

新年业绩普遍下滑

房企拿地积极性降至冰点

对于流标住宅地块须及时上报给国土资源部的表态在近年来还是第一次,这也反映了目前全国土地市场的萎靡和开发商拿地信心的不足。继去年恒大、雅居乐等房企明确表示放弃新的购地计划后,进入今年后随着房企1月份销售额的大幅下跌,房企的拿地积极性已经降至历史最低点,拿地支出占销售比已经降至6年来最低值。敢于用“9个盖子盖10个瓶子”的历史已然远去。

拿地投入6年最低

举债拿地、贷款拿地曾经是楼市快速发展时期的真实写照,甚至出现了大龙地产强行撬动后沙峪地王的事件,但是现在再好的地块对于开发商而言也是不可承受之重。

备受瞩目的北京来广营优质住宅用地被迫以底价成交,曾经决战大望京地块时的恢宏已然不再。

在销售前景黯淡的背景下,12家标杆房企继续维持谨慎的购地态度。今年1月份购地金额环比和同比分别大幅下降59%和88%,仅有保利、万科和招商3家标杆房企共花费38亿元补充4宗土地储备。为了严控风险,本月保利和万科均选择开发难度较小的城中村改造项目,其中保利在武汉拿下的城中村项目还打算引入合作方共同开发。

中原地产监测13个重点城市居住用地数据显示,受1月份供应量环比缩减54%及流标率持续走高



房企6年来拿地投入变化

年份	购地金额	销售金额	购地/销售
2007	1515亿元	1532亿元	99%
2008	511亿元	1655亿元	31%
2009	2023亿元	3319亿元	61%
2010	2206亿元	4677亿元	47%
2011	1092亿元	5249亿元	21%
2012年1月	38亿元	255亿元	15%

的影响,1月份居住用地成交面积仅为220公顷,环比大减75%。该成交量是2010年调控以来的第二低位,逼近2008-2009年上一轮市场低谷水平。

此外,居住用地流标率也再度攀升,达到44%的历史高位,逼近2011年的最高水平。中原地产研究部负责人张大伟表示,流标率再度攀升,表明房企对于后市依然信心不足,购地保持谨慎态度。

目前市场的状态下,生存成为了房企最为关注的话题。仅去年一年北京市消失的房企数量就达到了473家,其中包括217家外资房企。同样的情况也出现在其他地方。武汉市的房管局数据显示,2011年武汉共有在册房地产开发企业1375家,比上年同

期减少200余家。

去年,国际三大评级公司标普将中国房地产行业未来12个月的展望从稳定调整为负面,下半年又对国内大型房企陆续做出风险评估,绿城中国、合生创展、上海证大等房企难以抵御房价持续下滑,楼市股权交易数量持续上涨,房企洗牌效应加剧,房企间的竞争日趋白热化,这种市场环境下,外资房企很难具备竞争优势。

钱包见底扩张无力

尽管不久前央行再次下调存款准备金率0.5个百分点,释放了约4000亿元的现金流,但是对于开发商而言难言欢喜。

一方面,受累于1月份各大房企业绩的普遍下滑,房企销售回款压力有

增无减,其中像金地地产今年1月份的销售额仅为4亿元;另一方面,融资环境依然不乐观,而且3月份还将有220亿元的房地产信托基金到期,对于房企而言也将是不小的压力。

根据有关报道,截至2月19日,国有四大银行2月新增人民币贷款投放约700亿元左右,其中一大行新增贷款数为负。2月的前两周,四大行新增人民币贷款投放仅有300多亿元,少得出人意料。随后的一周,四大行显然加大了信贷投放力度,一周的投放量基本等同前两周投放量,但仍未呈现爆发式增长。

业内人士分析称,除了有效需求表现不足外,新增贷款相比以往投放表现乏力的部分原因与地方融资平台贷款、房地产贷款投放相关。比如地方融资平台贷款在过去的3年曾一度为银行信贷投放的主力领域,目前正在逐步到期,且这一领域的新增信贷供给也被严格限制,银行暂时又没有找到更多可替代的信贷投放领域,增长自然乏力。

在融资瓶颈未能打开的情况下,房企对于今年的销售目标均采取了守势。绿城全年销售目标仅为400亿元,较上年下滑27%;中海维持在800亿港元,与去年持平;富力调高销售目标约3个百分点;恒大亦一改过去几年的高速增长,800亿元的销售计划仅比2011年增加14%。

本报记者 赖大臣/文 暴帆/摄

· 红黑榜 ·



SOHO中国 大量收购京沪办公用地



2月21日,SOHO中国CEO张欣在微博上透露,“我们今年的计划还是要大量收购北京、上海市中心的办公用地”。

今年2月初,潘石屹称,去年SOHO中国共斥资154亿元收购商业地产项目,今年公司将谨慎收缩战线,并购买目标仅针对土地,“烂尾楼”、在建工程等将不再考虑。

在之后2月8日的电话会议上,SOHO中国主席财务总监唐正茂透露,今年公司将预计用100亿元进行收购,以及40亿元用做收购上海外滩项目。而收购的范围仍仅限于京沪两地,不会向二三线城市拓展。

