

2021年房地产行业销售规模有望保持高位

“规则”变化利好具备管理红利的房企



新华社图片

行业集中度提升

克而瑞地产研究中心数据显示,2020年,TOP100房企销售操盘额为114839.4亿元,同比增长13.3%。TOP50房企门槛提升17%至859亿元, TOP100门槛同比仅提升9%。从行业集中度看, TOP50房企销售额市占率62.2%, TOP100房企市占率同比上升至76.2%。头部房企优势凸显,行业竞争和梯队分化进一步加剧。

2020年,碧桂园实现归属公司股东权益的合同销售额约5706.6亿元,同比增长3.34%。中国恒大2020年实现合约销售金额7232.5亿元,同比增长20.3%,完成全年销售目标的111%;合约销售面积8085.6万平方米,同比增长38.3%。

从权益销售口径来看,克而瑞地产研究中心数据显示, TOP100房企2020年全口径累计销售金额同比增幅较前值提升至12.4%;权益销售金额同比增幅较前值提升至10.8%。

华安证券认为,权益口径增速低于全口径,或反映出此前受融资收紧影响房企合作拿地项目入市所致。从百强与全国增速来看,或已形成强者恒强形势。

天风证券指出,房地产行业趋势有望由融资驱动规模增长转向至经营驱动质量增长,加之“因材施教”常态化,行业融资端再收紧或进一步催化企业间的分化。

关注都市圈投资

2020年,监管部门“三道红线”对房企有息负债提出精细化管理,房企关注资金端,投资方式和策略生变,重视合作拿地,关注一二线城市,青睐都市圈投资机会。

中指研究院数据显示,2020年50家代表房企招拍挂权益金额占比均值为80%,较2019年有所下降;TOP10和

各房企日前陆续递交了2020年全年答卷。克而瑞地产研究中心数据显示,2020年, TOP100房企销售操盘额同比增长13.3%。展望2021年,机构认为,房地产行业销售规模有望保持高位,房企销售目标将趋于理性;投资或将关注结构性机遇带来的增长机会,合作拿地、合作开发将继续保持。行业集中度将进一步提升,看好具备管理红利的房企。

● 本报记者 张军

部分上市房企2020年销售数据

证券简称	销售金额 (亿元)	销售面积 (万平方米)
中国恒大	7232.5	8085.6
碧桂园	5706.6	6733
金地集团	2426.8	1194.8
中国金茂	2311	1129.08
绿城中国	2892	1385
融信中国	1551.73	725.09
金地商置	751.65	338.76
花样年控股	492.07	334.73
力高集团	409.75	475.62

数据来源/公司公告

TOP11-30阵营房企权益金额占比均小幅下降。整体上,房企通过招拍挂方式合作拿地的案例增多,收并购方式变得活跃。

另有机构报告称,长三角、长江中游、粤港澳大湾区、成渝和京津冀五大城市群是2020年TOP50房企拿地

阵营,合计占比达58.4%,仅长三角占比就达25.4%。

“都市圈未来对人口的吸引力将具备一定优势,是未来新房市场进行结构分配的重点区域,房企布局的动力和区域内市场竞争都将加大。布局都市圈将是公司投资的一个重要方向。”金辉控股执行总裁陈朝荣早前表示。

“十四五”规划建议提出,优化行政区划设置,发挥中心城市和城市群带动作用,建设现代化都市圈。加快建设交通强国,完善综合运输大通道、综合交通枢纽和物流网络,加快城市群和都市圈轨道交通网络化,提高农村和边境地区交通通达深度。

“2020年监测的50家典型房企拿地销售比为34%,2021年投资强度或降低。长期来看,重点城市群及核心一二线城市需求端更具韧性,2020年百亿规模以上房企在二线城市及三大城市群业绩贡献均超过60%。因此,预计未来房企投资会聚焦这些重点城市,把握不同城市房地产市场周期阶段,关注结构性机遇带来的增长机会。”中指研究院企业研究副总监刘水对中国证券报记者表示。

行业“稳”字当头

2020年12月31日,央行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》,划定银行房地产贷款集中度“红线”,明确2020年12月末,银行业金融机构房地产贷款占比、个人住房贷款占比超出管理要求,超出2个百分点以内的,业务调整过渡期为自本通知实施之日起2年。超出2个百分点及以上的,业务调整过渡期为自本通知实施之日起4年。银证证券认为,该政策对房地产行业影响可控。

在“房住不炒”基调下,叠加“三道红线”等多种因素影响下,2021年房地产行业的发展趋势又将如何呢?

