

编辑 董家声 美编 宋媛媛 责校 唐斌 电话:64101886 newhouse@sohu.net

· 腕说 ·

## 一线城市应适度去杠杆



梅兴保  
东方资产管理有限公司原总裁

对于一线城市房价近期暴涨的问题，梅兴保近期表示，房地产应该落实分类调控、分区域施策的方法。从整个经济面来说，房地产需要去库存，但对于北京、上海、深圳这类人口净流入以及经济活力强、种类资源富集的特大城市，应该严格控制实施调控措施，适度去杠杆。各种财税优惠政策适用于广大的非一线城市。同时，农村房地产市场应该纳入整个房地产市场中，包括统计、调控，当前农村房地产市场建房规模不小，但并未纳入GDP的统计中。

## 降准之下楼市分化更加明显



张宏伟  
同策咨询研究中心总监

张宏伟认为，此次央行降准后，预计将释放7000亿元的市场流动性，此外，加上此前降息，本轮央行累计已经有六次降息六次全面降准，对于楼市来讲，在央行降准降息等政策刺激之下马上会出现一波入市的行情。一线城市楼市房价步入上涨通道，甚至上半年再次步入“买涨不买跌”的行情；二线城市将加速去库存的进程，存销比开始普遍降低，15个月以下去化周期的城市房价将稳中有升，比如合肥、南京、南昌、苏州、郑州、石家庄等城市，而15个月以上的城市楼市还有去库存压力，但部分城市由于加速去库存，市场去化周期将回归至合理区间；对于大多数三四线城市楼市来讲想方设法跑量主题不变，因为库存量大去化周期长，还是要坚持去库存。总体来看，各个城市在降准降息的刺激之下走势将进一步分化。

## 建议保障年轻人一家一套经适房



宗庆后  
娃哈哈集团董事长

宗庆后在2016年两会期间建议，“保障年轻人一个家庭一套经济适用房，解决其基本需求问题”。首先，开发商要降低房价。目前各个城市存量房的空置率均很高，开发商建好了房却卖不出去，亦不愿意降价，其实现在房屋的建筑成本并不高，大约仅为每平方米2000元左右，而前几年开发商拿地的成本亦没有这几年那么高。政府应当引导开发商核算一下成本，设定合理利润空间，降低房价去库存，同时银行要促使开发商回笼资金加快还贷，这样可以推动开发商将现有空置房降价销售，降低刚需人群的购房压力。其次，对于无房户和刚需人群，建议政府完全免除他们购房时的税费。

## 降首付并不能完全解决去库存难题



欧阳捷  
新城控股集团有限公司高级副总裁

下调首付比例避开了“限购”一线城市，使得二线城市成为政策的最大受益者，特别是目前供求基本平衡的南京、苏州、杭州、南昌、合肥、武汉等城市，会因为购房门槛降低而放大需求，导致供求失衡进而抬升房价、甚至引起追涨而推升房价，从而使得布局二线城市的房企大为受益。

但是，仅靠降低首付比例还远远不够，特别是在那些严重供大于求的三四线城市，降低门槛导致的购房增量远远不能消化“巨量”库存，而且越是中小城市居民住房自有率越高，新增外来人口越少甚至常住人口净减少，去化周期依然漫长。去库存其实很简单，一方面是增加需求，另一方面是减少供应。

## 嘉凯城、雅居乐业绩遭遇滑铁卢

# 房企深耕非重点城市遇冷

在去年房企一片歌舞升平中，也出现了部分企业由于企业布局的差异而导致业绩下滑。截至2月29日，在已公布业绩出现首亏的23家上市房企当中，下降幅度最为明显的是嘉凯城，其业绩下滑幅度将达到6138%。雅居乐则预期2015年股东应占溢利同比可能下降约70%，核心净利润将有可能下降约40%。业内人士表示，出现亏损的房企大部分都深耕二三线城市。



### 房企业绩分化

Wind数据显示，截至2月29日，申万房地产行业中目前共有87家上市房企交出了2015年年度报告或业绩预告。其中，有47家公司业绩出现了不同程度的下滑，甚至亏损；其中23家上市公司业绩预计出现首亏，3家出现续亏，16家预减以及5家略减。除此之外，业绩预增的上市房企则有16家，9家扭亏以及1家续盈、11家略增。

出现首亏的23家上市房企当中，下降幅度最为明显的是嘉凯城，其业绩下滑幅度将达到6138%。该公司预计2015年度经营业绩将出现亏损，实现归属于上市公司股东的净利润为-23亿元左右，而2014年同期的净利润为3809万元。

嘉凯城在业绩预亏公告中表示，公司房地产项目销售规模大幅下降，一线城市交付项目数量下降更为突出，毛利空间缩减显著。

“华南五虎”之一的雅居乐去年业绩也表现不佳。根据该公司最近披露的数据显示，预期2015年股东应占溢利同比可能下降约70%，核心净利润将有可能下降约40%。对此，雅居乐解释，公司出现亏损的原因主要有两个：平均售价较以往低，使毛利率下跌；2015年下半年人民币贬值导致汇兑损失。

