

截至上周,已有19个城市出台地方版“限购令”。受各类调控政策叠加影响,北京、上海、广州和深圳等一线城市的楼市成交量大幅萎缩,部分城市下跌幅度甚至达八成,房价下行压力逐渐累积。与此同时,2010年的年度业绩快报显示,房地产上市公司交出的去年成绩单仍值得期待。不过,在调控重压之下,房企已开始做起“过冬”准备:纷纷推迟开盘并放缓购地节奏,部分开发商给出小幅优惠以增强人气。此外,已有部分房企上市公司密谋转型,2010年至今,共有16家房地产公司开始涉足其他行业的业务。

快报记者 朱楠 于祥明
综合一财·21世纪

楼市调控下的房企变局



资料图片

»变盘

京沪穗深2月楼市成交急跌过半

深圳市规划和国土资源委的房地产信息系统数据显示,截至2月26日,深圳一手房成交面积约14万平方米,较1月份环比下跌约60%。

受房产税和限购政策冲击,上海新建商品房住宅市场成交量萎缩更加明显。根据上海市住房保障和房屋管理局可查到的最新数据,截至2月27日,上海新建商品住宅成交面积约19.7万平方米。对比此前1月份的数据可以发现,2月上海新建商品住宅成交面积环比下跌81%,与去年同期相比也下降近一半。

被称为“最严限购令”的北京版限购细则,对北京房地产市场已经起到了立竿见影的效果。根据北京市房地产交易管理网统计数据,累计至2月24日,北京市一手住宅成交2535套,成交面积为29.95万平方米,环比降幅分别为72.39%、69.43%;与去年同期相比,降幅则分别为61.95%、

55.92%。北京二手房市场成交量同样遭遇政策挤压。截至2月24日,北京市二手住宅成交7682套,成交面积为72.47万平方米,套数环比降幅53.76%,面积环比降幅52.39%。

尽管广州新版“国八条”正式出台并从2月25日才开始实施,但市场整体观望气氛仍导致广州楼市成交量遭遇“腰斩”。广州市国土房管局阳光家缘网签数据显示,截至2月26日,广州新建商品房住宅网签面积约36.67万平方米,较1月份的73.25万平方米环比下跌约50%。

部分城市的房价开始有所松动。官方数据推算显示,2月深圳一手房成交均价为每平方米18116元,较1月份环比约下跌10%,较2010年2月的每平方米24195元均价,同比下跌约25%。佑威房地产研究中心统计得出的数据显示,上海2月商品住宅成交均价也环比下降10%。

»变局

房企密集发展第二主业

在被誉为“楼市调控新纪元”的2010年,房地产企业交出的“年终成绩单”仍然可圈可点。

截至2月24日,已有51家房地产企业发布2010年度预测业绩快报,根据同花顺数据,在披露预期业绩的51家上市房企中,有34家实现净利润增长,占总比例的66.7%。其中15家房企2010年度净利润增长率超过100%,上海创置置业更是出现了增长800%—900%的“大丰收”,中弘地产、京能置业、丰华股份、华利家族、中航地产、深深房、世茂股份等15家房企也都实现了300%—790%的增长。

尽管2010年年报预期表现良好,但在空前密集的调控政策下,开发商或将面临增量资金缺口以及融资需求,据莫尼塔证券判断,2011年全年地产开发商现金流可能为负。据监管层人士透露,2009年9月起,证监会已积累了60多家房地产或涉房企的再融资计划,都没有进行审核。而在房企直接与间接融资渠道愈见艰难的背景下,颤动的资金链可能成为影响房企基本面的关键。

随着各地调控细则的落地,整体的调控轮廓已经日渐清晰,房地产企业的出路在何方?中航证券的研究指出,以“京十五条”为调控范本来看的话,它将对地产行业产生一系列影响,首先是在“京十五条”中,无论是对高价入市者的限制,对地产企业高利润率

的问责,还是对囤地企业的打击,都意味着政策将限制地产行业的高利润模式,而鼓励高周转、低利润率、大众化定位的发展模式。“现在我看地产公司会逐渐演变成加工型企业,它挣的是它自己应该得到的那部分利润率,所以再也难回到房地产股票股价涨10倍的日子了。”博时基金副总裁、首席策略师杨锐指出。

行业竞争力标准发生改变,未来有可能朝行业集中度上升发展的态势下,一些房地产上市公司也开始急谋转型。以去年股价表现突出的中国宝安为例,其涉足了高新技术、生物医药等行业,并计划进军矿业。

