

上半年楼市四大动向引人注目

总结上半年房地产市场发展状况不难看出,对于整个行业而言,今年的形势显得有些“矛盾”。

一方面,房企业绩继续冲高,仅碧桂园一家的销售金额就已突破4000亿元,达到2017年全年总量的75%,有望再度冲高,同时房企多元化布局持续加快,农业、汽车等与房地产行业相去甚远的领域,也已有房企开拓布局。但另一方面,热点城市调控政策持续收紧,房企融资难度逐步提高,部分企业高负债压力也在加大。那么,上半年的楼市都有哪些看点呢?

动向一 调控持续加码

在“房住不炒”的引领之下,进入2018年,楼市调控并未放松,部分热点城市的调控政策持续加码。根据公开报道,今年“五一”前后,住建部就房地产市场调控问题约谈了西安、海口等12个城市,在约谈成都、太原时,住建部负责人指出,要坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松,落实地方调控主体责任,因地制宜,精准施策,

确保房地产市场平稳健康发展。到了6月底,住建部等七部委联合发文,决定在国内30个城市开展治理房地产市场乱象专项行动。

今年以来,各地楼市调控政策已达上百次,呈现出向三四线城市扩展的趋势。今年6月,湖北宜昌、江苏徐州宣布开启限售政策。而海南在4月22日加码调控政策,实行“全域限购”,即便落户海南也要连

续两年的社保才可购房,堪称“史上最严调控”。

和去年调控手段集中在限购、限贷、限售、限签等方面不同,今年楼市调控政策出现了细化和创新的举措。例如上海、南京等城市的部分楼盘采取购房摇号的方式。而西安、长沙、杭州三座城市则先后出台新规,对企事业单位购买商品住宅进行限制。

与此同时一些城市开始逐步探索建立房地产长效机制,并出台政策。6月5日,深圳公布《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见(征求意见稿)》,这份意见稿提出,在今后深圳的住房供应体系内,人才房、安居房、公租房比重将大大增加,占新增住房供应总量的60%左右。

动向二 融资收紧 房企资金链紧绷

楼市调控政策不断收紧,对房企的直接影响在于销售回款速度的放缓。根据国家统计局公布的数据,今年1~5月全国房地产开发投资41420亿元,同比名义增长10.2%,房地产开发企业土地购置面积7742万平方米,同比增长2.1%,土地成交价款3522亿元,增长16.0%。在拿地金额持续提升的同时,销售回款速度放缓意味着房企资金链仍在保持紧绷状态。

资金链紧绷由来已久,但原因不单是房企销售回款速度变慢。部分房企此前依靠发债缓解资金压力,但当融资渠道越来越窄,已有多家房企发债中止。

在监管方面,6月下旬,国家审计署、央行、发改委等多部门针对房地产市场进行了发声,央行融运行报告(2018)指出,当前房地产市场发展总体平稳,但部分房地产企业负债率较高,偿债压

力较大。报告提出应当继续落实“因城施策”住房金融宏观审慎管理政策。

地产研究机构克而瑞在一篇分析文章中提出,融资难、资金紧缺是所有房企面临的重大问题,对房企中长期投资力度有制约作用,也加剧了房企间布局的分化。

当前,货币政策稳健中性的主基调并未发生改变,但4月和6月央行的两次定向降准,对市场压力起到了一定的缓解作用。“总体

而言,6月降准释放7000亿资金,肯定能缓解去年底至今的全国性资金紧张状况”,地产经济学家邓浩志表示,目前看来短期内加息可能不大,房贷利率上涨趋势或将停止。

而对于今年下半年的展望,克而瑞分析指出,由于中小房企融资短板显著,将感受到更为强烈的资金周转压力,或将竭力压缩项目开发周期,使出各种营销手段以抢业绩、抢回款。

动向三 业绩分化强者愈强

根据克而瑞研究中心发布的《2018年上半年中国房地产企业销售TOP200排行榜》,截至6月底,已有7家房企累计销售流量金额突破1000亿元,25家房企销售金额累计达到500亿元,预计全年千亿房企数量将有30家以上。

碧桂园、恒大、万科三家龙头企业销售额始终遥遥领先。其中碧桂园上半年已经实现销售流量金额

4124.8亿元,与2017年上半年累计业绩相比增长了约45.13%,并实现去年全年业绩的约75%。恒大、万科两家房企的业绩增幅没有碧桂园高,但截至6月底均已突破3000亿元。

除“碧桂园”三家外,保利、融创、绿地、中海也已跨过千亿阵营。房企上半年业绩猛增得益于第二季度销售大幅上涨。克而瑞数据

显示,在纳入统计的TOP100房企中,6月销售金额总计为11094亿元,环比增长34.7%,是今年上半年房企业绩最高的月份,与去年同期相比亦增长45%以上。此外,6月单月销售金额超过百亿元的房企也达到37家。

对于此现象,克而瑞地产研究分析认为,这主要是多个城市在房屋预售许可证管控方面有所放松,而在调

控继续保持严格的基础上,房企面临巨大资金压力,高周转和降价加推加速推售意愿有所增强,因而需要通过以价换量来实现业绩规模的增长。

企业分化格局也在持续。今年上半年房企业绩TOP20和TOP50梯队门槛提升幅度最高,达50%。克而瑞预计,未来销售榜百强之后的房企,受行业格局分化的影响将会更为显著。

动向四 跨界运营有质的突破

“40年前我种田,40年后我还是回去种田”,这是杨国强在今年年初碧桂园集团年度工作会议上讲的话。从去年至今,杨国强曾不止一次在公开场合提及自己的农民出身和投身农业的愿望。与此同时,碧桂园也开启了整县帮扶、产业扶贫等多个项目,在乡村振兴的道路上越走越远。

今年6月,碧桂园农业科技创新论坛暨品牌发布会,正式宣布进军现代农业,希望借此帮助农民增收,促进农村发展。“四十年前我是一个农民,因为改革开放,我成了第一代农民工,

一步步走到今天。碧桂园现在有能力了,有责任做更多事情”,在这场发布会上,杨国强阐述了自己做农业的初衷。

对于在现代农业方面如何深入运营,杨国强表示,他很清楚农业发展靠的不仅仅是“投钱”,还有科学和人才。因此碧桂园还与多家合作单位签订战略合作框架协议,希望凝聚各界的共识与合力开展农业产业合作,实现优势互补,联动发展。

碧桂园进军现代农业,反映出在当前形势下房企们多元化运营的进一

步扩展。在地产领域,房企前几年就已开始涉足长租公寓、康养产业、文旅产业、特色小镇等项目,如今一些规模房企的触角,也在伸向更广阔的经营范畴,进行跨界运营。

在这一方面,恒大的涉足范围更加广阔,广为人知的已有恒大粮油、恒大金融、恒大健康等多个品牌。就6月25日,恒大发布公告称,集团旗下恒大健康以67.467亿港元收购香港时颖公司100%股份,获得45%的Smart King公司股份,借此恒大健康通过时颖公司持有Faraday Future(下称FF)

45%的股权,正式入主FF,进入新能源汽车领域。

恒大入主FF进军汽车领域并不是一时脑热。该企业2017年报中提出积极探索高科技产业,逐渐形成以民生地产为基础,文化旅游、健康养生为两翼,高科技产业为龙头的产业格局。因此是有迹可循的。受入主FF影响,恒大健康股票在信息披露的第二天上涨66.16%,市值提升263.5亿美元,收购后立刻收回了本金,实现了进军高科技企业的良好开局。

(据《南方日报》)