业内人士表示，当前背景下，深

耕二三线城市战略对雅居乐比较不利。从雅居乐的土地储备来看，除广州、南京等一线城市和热点二线城市外，大多主要分布于中山、惠州等三四线城市，在云南瑞丽、腾冲、西双版纳等城市也有大量土地。

### 房企船大掉头难

与一线城市销售火爆相比，三四线城市库存高企，陷入去化泥潭。

“开发商的命运在两年前已注定，”一位房企营销负责人表示，现在房企再调整策略已显得比较被动了。当初不畏高成本，力拼一线城市的房企，如今看来是赌对了。以恒大为例，该公司从2013年开始不再固守三四线城市，选择布局一二线城市，先后在深圳、北京拿下多幅地块。相关人士透露，一线城市已经占据了恒大土地储备的50%。恒大战略调整的效果在2015年显现无疑。2015年恒大全年累计实现销售额2013.4亿元，较2014年1315亿元大涨53.1%，增幅位列行业第一。

上述人士表示，调整企业布局对于致力于扩张的房企而言势在必行。当前全国楼市分化明显，三四线城市去库存压力依旧巨大。去化速度的减缓以及销售价格的低迷都会吞噬企业的毛利率以及净利润。

但目前对于已经布局三四线城市的房企而言堪称船大掉头难，去

化艰难令企业难以获得良好现金流到重点城市拿地。而业绩不佳也难以获得资本市场的信赖，融资成本难以降低。

### 新政出台房企迎利好

实际上，从今年初房企销售表现来看，房企业绩格局仍难改变。

根据中原地产市场研究部统计数据，截至今年2月17日，有22家上市房企已公布今年1月销售业绩，其中18家上市房企销售业绩飘红，占比达到82%。领先房企仍然是万科、恒大、保利、碧桂园、华润等一线龙头房企，也有像富力、金茂、龙湖等典型房企。

中原地产首席分析师张大伟表示，去年是房地产市场复苏的一年，但对于房企来说，利润率降低已成普遍现象，部分房企甚至出现亏损，上市房企业绩出现分化。这一趋势在2016年还会得到延续，上市房企的业绩压力依然较大，布局在三四线城市的房企，仍要努力摆脱库存积压的困难局面。业内人士表示，央行出台新政降低了非限购城市的首付比例，之后政策又调低契税营业税，再加上各城市地方新政接连出台，都会刺激楼市成交，2016年的房地产市场将出现升温，这对上市房企业绩提升都是利好。

北京商报记者 董家声

### 楼市观察

## 泰禾北京版图扩张模式渐变

从联手北科建开发沙河昌平别墅项目——丽春湖院子，到接盘昌平南邵地块，与昌基置业进行联合开发，作为一家将北京逐渐视为“本土”的闽系房企，泰禾地产正在改变以往挥金如土的“砸地”模式，尝试走出一条新扩张之路。

2月26日，泰禾集团与昌平科技园发展有限公司合作开发的北京昌平南邵0303-07地块签约，双方将共同出资成立项目公司开发该地块，泰禾持有其中80%股权，昌发展下属的昌基置业则持有另20%。

该地块曾于2015年10月23日由龙湖平安昌基联合体以总价14.25亿元拍得。但昌基置业拍地时超过了其他两家联合拿地企业的授权价格而最终选择退出，泰禾之后得以入主操盘。资料显示，该地块2015年10月，泰禾取得昌平南邵0303-54地块，距离泰禾与昌发展合作开发的

南邵0303-07地块仅一路之隔，两幅地块总建筑面积达到32万平方米，形成连片开发，具备规模开发效应。对于泰禾而言，连片开发将有效摊薄开发成本从而有效降低成本。

另一个泰禾合作开发的项目同样位于昌平。去年11月，北科建与泰禾集团签约合作开发丽春湖项目。据介绍，丽春湖地块位于昌平区沙河地区，北靠昌平城区，南邻回龙观地区。该地块总价为23.3亿元，土地面积13.66万平方米，其中建设用地7.88万平方米。项目南依沙河水库，有着优越的自然景观，适合打造高端别墅产品。

“合作拿地在早些时候对于泰禾而言并不多见，”一位行业观察人士表示，闽系房企擅长融资、胆子大、敢拿地，通常发展较为激进。但以往的“地王制造者”泰禾近来表现则日趋稳健。该人士表示，泰禾正在

通过合作摊薄土地成本，避免后续市场风险，未来合作拿地可能成为泰禾在京斩获地块的重要手段。

同时，泰禾通过拿地、股权合作等方式短时间内在昌平拿下3个项目，迅速布局北京西北部，而且短期内已形成规模。据悉，在泰禾集团的这两幅南邵地块上，有约12万平方米的住宅项目，泰禾将打造高端精品住宅。同时，泰禾将在6万余平方米的商业地块上打造其在北京的首个高端商业综合体泰禾广场，同时，地块上还将打造3万余平方米的写字楼。

业内人士表示，北京土地价格近来攀升迅速，渴望进一步扩大北京版图的泰禾也开始转变拿地思路。截至目前，泰禾在北京布局日益扩大，除了新近完成布局的昌平板块外，丰台、石景山、朝阳、大兴均实现布局。北京商报记者 董家声