

近日,各大开发商陆续公布了2011年销售业绩。在全国商品房销售面积和销售额增速大幅回落的情况下,开发商业绩加剧分化,采取高周转策略的房企业绩明显比追求高毛利率的房企更为亮眼。而面对2012年的楼市探底期,开发商纷纷摆出谨慎的态度,多持现金为王的策略,房企去库存化将加速。

房企业绩分化加剧 兼并重组风起云涌

国家统计局数据显示,2011年,全国商品房销售额59119亿元,增长12.1%,增速比上年回落6.8个百分点。然而不少已公布2011年业绩的房企凭借高周转策略在弱市之中仍然创造了辉煌的业绩。

从增速上看,最令市场惊奇的便是融创中国,销售额达192亿元,同比增长130%,创造了逆市上扬的最大奇迹。而紧随其后的恒大,销售额同比增长59.4%,达803.9亿元。其余还有佳兆业、建业地产、保利香港、碧桂园,同比增速分别为52%、48%、39%和31%。而受益于降价促销,中海地产、龙湖地产和万科也都跑赢了大势,销售额分别上涨29.8%、14.8%和12.37%。

然而一些追求高毛利率和土地升值溢价的房企,在增速上却落在了行业平均水平之后。其中领跌者便是下滑幅度高达37.85%的绿城中国,其后还有首创置业、富力地产、雅居乐分别下滑11.4%、7%和2.48%。

这一年,房企兼并重组风起云涌,很多小型开发商被淘汰出局。北京中原地产数据显示,2011年股权交易市场出现491宗房地产行业股权及资产交易,涉及金额超过1300亿元。同时,房地产行业规模股权变动(交易额超

房市过冬 各显神通 2012 楼市业绩分化现金为王 清仓变现将成主流



过千万或股权变动比例超过10%)超过124宗,交易金额471.76亿,创历史新高。

还有不少房企为了分散风险,开始跨行业、多业态发展。广州经纬房产咨询有限公司研究中心许婉婷告诉记者,2011年,开发商除了涉足旅游、商业、养老等地产领域,跨行业发展副业的例子也不少。恒大、富力、万达进军足球界,广州美林基业集团建养猪场,南湖中宝、华业地产、莱茵置业、绿景地产、鼎立股份等中小型房企涉及矿业领域,滨江控股进入生物制药领域,而一向专注于豪宅开发的星河湾,日前也谋划筹组茅台代理公司,兼职卖白酒。

房企过冬,可谓八仙过海,各显神通,然而业绩的分化却在加剧。房企销售额前30强的市场集中度已从2010年的16.56%提升到了2011年的17.24%。

开发商拿地更谨慎 卖楼更积极

对于开发商而言,艰难的2011年已经过去,而更让其捉摸不定的2012年已经开始。不论是房企老总的公开言论,还是上市房企的公告,都透露出了开发商的谨慎态度。

万科总裁郁亮2011年底就发表了万科的“过冬策略”:现金为王、积极卖楼、谨慎拿地、精细管理、锻炼身体。而恒大也一改前两年的大跃进风格,将2012年合约销售目标确定在了800亿元,低于2011年的销售额。恒大集团董事局主席许家印说,“提升管理、稳步增长”成为今年恒大发展的基调,恒年内不会购买新的土地。2011年楼市黑马的此番选择,表明了其对2012年楼市的谨慎态度。

龙湖地产则表示,2012年,将继续坚持“高周转”销售策略,凭借过硬的产品力和快速的市场应变力,进一步提升抵御市场风险的能力。

2011年凭借区域多元化战略布局稳住业绩的雅居乐表示,2012年将密切关注市场动态,提供足够的货量,以把握市场好转时的销售良机。并将以面积约100平方米的产品为主,以便快速回笼现金。

同时,合景泰富2011年利用加快商业地产的工程进度及推售和多元化的融资渠道,包括发行美元债券及向境外银行募集贷款,应对楼市寒冬。而2012年,“面对严峻的市场环境将保持审慎,使自身能处于有利的战略地位以应对各种市场变化。期望通过产品及城市的优化组合达至均价的增长。”

显然,开发商对于2012年形势的判断并不是太乐观,因此开始摒弃囤地涨价牟取暴利的模式,转投高周转、现金为王。

信贷将继续压缩 降价清仓动力加大

国家统计局数据显示,2011年,房地产开发企业本年资金来源83246亿元,比上年增长14.1%,增速比上年

回落12.1个百分点。其中,国内贷款12564亿元,与2010年的12540亿元持平。

显然,在楼市调控和信贷管控下,房企想从银行借钱没那么容易。工行日前提出2012年信贷投放要执行“三支持四压缩”政策,其中房地产就是工行未来三年逐步压缩信贷总量的四大行业之一。