小编插话:夫唱妇随?前两天老潘才说现在是民营企业的机会。

凯德商用 13亿元收购日本购物中心



近日,凯德商用公告,收购日本三家购物中心余下的73.71%股份,按100%控股计算,收购价为132亿日元(约13亿港元)。

三家购物中心分别位于东京、大阪及神户,合共净物业收益率为7.6%。凯德商用预期收购可带来超过12%的股本回报率,并且每年持续贡献额外800万新加坡元的除税及少数股东权益利润。

数据显示,凯德商用2011年实现除税及少数股东权益利润为4.56亿新元(折合27.692亿港元),同比减少15.8%。2011年财政年度收入增加0.3%至2.46亿新元。

小编插话:近期凯德的扩张势头非常猛,购进项目的速度明显加快。



华侨城 深陷“举新债还旧债”泥沼

债台高筑的华侨城集团在“发新债偿旧债”的惯性模式中难以自拔,资产负债率高企不下,公司开始尝试门槛相对较低的私募中期票据融资。

日前,华侨城表示,华侨城集团近期拟计划发行总额60亿元人民币的私募中期票据。该中期票据以华侨城集团的名义发行,首期为30亿元人民币,期限为3年。

公告称,华侨城集团从2011年10月25日至2012年2月2日先后多次增持公司股票,合计达到1494万股,增持耗资约8000万元。多家机构分析称,华侨城集团增持公司股票,一方面旨在维护公司在资本市场的形象,表达对股价的态度和信心;另一方面为后续再融资可能带来的股本摊薄做好准备。

小编插话:新账摆旧账总有一天会还不起的。

复地 1月合约销售2.47亿元

日前,复地公布其2012年首月销售业绩表示,公司1月份权益后合约销售金额达2.47亿元人民币,权益后销售面积达25465平方米。

此前数据显示,截至2011年12月底,复地累计权益后合约销售金额达94.17亿元。其中12月份权益后合约销售金额达17.72亿元人民币,权益后销售面积达178889平方米,环比有大幅上涨。

据了解,复地今年在重庆将会有4个项目推出。高端项目复地·山与城和复地·公园城(暂定名)将于年内入市。

小编插话:退市后,复地业绩不见起色。

本报记者 赖大臣/整理

观望阴云不断蔓延

望京二手房最高下跌近30%

随着新房价格的松动,北京二手房价格正在一路走低。北京中介公司各门店反馈的信息显示,目前一些区域楼盘挂牌价下降明显,其中一些楼盘的成交价下降了近三成。

伟业我爱我家市场研究院的数据统计显示,1月份北京二手住宅成交均价为21140元/平方米,环比去年12月份的均价下跌了1.6%,与去年同期的成交均价相比下跌了0.6%。与2011年4月的历史最高点相比大幅下跌了近16%。二手房降价的势头已蔓延至城市核心区,即使房价向来坚挺的学区房房价也在去年四季度至今出现了

5%-10%左右的回落。

相比成交均价,单个楼盘及区域的价格回落则越发明显。不久前刚出炉的一份“2011北京二手房跌幅排行榜”榜单显示,望京新城成交价以接近30%的同比跌幅位列第一,领袖硅谷、龙华园分别位列第二与第三,跌幅分别为27.54%和27.11%。在区域方面,跌幅较大的楼盘主要位于朝东、通州、回龙观、石景山等区域。业内人士分析,调控已令新房价格出现了回落,二手房房价跌幅日趋明显,甚至降价趋势正在由郊区向城区蔓延。

统计显示,单体楼盘

价格方面,位于望京板块的望京新城成交价以接近30%的同比跌幅位列第一。该楼盘2010年12月成交均价为2.4万元/平方米,历经一年的调控,望京新城在2011年12月的成交均价为1.7万/平方米,平均每平方米跌7000元,同比跌幅接近30%。

据了解,一直受青睐的望京区域二手房价经历了较大的波动,除了望京新城的成交价格降幅位居北京第一之外,澳洲康都、望京西园等楼盘也有较大跌幅。此外,在降幅较大的通州区域内,加州小镇以22.58%的同比跌幅位列降幅第一。

分析人士指出,受制于调控政策和二手房税费的调整,未来二手房价格可能进一步下探。大量二手商品房聚集区域的楼盘,如望京的望京新城,回龙观的龙华园、龙禧苑等价格优势将非常明显。此外,之前投资比重较大的楼盘业主主动降价的可能性也较大,之前价格虚高区域的楼盘也极有可能出现价格回调。

但也有专家指出,目前一些二手房房主仍在支撑,他们的房屋持有成本低,并不急于销售出去,房价倒挂现象仍旧会存在,购房者依旧需要谨慎入场。

本报记者 董家声