



楼市下一站·中原地产2012年度命题

寒冬之下,房企迎来深度转型

以产品多元化、营销创新等方式赢得企业发展力和竞争力

于上周结束的中央经济工作会议提出:要坚持房地产调控政策不动摇,促进房价的合理回归。这一高层定调,让原本仍抱有幻想的开发商放弃了“政策松动”以及“政府救市”的侥幸心理。

面对即将到来的2012,他们充满期望,但在制订计划和采取战略时,又比以往任何时候都显得谨慎,因为,房地产的生存法则正在发生改变,唯有精细化模式才能赢得更长远的发展。

晚报记者 王亚平

【命题·趋势】

A 明年楼市,下行已成定局?

12月18日,国家统计局发布的11月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,与上月相比,49个城市新房价格呈环比下降趋势

郑州市住房保障和房地产管理局公布的11月份郑州房地产市场数据显示,11月商品住宅销售3237套(间),成交量比10月份的4515套下降了28%;销售均价为6290元/平方米,相比10月份的6493元/平方米下跌了203元。

而作为行业温度计的全国房地产开发景气指数,11月份为99.87,首次跌破100,这也是28个月来首次落入不景气区间,意味着房地产行业已经步入“冬天”。

“明年上半年,开发商的日子会比现在更难过。”深圳泰辰置业顾问有限公司总经理龙洋认为,“调控举措持续发挥效应,从全国来看,价格会持续下滑,明降或者暗降的项目将增加。”

之所以会有这样的观点,是因为中央已经定调,对房地产的调控举措不放松,市场的观望气氛依旧浓厚,房价已经进入深度下调通道,一些能看清大势的房企会主动降价,采取抢跑策略。

在河南财经政法大学城市发展研究中心主任刘社看来,明年将迎来房价的理性回归,一线城市的回调幅度会明显大于二三线城市,“这一轮调控的影响应该还会持续一两年时间,短期内市场不会转向,目前开发商不应该再抱有调控会松绑的幻想,及时调整策略,储存实力。”

在楼市调控的持续作用之下,房价回落或许已是大势所趋,年后的楼市很有可能在降价中开局。

“若明年开春,让利楼盘增多,楼市成交量或许会有一些反弹。”河南正弘置业副总经理王朴说,“今年很多项目都没有开工,楼市供应量减少,明年楼市的供需比也因此会发生一些变化。”

【命题·土地】

B 房企倾向储存实力,土地市场依旧冷清?

由于对未来市场的信心不足,很多一线房企降价促销,快速回笼资金,曾经火热的土地市场也陷入一片冷清,多个城市纷纷出现土地流拍,底价成交更是成为“主流”

受当前严厉调控的影响,谈及未来战略,开发商们大都认为应该“求生存再发展”,放缓拿地已经是他们默认的策略,有数据显示,十大标杆房企在购地投入上明显不足。

记者了解到,全国房企巨头恒大、雅居乐等公司已明确表示要暂缓拿地,而郑州多家房企已经调整了发展节奏,“缓拿地、稳开发”成为他们的主流思想,除了加大在售房源的推盘力度和优惠,部分项目则暂停开工,以节约资金。

“现在房企应该多练内功,先适应市场的变化。尽管存款准备金率下调后,市场上的流动性有所放松,但并不会对房地产行业有太大的推动作用,如果政策依旧趋紧,明年将是很关键的一年,先壮大自我保存实力。”永恒集团副总裁张子玖这样

认为,“如果企业资金充裕,此时买地是个实惠的好时候,不过也要谨慎才行。”

持续性的政策调控,令开发商对后市的预判不敢乐观,谨慎拿地是一种普遍心态,预计短期内土地市场的低迷态势难以改变。

北京中原市场研究部统计数据显示,今年前11个月,全国主要的130个城市总土地出让金为1.18万亿。其中住宅类地块的土地出让金合计为5860亿。2010年前11个月,全国130个城市的土地出让金总额达1.7万亿,今年减少占比达30%。

“土地流拍或者底价成交,给地方财政带来较大的压力,为了让调控更有效力,应该谨防地方政府试图放松调控的举动。”有业内人士如此提醒。

【命题·机遇】

C 寒冬之下,房企并购会不会潮涌?