而世联地产研究显示,2011年房企一直抗到最后才降价的原因在于资金紧张程度不及2008年,但是进入2012年,随着偿付债务密集到期以及销售不畅,房企很容易出现流动性危机。

世联地产董事长陈劲松说,“此前,房企的库存规模决定了企业的利润,但是当市场转向时,高库存却成为伤害企业的源头。2012年开发商必须面对即将到来的债务危机,现金流的问题越早处理越好,就怕到时候差一口气,被憋死了,那是最悲惨的。因此,必须想尽一切办法拼命收钱,这不是为了抄底,而是为了保命。”

由此看来,在2012年成交量何时能够反弹,能反弹到什么程度尚不明朗的情况下,去库存便成为保护房企不受流动性危机威胁的有效方式。

陈劲松说,干降湿量的阴跌对房地产行业的伤害最大。2012年,政策不会放松已经是业内共识,因此开发商是有动力迅速降价的,迅速探底对房地产行业非常重要。“现在开发商定价时,不再用以前业内常用的比较法,问竞争项目卖多少钱了,而是会问多少钱才能卖掉,这是市场探底期的一大特征。”

世联地产研究认为,2012年房地产行业将迎来去库存化周期。而从开发商的表态上看,“高周转”也的确成了房企2012年的主流策略,去库存化将加速。

(摘自《新华网》)



北京等地出现 房企大量消失 降价或是 今年主旋律

大量房企正在快速消失

2011年12月19日,北京市住建委发文称,北京东方时代房地产开发有限责任公司等473家房地产开发企业的资质证书,有效期届满后未依法申请延续或工商营业执照已注销。根据有关规定,已注销上述企业的开发资质。一定程度上,这473家公司今后将在京城楼市消失。

从整体数字上估算,可以发现这一波房企消失潮将会持续进行,甚至会呈现加剧势头。据北京市住建委有关负责人介绍,目前北京市房地产资质有效期内的企业大约是3000家左右。而来自北京市国土部门的数据显示,最近几年来,北京市每年公开出让的经营性土地的平

均供应规模不足200宗,而且今后经营性土地供应规模越来越难以超过200宗。假如以5年时间来计算,即便有1000家房企可以获得土地,原先拥有土地的房企5年内也应该开发完毕,那么这就意味着过5年后有将近2000家房企无法获得新的土地,而且每年市场都会有新的进入者,那么这2000家房企的出路或许也是消失。

房企消失潮并不只是出现在北京。武汉市房管局去年四季度公布的数据显示,截至2011年10月底,武汉共有在册房地产开发企业1375家。相比2010年同期,房企数量减少了200余家。

政策左右楼市发展命脉?

以北京市场为例。据了解,项目开发完毕,土地少、地价高无疑决定了一些房企的去留。但仅此并不能解释的是,与2010年注销了185家房地产开发企业的资质相比,2011年的注销数量明显大幅增长。其次,记者从2011年北京注销开发资质的473家房企中发现,有些企业的注册成立时间均为2009年、2010年,但仅成立了一两年就迅速注销,另外有些房企成立了近20年,偏偏也选择在2011年注销。第三,不仅是一些小型房企注销开发资质,一些大型房企如北京世茂投资发展有限公司,也在这一波被注销的房企中。

万科北京公司高管肖劲认为,中国楼市说到底政策市,政策的变化带来市场的变化,主要是限购、限贷等政策对市场影响较大。

楼市调控仍将从严从紧

从政策层面来看,2012年楼市调控仍持续释放从严从紧的信号,一定时间内调控不会松动已是业内共识。

记者通过春节期间的走访发现,从市场面来看,楼市仍然十分冷清,交易陷入停滞僵局。在多个售楼处及中介门店,记者普遍看到的是关店停业。

世联地产分析师认为,房企间竞争加剧乃至并购加剧,成交下降,房价调整仍将是2012年的主旋律。中国科学院预测科学研究中心日前发布2012年中国经济预测报告,综合调控政策、市场供需等各项因素,2012年商品房价格将难以维持增长趋势,转而进入下行通道,预计商品房平均销售价格将同比下降5.3%左右。

(摘自《济南日报》文/刘德炳)

中国第一狂人 严介和: 明年春是抄底 最佳时机

“城市化、城镇化及城乡一体化离不开房地产,但不能唯房地产。城市化好比一个星级宾馆,需要消费者做支撑。这个消费者是谁?就是产业化。”在近日“郑和舰队富民感恩华佗论箭”新闻发布会现场,太平洋建设集团董事长、华佗论箭首席专家严介和再次对房地产市场走向做出判断预言。

针对房地产现状,严介和表示:未来3-5年的房地产走势应该是这样的:一线城市,明落;二线城市,微落;三线城市,持平;四线城市,微涨;五线城市(未来的重点市镇,今天的乡镇),明涨。这就是未来的城市化、城镇化、城乡一体化。这是从面上谈房地产。从点上谈房地产:加权平均,住宅地产,落;商业地产,平;服务地产,涨(服务地产泛指现代服务业)。