据记者统计上市公司公告显示,2010年至今,共有16家房地产公司开始涉足其他行业的业务,其中主要以三大方向为主,包括新兴产业、金融和矿产资源业。

其中,投向新兴产业的代表有福星股份。福星股份有两块业务,包括地产和金属制品,而其金属制品中,有涉足多晶硅切割丝的可能,给其后期带来了想象空间。而投资金融行业的房地产企业有7家,包括拟投资期货业正在停牌中的高新发、参股小额贷款公司的合肥建设、增资成都农商行的金湖中宝、投资上海黑石的金风投资、进入小额贷款领域的金山开发,还有增资天风证券的道博股份等。

涉足矿产资源业的房企也有7家,其中包括中天城投、鼎立股份、嘉宝集团等,其中鼎立股份参与的是最热门的稀土概念。

»相关新闻

首份龙头房企年报披露 保利地产净利增四成

以“招保万金”为代表的A股龙头房企,渐次拉开年报披露的序幕。保利地产今日公布的2010年年报显示,公司实现营业收入358.94亿元,同比增长56.15%;实现净利润49.2亿元,同比增长39.8%;实现每股收益1.08元,同比拟向全体股东每10股转增3股,并派发现金红利2.13元。

从经营上看,2010年保利地产销售业绩再创新高,实现销售签约面积688.39万平方米,签约金额661.68亿元,同比分别增长30.7%和52.5%,销售均价9612元/平方米,同比增长16.7%。其中北京、上海、广州、成都等四个城市销售超50亿元。规模效应推动公司市场份额持续提升,全国市场占有率达到1.35%,已进入城市市场占有率4.63%。商业地产是保利2010年的一大看点,2010年实现经营收入突破5亿元。其中广州保利世贸中心实现租赁和经营收入2.5亿元;佛山保利水城购物中心招商率达97%,实现营业收入4596万元;佛山保利洲际酒店全年实现营业收入9189万元。

2011年,公司认为系列调控政策的叠加将会导致2011年的房地产市场出现一定的波动,对此提出若干计划。首先,加大有发展潜力的二三线城市布局,强化中小套型、功能齐全的宜居产品开发。其次,积极关注市场中的收购、合作机遇。再次,强化品牌发展战略,不排除不惜售。最后,向住宅与商业“双轮驱动”的目标迈进。快报记者 郭成林



资料图片

楼市促销初现端倪

鉴于限购令给各地楼市成交带来的波动,各大房企纷纷调整了开盘节奏。上周,中原地产监测的8个城市新增住宅供应量为39.5万平方米,虽环比前周有所回升,但较1月份的周平均水平仍有50%以上的降幅。大多数开发商寄希望于3月小阳春,市场上已出现打折促销的苗头。在上海,2月23日开盘的万科锦园项目给出了“2万元购买白金卡抵扣总房款8万元”及“开盘当日98折”的优惠活动;绿地旗下项目几乎全部给出“总价立减25—30万元”或“赠送5年房产

税”等优惠活动。在北京,即将开盘的保利花园办理基金卡即可享受减免优惠。

中国房地产信息集团分析师薛建雄表示,在售楼盘有自己的心理压力,如果降价太狠,肯定会导致前期购买业主的反感,影响后续销售。因此目前只得以小幅降价试探市场反应,增加市场人气。3月以后,调低对外价格的新盘会多起来,楼市将会有一番优惠促销大战。此外,房企也放缓了购地步伐。上周中原地产监测的20家标杆房企中,仅万科于深圳、天津摘得2幅土地。

