

楼市进入 资本为王资源集中时代

8月以来,在全国住宅市场有所降温的同时,土地市场却逆势而起,在土地供求两旺的现象背后,频繁闪现着大型房企的身影。比如,近日保利地产在上海和长沙,连抢两个地块,堪称土地市场的“犀利哥”。

土地市场,由于其一头连着政府,一头连着企业,而成为房地产市场最有价值的风向标。从一二线主要城市土地成交情况看,自2012年5月开始,土地成交已连续5个月环比增长,预示着土地市场已经回暖。而5月份以来,在土地市场上表现活跃的,基本上是大型地产商,比如万科、保利、中海、金地、龙湖、招商、华润等。

正如上海易居房地产研究院副院长杨红旭所言,本轮房地产调控和市场调整,犹如“温水煮青蛙”。2009年底开始调控,2010年两次升级,2011年再度加码。从去年下半年开始,越来越多的中小开发商出现经营困难,甚至申请破产或老板

跑路,连传统的大型优质开发商绿城也动摇了根基,无奈之下割让了部分股权和项目予九龙仓、融创。与此同时,万科、保利、招商等大型房企、央企、国企却早早领会了政策意图,深知此时“硬扛”绝不是好办法,在适当的出货窗口降价促销、回笼资金,良好的财务状况让这些龙头房企的日子远好于中小民企,且有能力在整个行业处在低谷期时为企业未来的发展谋得先机。

这个机会就出现在土地市场。本轮市场调整的过程中,一个鲜明特点是:开发企业加速分化,而在土地市场的表现无疑将加速这种分化。在土地招拍挂市场,以万科、保利、龙湖为代表的高周转房企,在此轮市场调控下,已敏感地嗅得最佳“抄底”土地市场的时机,提前出手,大量补仓。而在土地一级市场,大名城、华夏幸福等民营企业瞅准机会、积极介入,以较低的成本获得大量土地储备,或许有机会实现弯道超车。

强者恒强,房企之间的分化差距正在加大。一方面,龙头房企的市场集中度正在提高,目前积极出手拿地的,基本都是现金流相对宽裕的高周转房企和央企,获得的高性价比土地储备为企业发展奠定基础;另一方面,则是更多房企还不具备出手土地市场的条件,中小企业举步维艰,预计越来越多的房企将退出这个行业。错过此轮时点的中小型房企将面临行业洗牌的命运,全国地产开发企业数量逐渐减少将是大势所趋,在此轮市场调整见底时期踏准时点的能力和表现将决定房企未来。

杨红旭认为,眼下中国房地产开发行业,正在步入资本为王、资源集中的时代。目前,国家政策依然严格限制开发贷款,同时土地管理越来越严格,囤地越来越难,优质土地越来越少,资金不足的房企根本不敢拿地,否则很容易被套。其结果是,主流土地市场中,只剩下财力雄厚、融资方便的大型地产商。

9月十大城市新房指数 涨幅缩小

预期楼市平稳发展

据报道,中国指数研究院10月12日发布报告显示,9月份全国十大城市的新房指数继续上涨,但是涨幅在进一步缩小。

报告显示,9月份十大城市的新房综合指数环比连续4个月上涨,环比上涨0.31%,幅度比上个月缩小了0.11%。其中,除了上海与上月持平外,9个城市环比上涨,广州涨幅最大。十大城市新房住宅指数的环比趋势和综合指数一致,环比来看,十大城市的住宅指数平均上涨0.32%,比上个月缩小了0.23个百分点,9个城市环比上涨,重庆与上月持平,其中涨幅最大的是广州。

报告还显示,十大城市主城区二手住宅挂牌均价环比涨幅明显收窄,平均涨幅为1.07%,比上个月缩小了1.64%,杭州甚至出现了下跌。另外,十大城市住宅租赁价格指数环比全面止涨下跌,平均

跌幅达到2.59%。同比来看,租房指数比去年同期要高,但环比已经有了新趋势。

仅从这个数据中,我们能够看到,一方面价格还在上涨,第二上涨的幅度在放缓,这基本符合最近对房地产现状的分析:买卖双方都在观察,开发商缺乏推盘的积极性,成交量相对低迷,传统的金九银十成色不好。中秋、国庆长假历来是购房的好时机,但数据显示,黄金周期间,全国54个城市住宅签约量环比大降七成,签约套数合计仅1.6万套。对于这样的趋势,大中城市楼市大幅降价很难实现,但大幅涨价的可能性也微乎其微。有业内人士认为,当前中央调控房地产的态度非常坚决,加上购房者和开发商之间的博弈维持在相对平衡的状态,所以可以预期楼市仍然将平稳发展。

(中新)

广告