“房地产行业的洗牌洗牌声不绝于耳。”有业内人士这样形容当前的残酷竞争,那么随着调控的进一步深入,明年市场的并购潮会不会增多

“今年全国挂牌转让的房地产股权项目有所增多,这也是行业走向成熟的必然,实力房企会愈加壮大。不过,在郑州,房企并购还很少,强强联合开发者增多,如果调控持续严厉,明年这样的个案应该会增多,但还不会形成趋势。”龙洋表示。

据了解,房企并购主要有两类,其一是大型房企并购中小房企,并购方多为在资本市场上摸爬滚打多年,或是由地方向全国辐射的大型房企;其二是非房地产主业企业退出房地产业,比如,白酒上市公司纷纷开始剥离房地产业务。继金种子、酒鬼酒宣布退出房地产行业后,水井坊也发布公告称,为集中资源发展白酒主营业务,公司以剥离账面土地成本5.3亿元的郫县房地产开发项目。

正如龙洋所言,当前市场上日子相对好过的有两类企业,龙头房企和只有一两个项目的小房企,龙头房企具有强大的品牌影响力和市场前瞻性,机构决策力准确快速,如万科、恒大以及本土房企建业集团等均超额完成本年度销售任务。

小型房企则因为体积小,资金压力不大,能扛较长一段时间。项目多,实力又不足以抵御市场起伏的房企则面临着较大的风险。

“市场转型期,是危险也是机遇,大型房企向下兼并,将从规模上壮大自身实力,提高品牌在市场上的影响力。”张子玖坦言。

对于购房者而言,实力弱、不能适应市场竞争的企业若被淘汰,则有利于规范市场秩序,使得老百姓能够更容易住上实力房企的好产品。

延伸阅读

从粗犷到精细,房地产的暴利时代渐行渐远

房地产调控不动摇,业界对2012年的楼市不乐观。

尽管在坊间,限购政策的争议很大,但从目前来看,这一应急举措的确遏制了房价的上涨势头,让市场恢复理性与冷静。如刘社所言,这是“时间换改革空间”的策略,未来随着保障房建设的快速跟进,会有更适于市场发展的政策来取代限购,但短期内这一政策还将继续担当调控主力军,针对投机、投资型需求发挥效力。

由于城镇化、经济发展以及消费升级还在继续,从长期来看,房地产市场仍

有上升空间,然而,中国房地产研究会副会长顾云昌认为,2012年是一个转型之年,企业的布局、盈利模式、管理模式和产品都会发生深刻的变化。

要应对这样的变局,房企应从粗放型经营模式中跳脱出来,积极寻求市场突围之路,比如细分市场,不断丰富产品形态。与此同时,细节彰显品质,高性价比将是吸引观望的刚需族入市的决定性因素。

调控之后,房地产市场还将稳健上行,不过在刘社看来,暴利时代正在渐行渐远,行业背景愈加复杂,房企应该增强抗风险能力和逆市发展能力,以此获得更为强劲的竞争力和发展力。

刚需族,逆市买房要智慧应对

楼市调控期,要不要买房?这一直是购房者最为关注的问题。

各种不同的言论及悲观的预测,让原本就滋生了观望情绪的购房者更加犹豫不定。

“当前买房,应该根据自己的需求和不同的房源进行智慧判断,比如一些市中心的品质大盘,地段稀缺和产品自身的实力已经决定其内在价值,这样的房源就不容错过。”王朴建议说,一些房企推出大的优惠举措,也是不错的机会。

虽然此轮调控严厉程度超过以往,不过行业发展大势依旧会是平稳向前的,尤其是如郑州这样的省会城市,有着强大的潜在刚性需求。

购房者尤其是刚需族,只要遇到价格、面积、地段等有着较强抵御风险能力的房源,就没有必要去等待。