

金楼市

报纸版推荐

1 高端盘门槛大跌 >>>B28

2 给河西南估个价 >>>B29

在App store 或安卓市场下载“现代快报精品周刊”,即可进入智能阅读模式!

下一个十年行业话语权移交 “少壮派”接球

“对扬州新政不必过度解读,谁以为中国房地产还会因为地方微调迎来下一个黄金十年,将是对市场趋势的巨大误判。”这是知名财经评论家叶檀对于未来房地产市场给出的判断。

虽然,在不少南京“资深房企”看来,不断深入的城市化进程对于房地产市场的推动作用依然很大,依靠关系或是资金的粗放发展模式还将延续一段时间;但很显然,此类“资深房企”的言论已不再是主流。与他们形成鲜明对比的是,有相当一部分房企认为这样的固步自封是极不可取的,他们非常注重实效、不断尝试品质的提档升级,最拿手的是在热门区域打造明显差异化的产品,在逆市中不断创新,并最终一举占领市场,他们是南京最具创新力的一群实干型少壮派房企。可以预见,在下一个十年,一旦让他们抓住机遇,南京楼市的话语权将不可避免地发生转移。

□现代快报记者 葛九明

“对扬州新政不必过度解读,谁以为中国房地产还会因为地方微调迎来下一个黄金十年,将是对市场趋势的巨大误判。”叶檀如是说。日前,由中国房地产研究会、中国房地产业协会和中国房地产测评中心联合发布的《2012中国房地产上市公司测评研究报告》支撑了叶檀的这一判断。

报告称,2011年房地产上市企业资产负债率均值为64.82%,净负债率均值为55.60%,企业负债水平仍处于历史高位。此外,全部上市房企存货总量高达2.47万亿,均值达151.35亿元,较2010年上升26.90%。与存货大幅上升相应,上市房地产企业存货周转率不断下降,2011年沪深房地产上市企业的存货周转率仅为0.28,较2010年下降60.83%。房地产上市企业存货消化速度降低,而存货总量不断上升,现金回流压力倍增,企业资金链风险

开发模式

他们都是周转速度论的坚定支持者

不断上升。

但记者在这其中还发现了一个现象,通过比较2009年~2011年的全国TOP10房企、TOP20房企、TOP30房企的市场份额变化,记者发现,行业集中度越来越高是大趋势。虽然自2010年后,集中化速率有所减缓,但依然在稳步提高,截止到去

年, TOP10的房企份额为10.43%, TOP20房企的市场份额为14.54%, TOP30的市场份额为16.69%,而原有的“招保万金”四大天王也被改写,成为由万科、恒大、中海和保利组成的新“四大天王”。

在“周转速度论”和“品质利润论”仍然难分高下的背景下,凭借着重点布局二

线城市、开发满足刚需的高性价比产品和积极制定顺应市场的营销策略,恒大异军突起,再次验证了高周转速度的重要性,而保利地产董事长宋广菊也曾公开表示,公司将始终定位为高周转、成长型企业,并继续保持净利润年均30%以上的增长速度。

具体到南京,根据网尚房地产的统计数据,2011年南京开发企业销售金额十强,分别为保利、万达、苏宁环球、苏宁置业、中海、弘阳、朗诗、金地、德盈、万科、五矿(并列),仔细分析后不难发现,这十强房企几乎无一例外都是周转速度论的坚定支持者,例如河西万达广场就曾以几乎不间断的推盘节奏和大手笔营销,一举摘得2011年度南京楼盘销售金额冠军,而朗诗地产则凭借国际街区的一年九次推售以及与钟山绿郡的双盘联动,实现了20亿的销售额。(下转B26版)

CHAMIS DREAM VILLA
香榭美墅

Grand City 大华·锦绣华城

城市公园·庭院叠墅

总价168万起

155-245㎡香榭美墅 醇美样板即将开放,恭迎品鉴

城市理想者第一居所 / 与20000㎡中央公园亲密呼吸 / 多主题落客空间邂逅
家乐酒店在您身边 / 名校学区别墅配套 / 盛

VIP卡尊享预定中·申领万元购房优惠券

大华集团
DAHUA GROUP

GORHAM CITY
美颂热线 / 58850888 / 999

大杨北路 长江大桥地铁3号线

投资商: 大华集团

开发商: 南京大华投资发展有限公司

复地集团

规划设计: 法国阿尔弗雷德·邦与城市规划设计公司

项目地址: 珠江北路59号(距长江大桥约900米,距江宁浦口大道约3km,距长江隧道约10km)

公交线路: 以江线、157路、68路、158路大桥四处站下