严介和预计,2012年的春天,将是中国房地产业“无可奈何花落去”的“春落”时期。2013年的春天,将是房地产抄底的最佳时机即“春归”的到来。由“春荒”到“春落”,再到2013的“春归”,中国的房地产将由感性引领走向理性回归,彻底告别暴利时代,走向健康有序发展。

●点评:

在国内企业家中,有着“最大包工头”之称的严介和身上有着太多的争议。因为言语经常惊世骇俗,他被媒体冠上“中国第一狂人”称谓。2010年,严介和曾预言:2011年的春天,房地产将面临有史以来的第一次春荒,中小房地产企业将洗牌淘汰,房价将有所下跌,2011年的楼市发展验证了预言。希望这次严介和式的预测能再度被市场正确验证。

(摘自《人民网》)

2012 年中国投资前景 楼市调整或致广泛财富毁灭

对投资于中国内地股市的投资者,特别是新股投资者来说,2011年是需要忘掉的一年。2012新年伊始,投资者希望有一个全新的视角和迥异往昔的新年决心。

不过,说真的,我们能指望2012年会比2011年好一些吗?

野村(Nomura)把握住了投资者的这种情绪,在一份战略报告中评估新的一年时借用了玛雅日历中的世界末日说法。令他们纠结的是,暴跌的金融市场已经预言了2012年世界末日将至;只要世界末日还没到来,股市就能有尚好的表现。

这种貌似聪明的观点或许反映出了投资者的悲观情绪,但在股市方面真的需要借用古人的预言吗?

投资者有数不清的理由对中国内地股市新一年的表现感到担忧。理由之一是,去年股市的暴跌严重打击了投资者信心,其中上海A股暴跌21.7%,创下有史以来上海股市第三大年度跌幅。恒生指数也不遑多让,大跌了20%。

投资者对中国内地经济最为担忧的是楼市正在进行中的调整。

目前为止,始于去年第四季度的房价下滑还只是限于多个城市新建楼盘成交量的下滑和销售价格20%至30%的降幅。

看看近代史上的众多国家和地区,便会明白楼市泡沫破裂的后果。

香港曾是卖地融资模式的典范,它的经验揭示出,1997年后楼市陷入低迷后,买地活动也枯竭了。降价的房地产没人买,从个人到房地产开发商,人人都持币观望。香港政府曾被迫暂停卖地以提振广义意义上的楼市,仅以现金储备度日。

另外一个不确定因素是更普遍的流动性状况和欧元可能解体带来的冲击。

目前为止,始于去年第四季度的房价下滑还只是限于多个城市新建楼盘成交量的下滑和销售价格20%至30%的降幅。人们担心的是,这只是仅有10年历史的中国楼市开始崩盘的第一幕。如果某些更为悲观的预测成真,楼市的调整可能会造成影响广泛的财富毁灭,而财富毁灭则还可能动摇地方政府和中国银行体系的财政稳定性。与此同时,人们对贫富分化和长期以来的腐败问题不满,也需要加以应对。在2012年,随着经济增长的放缓,我国将面临新的考验。

但野村并没有站在末日预言者一边,关键原因是他们相信北京能够扭转局面。野村预计,在2012年早期,随着通胀进一步减弱、房地产市场走软,使利率和银行存款准备金率都可以下调,中国政策会朝着增长方向发生至关重要的转变。



但愿中国经济将因此而能够平衡“换挡”。

所以,如果考虑到2011年股市低迷行情中估值受压,再加上货币政策放宽的可能性(且地球不毁灭),那么这一切预示着股市将迎来更有利的环境。

从宏观角度来看,上述讲法听起来或许是可信的,但从现实角度讲,另外一些令人担忧的情况仍旧困扰着投资者。

去年最大的新闻之一,是发生了一系列公司治理丑闻。中国内地企业的欺诈行为似乎给很多投资者留下了挥之不去的不良印象。

例如法国兴业银行(Societe Generale)和宝钢(Baosteel)合资的华宝兴业基金管理有限公司(Fortune

SG)上周宣布,市场环境转暖之前,它将不再参与IPO询价,并将把发行人和保荐机构拒之门外,理由是新股质量很难评估。这是一个极其罕见的举动。

归根结底,包括野村乐观预期在内的很多事情,都依赖于新政府的平稳过渡,以及经济和房地产市场的软着陆。

但华宝兴业之举也是可以理解的——那就让我们在看到有一些进展之后再把手钱拿出去投资吧。

总之,如果房价真的全面崩盘,2012年可能并不完全是世界末日,但看起来可能很像许多中国人所知道的那种世界末日。

(摘自《搜狐财经》)