代码	名称	收盘	涨跌(%)	代码	名称	收盘	涨跌(%)	代码	名称	收盘	涨跌(%)	代码	名称	收盘	涨跌(%)
002236	中航地产	13.91	0.34	002311	大港地产	10.00	0.00	002370	中远地产	10.00	0.00	002388	新城市	10.00	0.00
002237	万科A	10.99	0.28	002312	华发股份	10.00	0.00	002371	东方园林	10.00	0.00	002389	新华都	10.00	0.00
002238	招商地产	10.99	0.28	002313	金地集团	10.00	0.00	002372	东方园林	10.00	0.00	002390	华联控股	10.00	0.00
002239	金地集团	10.99	0.28	002314	招商地产	10.00	0.00	002373	东方园林	10.00	0.00	002391	华联控股	10.00	0.00
002240	招商地产	10.99	0.28	002315	招商地产	10.00	0.00	002374	东方园林	10.00	0.00	002392	华联控股	10.00	0.00
002241	招商地产	10.99	0.28	002316	招商地产	10.00	0.00	002375	东方园林	10.00	0.00	002393	华联控股	10.00	0.00
002242	招商地产	10.99	0.28	002317	招商地产	10.00	0.00	002376	东方园林	10.00	0.00	002394	华联控股	10.00	0.00
002243	招商地产	10.99	0.28	002318	招商地产	10.00	0.00	002377	东方园林	10.00	0.00	002395	华联控股	10.00	0.00
002244	招商地产	10.99	0.28	002319	招商地产	10.00	0.00	002378	东方园林	10.00	0.00	002396	华联控股	10.00	0.00
002245	招商地产	10.99	0.28	002320	招商地产	10.00	0.00	002379	东方园林	10.00	0.00	002397	华联控股	10.00	0.00
002246	招商地产	10.99	0.28	002321	招商地产	10.00	0.00	002380	东方园林	10.00	0.00	002398	华联控股	10.00	0.00
002247	招商地产	10.99	0.28	002322	招商地产	10.00	0.00	002381	东方园林	10.00	0.00	002399	华联控股	10.00	0.00
002248	招商地产	10.99	0.28	002323	招商地产	10.00	0.00	002382	东方园林	10.00	0.00	002400	华联控股	10.00	0.00
002249	招商地产	10.99	0.28	002324	招商地产	10.00	0.00	002383	东方园林	10.00	0.00	002401	华联控股	10.00	0.00
002250	招商地产	10.99	0.28	002325	招商地产	10.00	0.00	002384	东方园林	10.00	0.00	002402	华联控股	10.00	0.00
002251	招商地产	10.99	0.28	002326	招商地产	10.00	0.00	002385	东方园林	10.00	0.00	002403	华联控股	10.00	0.00
002252	招商地产	10.99	0.28	002327	招商地产	10.00	0.00	002386	东方园林	10.00	0.00	002404	华联控股	10.00	0.00
002253	招商地产	10.99	0.28	002328	招商地产	10.00	0.00	002387	东方园林	10.00	0.00	002405	华联控股	10.00	0.00
002254	招商地产	10.99	0.28	002329	招商地产	10.00	0.00	002388	东方园林	10.00	0.00	002406	华联控股	10.00	0.00
002255	招商地产	10.99	0.28	002330	招商地产	10.00	0.00	002389	东方园林	10.00	0.00	002407	华联控股	10.00	0.00
002256	招商地产	10.99	0.28	002331	招商地产	10.00	0.00	002390	东方园林	10.00	0.00	002408	华联控股	10.00	0.00
002257	招商地产	10.99	0.28	002332	招商地产	10.00	0.00	002391	东方园林	10.00	0.00	002409	华联控股	10.00	0.00
002258	招商地产	10.99	0.28	002333	招商地产	10.00	0.00	002392	东方园林	10.00	0.00	002410	华联控股	10.00	0.00
002259	招商地产	10.99	0.28	002334	招商地产	10.00	0.00	002393	东方园林	10.00	0.00	002411	华联控股	10.00	0.00
002260	招商地产	10.99	0.28	002335	招商地产	10.00	0.00	002394	东方园林	10.00	0.00	002412	华联控股	10.00	0.00
002261	招商地产	10.99	0.28	002336	招商地产	10.00	0.00	002395	东方园林	10.00	0.00	002413	华联控股	10.00	0.00
002262	招商地产	10.99	0.28	002337	招商地产	10.00	0.00	002396	东方园林	10.00	0.00	002414	华联控股	10.00	0.00
002263	招商地产	10.99	0.28	002338	招商地产	10.00	0.00	002397	东方园林	10.00	0.00	002415	华联控股	10.00	0.00
002264	招商地产	10.99	0.28	002339	招商地产	10.00	0.00	002398	东方园林	10.00	0.00	002416	华联控股	10.00	0.00
