士表示,房地产调控在热点城市的不断收紧,无疑会对资金向股市流动起到拉动作用。对此,第一创业首席投资顾问张翠霞说,资金流向股市是有前提的,上市公司的盈利预期改善、投资风险的可承受力提升等等,目前还没有看到这样的流向。 据新华社