中指研究院指数事业部研究副总监陈文静告诉中国证券报记者,“2020年底中央政治局会议、中央经济工作会议、住建部座谈会均明确提出‘坚持房子是用来住的、不是用来炒的’定位”“促进房地产市场平稳健康发展”,短期内房地产市场调控政策整体仍将保持连续性和稳定性,预计限购、限贷等政策难现放松。”

招商证券认为,房地产贷款集中度“红线”政策是对2019年以来政策的延续,和之前的调控目标是一致的。从更高层次理解,不是限制房地产行业的发展,而是进一步促进租购并举、住房租赁等方向的转型。该政策或倒逼资金流向更优质的区域及城市,对小房企及三四档金融机构或有较大的影响,将进一步促进行业优胜劣汰,利好具备管理红利的房企。

佳兆业集团控股副总裁刘策早前称,公司在规模跨越的同时,将经营质量作为核心。2020年初,公司坚持向管理要红利,重点实施包括提升品质质量、销售价格、开发速度,控制建安成本、融资成本等“四升四降”举措。

万科董事会主席郁亮此前也称,房地产行业土地红利和金融红利已经远去,未来需要把握“管理红利”。未来企业应该聚焦好产品、好服务,实施长期主义。

克而瑞地产研究中心预计,2021年房地产行业销售规模有望保持高位,但各区域、各城市市场或将进一步分化,继而演变为一城一行情。在此格局下,更看好长三角、粤港澳大湾区、核心城市以及周边卫星城市的市场。整体上,在“房住不炒”政策基调下,房地产行业仍将保持“稳”字当头。在市场下行压力叠加“三道红线”管控的背景下,房企将面临降负债、促增长的双重挑战,预计会有更多房企陷入“负增长”。投资方面,受限于资金面状况,且政策监管不放松,预计融资将同步放缓,房企拿地整体将保持谨慎。

二手房成交继续升温 新房去化仍存难题

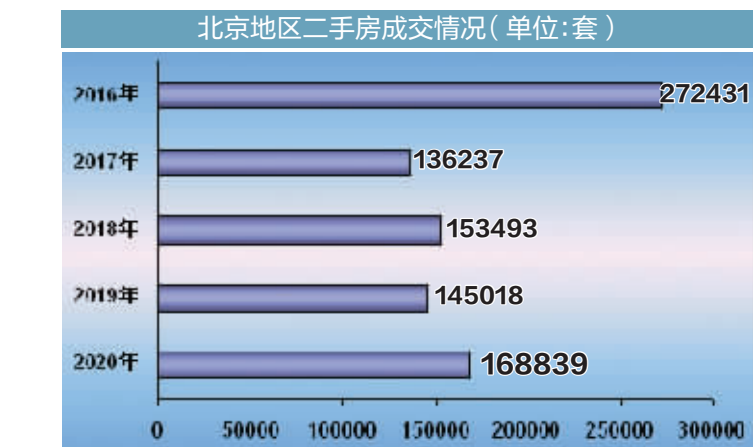
● 本报记者 董添

中国证券报记者日前对北京地区新房、二手房市场进行走访发现,近期,北京地区二手房市场延续11月以来的“暖冬”迹象,成交量仍然维持高位。以学区房、临近地铁次新房为代表的部分楼盘价格出现小幅攀升。相比之下,以限竞房为代表的新房市场普遍存在较大的去化难题,有些项目由于入市时间比较长,预售证已经过期,不得不由期房转入现房销售。

对此,多位房产观察人士指出,相比深圳、上海等热点一线城市,北京地区楼市已连续多年呈现平稳态势,随着北京地区不限价地块出让增加,北京未来房地产市场仍存在较大机遇。

“暖冬”特征明显

“从去年11月开始,整个北京地区的二手房成交量就上来了,这种现象已经持续了很多年。门店12月成交量和11月基本持平,大概是10月及之前月份的1.5倍。最近,门店基本每周都有2-4套的成交。”位于丰台区4号线地铁站附近某次新楼盘底商中介人员李强(化名)对中国证券报记者表示,“元旦假期期间,



数据来源/中原地产

门店经纪人带看量非常大,因为受到疫情影响,很多业主在假期期间取消了往年旅游等出行计划,看房比较方便。带看量上来对成交量肯定有好处。”

