

# 楼市续演整合大戏 中小房企危大于机

山雨欲来风满楼。从佳兆业债务违约风波到个别房企曝出破产消息,最近一段时间,房地产市场坏消息不断,业界对房地产行业洗牌预期也不断增加。在楼市持续分化、房地产业步入白银时代的大背景下,众多中小房企危大于机,楼市将续演整合大戏。

首先,结构性过剩“阴霾”短期难除。尽管2014年年末楼市出现回暖迹象,但杯水车薪难解燃眉之急,去库存仍是房企面临的首要难题。国家统计局数据显示,截至去年11月末,商品房待售面积近6亿平方米。其中住宅待售面积3.9亿平方米。从2014年12月份全国36个大中城市存销比指标来看,一线城市及部分二线城市库存去化周期回落至合理区间,但库存压力仍然较大,市场去化周期在15个月以上,市场基本面表现欠佳的城市仍然占大多数。毋庸置疑,去库存仍是2015年楼市的主基调,除了北上广深等局部地区,行业整体已经呈现过剩局面,尤其是大多三四线城市市场需求在早期已被透支,这对于持续深耕其中的中小房企而言将是巨大挑战。

其次,信贷环境偏紧,销售业绩欠佳,房企资金链深度承压,尤以中小房企为甚。在房企最传统的融资渠道中,银行贷款依旧占据相当大的比重。可以想象,在市场前景未明、信贷环境趋紧的情况下,有限的贷款资源势必会向主流房企倾斜,中小房企将很难从中分羹。当下,中小房企已普遍面临资金链紧张的状况,信托和民间借贷等方式已成为其主要融资途径,融资成本一般在15%左右。内忧外患的中小房企一旦销售遇阻,“以价换量”也难以奏效,将可能面临更多的债务违约风险。

实际上,不仅是中小房企表现欠佳,标杆房企的业绩表现也难尽如人意。数据显示,沪深两市已有28家上市房企披露了2014年

年报预告。其中,预增及扭亏的房企只有

13

家,占比不足半数。去年前三季度,上市房企整体业绩同比下降3.32%,这一增速已经创下上市房企2003年以来的三季报增速新低。2014年,全国重点房企中逾半没有完成年度销售目标,有的甚至低至七成。

低迷的业绩表现也令房地产开发企业到位资金增速持续下滑。统计显示,2014年1至11月份,房地产开发企业到位资金110115亿元,同比增长0.6%,增速比1至10月份回落2.5个百分点。而2013年1至11月份,房地产开发企业到位资金同比增速高达27.6%。

再次,分化加剧,楼市已步入新一轮整合期。伴随大小房企销售及资金面分化加剧,房地产业的资源再整合将更加频繁,“大鱼吃小鱼”的现象在所难免。事实上,2014年整合大戏已悄然开启。Wind资讯数据显示,2014年房地产行业完成的并购标的交易宗数为97宗,交易总额为244.75亿元。而2013年全年完成的并购交易不过35宗,交易额也仅为143.91亿元。

克而瑞、中国房地产测评中心发布的《2014年中国房地产企业销售TOP100排行榜》显示,房企集中度继续大幅提升,前十强房企销售金额占比从2013年的13.72%上升至17.19%。中国社科院日前发布的房地产绿皮书甚至预测:“房地产市场的持续调整将在未来让一半以上的开发商转行或在市场消失。”

“春江水暖鸭先知”,身在其中的开发商已有感受。不仅中小房企忧虑被淘汰出局,一些大型甚至是标杆房企也已开始谋求转型。万达集团凭借在线下积累的商业资源,重力打造万达电商;万科集团开始打造以业主为核心的物业管理业务;星河湾做起高端白酒生意。可以预见,在楼市供需关系发生改变的背景下,楼市整合大戏将贯穿2015年。

(据《经济参考报》)

读

## 《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

### 晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收: zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。

热线: 18639402995 15890586878 13592220033 13673881771 0394—8599343