002265	招商地产	10.99	0.28	002340	招商地产	10.00	0.00	002399	东方园林	10.00	0.00	002417	华联控股	10.00	0.00
002266	招商地产	10.99	0.28	002341	招商地产	10.00	0.00	002400	东方园林	10.00	0.00	002418	华联控股	10.00	0.00
002267	招商地产	10.99	0.28	002342	招商地产	10.00	0.00	002401	东方园林	10.00	0.00	002419	华联控股	10.00	0.00
002268	招商地产	10.99	0.28	002343	招商地产	10.00	0.00	002402	东方园林	10.00	0.00	002420	华联控股	10.00	0.00
002269	招商地产	10.99	0.28	002344	招商地产	10.00	0.00	002403	东方园林	10.00	0.00	002421	华联控股	10.00	0.00
002270	招商地产	10.99	0.28	002345	招商地产	10.00	0.00	002404	东方园林	10.00	0.00	002422	华联控股	10.00	0.00
002271	招商地产	10.99	0.28	002346	招商地产	10.00	0.00	002405	东方园林	10.00	0.00	002423	华联控股	10.00	0.00
002272	招商地产	10.99	0.28	002347	招商地产	10.00	0.00	002406	东方园林	10.00	0.00	002424	华联控股	10.00	0.00
002273	招商地产	10.99	0.28	002348	招商地产	10.00	0.00	002407	东方园林	10.00	0.00	002425	华联控股	10.00	0.00
002274	招商地产	10.99	0.28	002349	招商地产	10.00	0.00	002408	东方园林	10.00	0.00	002426	华联控股	10.00	0.00
002275	招商地产	10.99	0.28	002350	招商地产	10.00	0.00	002409	东方园林	10.00	0.00	002427	华联控股	10.00	0.00
002276	招商地产	10.99	0.28	002351	招商地产	10.00	0.00	002410	东方园林	10.00	0.00	002428	华联控股	10.00	0.00
002277	招商地产	10.99	0.28	002352	招商地产	10.00	0.00	002411	东方园林	10.00	0.00	002429	华联控股	10.00	0.00
002278	招商地产	10.99	0.28	002353	招商地产	10.00	0.00	002412	东方园林	10.00	0.00	002430	华联控股	10.00	0.00
002279	招商地产	10.99	0.28	002354	招商地产	10.00	0.00	002413	东方园林	10.00	0.00	002431	华联控股	10.00	0.00
002280	招商地产	10.99	0.28	002355	招商地产	10.00	0.00	002414	东方园林	10.00	0.00	002432	华联控股	10.00	0.00
002281	招商地产	10.99	0.28	002356	招商地产	10.00	0.00	002415	东方园林	10.00	0.00	002433	华联控股	10.00	0.00
002282	招商地产	10.99	0.28	002357	招商地产	10.00	0.00	002416	东方园林	10.00	0.00	002434	华联控股	10.00	0.00
002283	招商地产	10.99	0.28	002358	招商地产	10.00	0.00	002417	东方园林	10.00	0.00	002435	华联控股	10.00	0.00
002284	招商地产	10.99	0.28	002359	招商地产	10.00	0.00	002418	东方园林	10.00	0.00	002436	华联控股	10.00	0.00
002285	招商地产	10.99	0.28	002360	招商地产	10.00	0.00	002419	东方园林	10.00	0.00	002437	华联控股	10.00	0.00
002286	招商地产	10.99	0.28	002361	招商地产	10.00	0.00	002420	东方园林	10.00	0.00	002438	华联控股	10.00	0.00
002287	招商地产	10.99	0.28	002362	招商地产	10.00	0.00	002421	东方园林	10.00	0.00	002439	华联控股	10.00	0.00
002288	招商地产	10.99	0.28	002363	招商地产	10.00	0.00	002422	东方园林	10.00	0.00	002440	华联控股	10.00	0.00
002289	招商地产	10.99	0.28	002364	招商地产	10.00	0.00	002423	东方园林	10.00	0.00	002441	华联控股	10.00	0.00
002290	招商地产	10.99	0.28	002365	招商地产	10.00	0.00	002424	东方园林	10.00	0.00	002442	华联控股	10.00	0.00
002291	招商地产	10.99	0.28	002366	招商地产	10.00	0.00	002425	东方园林	10.00	0.00	002443	华联控股	10.00	0.00
002292	招商地产	10.99	0.28	002367	招商地产	10.00	0.00	002426	东方园林	10.00	0.00	002444	华联控股	10.00	0.00
002293	招商地产	10.99	0.28	002368	招商地产	10.00	0.00	002427	东方园林	10.00	0.00	002445	华联控股	10.00	0.00