据李强介绍,该小区由于建成时间比较新,且临近地铁,周边配套都比较齐全,属于较为优质的刚需型楼盘。“金九银十”期间,北京地区二手房市场整体不太景气,但是当时假期期间该楼盘带看量较高,这些带看量在此后的几个月很快转化成了真实成交,带动去年11月、12月以及新年开年成交量的增加。

此外,中国证券报记者走访发现,西城区、海淀区两大主流学区房价格近期都有小幅走高的趋势。

对此,中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示,受疫情影响,出国留学的需求受到较大抑制,留学回流是学区房价格走高的主要因素。此外,受春节前卖房回收资金的人群增加,北京地区稀缺小户型学区房挂牌和成交量均有明显攀升迹象。而小户型成交量增加,也带动了学区房均价的整体走高。

从机构近期发布的2020年二手房成交情况看,“暖冬”特征也较为明显。中原地产研究中心统计数据显示,2020年12月,二手房网签套数达到2.09万套,同比、环比均上涨明显。2020年,北京共签约二手房16.88万套,刷新近4年成交纪录。2017年至2020年,北京地区二手房分别成交套数为13.62万套、15.35万套、14.5万套和16.88万套;成交面积分别为1230.82万平方米、1343.31万平方米、1281.28万平方米和1516.34万平方米。

新房仍存去化难题

相比之下,新房市场仍然面临较大的去化难题。中国证券报记者走访发现,最近几年,远离市区的大兴、房山等地区密集推出低价限竞房产品,但销售情况整体不容乐观。不少项目经过多年的建设和预售,目前已经全

部建成,2021年这些项目预售证到期,期房不得不变成现房销售。

中国证券报记者了解到,由于在期房换成现房的销售过程中,住建等部门允许开发商对售价进行适当调整。不少开发商借此宣称,新年销售压力较小,有意对剩余转成现房的楼盘进行调高价格出售。

有开发商销售人员称,楼盘剩余房源不多,开发商回款压力不大。总部允许项目楼盘采取高价销售策略,不会为了促销而降价。

“2018年以来,北京地区新房市场以限竞房为主,受地理位置不佳、周边配套跟不上、开发商利润空间小导致产品吸引力不足等多重因素影响,项目前期去化率普遍不高。很多项目销售时间横跨了4个年头依然在售。2020年底很多开发商为了冲刺2020年度销售业绩,借助‘双十二’等节点大力促销,取得了较好的效果。新年之后,很多项目取消了之前的优惠活动,新的营销策略要根据开发商新年定的销售指标看。”有楼盘资深销售人员对中国证券报记者表示。

中原地产研究中心统计数据表示,2020年12月新建住宅网签6681套,全年合计实现新建住宅网签49189套,同样刷新近年来北京地区的成交纪录。

不限价地块增多

针对北京地区“暖冬”行情的出现,多位市场观察人士指出,近年来,以深圳、上海为代表的一线城市楼市价格普遍上涨,北京已经连续跌了3-4年,加之“金九银十”期间北京地区并未出现其他地区的旺季现象,导致多数楼盘性价比很高。随着年底售房者回款需求增加,挂牌房源量也出现攀升,导致成交量出现“暖冬”迹象。此外,新房市场经过了2018年以来的先滞销后促销,限竞房被市场消化后,逐渐变得稀缺。大量不限价土地入市,使得后期市场预期发生了改变。

对此,张大伟指出,2020年以来,大部分新出让的地块不限价,不限价项目将成为市场主流。

机构数据显示,2020年,北京地区不限价商品住宅数量达到37块,限竞房地块数量仅为8块。而在2019年之前,限竞房地块出让占据北京地区土地市场的绝对主流。2017年至2019年,北京地区不限价地块数量分别为0块、1块、14块,而限竞房地块出让数量分别为44块、41块和21块。

针对北京地区未来市场的发展机遇,空白研究院创始人杨领颂指出,从市场容量看,我国房地产存量市场总规模超过25万亿元。其中,新房为16万亿元,二手房为7万亿元,租赁房为3万亿元,是目前全球最大的市场。中国房地产市场规模是日本的8倍,大概是美国的1.6倍,房地产行业存量时代的黄金期才刚开始。房地产是当前及未来五年内最大的市场,未来还有很多可能性。其中,人口的流动是催生需求的核心动力,资金的限制导致住房需求在时空上的转换,催生了今天买房市场整体巨大的需求。比如,资金充裕的购房者会选择在城市核心区买房,买不起核心区房产的人,会去城市群周边地带买房,进而带动城市群周边房地产市场的兴起。

专家称2021年钢价上涨空间料有限

● 本报记者 董添

2020年,钢铁行业高位社会库存贯穿全年,原料价格明显抬升企业生产成本,行业整体盈利料继续下滑。针对2021年钢价走势,兰格钢铁经济研究中心首席分析师陈克新分析指出,2020年钢价已实现较大幅度上涨,2021年钢价继续上涨的空间将受到挤压。

值得注意的是,为推进钢铁企业超低排放改造,山西、江苏两省将在2021年实施差别化电价;生态环境部等部门则允许再生钢铁原料自由进口。市场认为,废钢进口放开后,对铁矿石原材料是一种有效的补充。此外,废钢能耗较小,一定程度上可以缓解环境排放压力。

全年宽幅波动

兰格钢铁网指出,一季度因疫情影响钢价震荡下行,二季度以来随着需求恢复震荡上行,11月至12月,因铁矿石、焦炭主要原料价格上涨,带动市场明显“翘尾”,在需求淡季承接不畅下冲高回落。2020年,国内钢铁市场呈现

宽幅震荡、波动上行格局。高位社会库存贯穿全年,原料价格明显抬升企业生产成本,行业整体盈利料继续下滑。

兰格钢铁云商平台监测数据显示,截至2020年12月30日,兰格钢铁综合钢材价格指数为170.6,同比上升16.7%。其中,长材价格指数为176.6,同比上升14.4%;板材价格指数为165.2,同比上升20.3%;型材价格指数为170.1,同比上升13.5%;管材价格指数为173.2,同比上升11.9%。就波动幅度来看,2020年兰格钢铁综合钢材价格指数在134.5-180.9之间运行,波动幅度为46.4,明显高于2019年12.7的波动幅度。

2020年中国经济快速复苏,钢铁行业下游需求逐渐恢复,带动钢铁产量显著增长,外需疲软导致出口进一步下降,进口显著回升。海关统计数据显示,2020年1-11月,中国累计出口钢材4882.6万吨,同比下降18.1%,降幅较去年同期扩大11.6个百分点;中国累计进口钢材1885.9万吨,同比增长74.3%,由降转升;同期中国净出口钢材2996.7万吨,同比下降38.6%,降幅较去年同期扩大33.2个百分点。预计2020年中国钢材出口在5300万吨左右,同

比下降16%左右;钢材进口2000万吨左右,同比增长60%左右。

针对2021年钢铁价格走势,陈克新表示,2020年中国钢材价格已经实现了较大幅度上涨,这就使得新一年内钢材价格继续上涨的空间受到挤压。同时,因为疫情、企业债务问题等不确定性,钢材及黑色系列商品市场行情也会受到冲击。因此,2021年全国钢材价格在高位运行的同时,也会产生双向性波动,而且其幅值巨大。

Wind数据显示,截至1月5日晚,A股共有5家钢铁行业上市公司发布2020年全年业绩预告,4家预喜,多数属于钢管类上市公司。预喜的上市公司中,多数公司受非经常性损益增加和主营业务增强等多重因素影响。

多举措推动绿色发展

值得注意的是,为推进钢铁企业超低排放改造,山西、江苏两省将在2021年实施差别化电价。山西省将从2021年1月10日起,对钢铁行业试行超低排放差别化电价,对未按要求完成超低排放改造的省内钢铁企业,其生产用电实行加价政策,直至其完成超低排放改造

任务并通过评估监测后,才能停止加价;江苏省发布《关于对钢铁企业实施超低排放差别化电价政策的通知》,自2021年1月1日起,将对未完成超低排放改造及改造未达标的企业实施分阶段分层次加价。通过价格手段引导钢铁行业超低排放,实现全流程、全过程环境管理,对大幅削减主要大气污染物排放,推动钢铁行业高质量发展、促进产业转型升级、助力打赢蓝天保卫战具有重要意义。2021年超低排放改造的深入推进,将使得更多钢铁企业污染物排放得到有效控制,助力钢铁工业实现绿色发展。

生态环境部等五部门日前发布公告,符合《再生钢铁原料》(GB/T 39733-2020)标准的再生钢铁原料,不属于固体废物,可自由进口。公告自2021年1月1日起实施。

业内人士指出,《再生钢铁原料》中的废钢此前进口受到较大的限制,随着新规则的出台,废钢的使用比例会进一步提升。一方面,可以减少铁矿石价格大幅上涨的冲击;另一方面,相比铁矿石,使用废钢作为原材料可以有效降低能耗和排放,可以起到环境保护的作用。