

# 房地产 行业调整期还有多长

本报记者 林 ■ 北京报道

“日中则昃,月满则亏”。2008年,中国房地产业经历了成型十年以来最冷的冬天。

告别交投两旺的繁荣局面,告别跨越巅峰后的景气周期,面对宏观经济下行的风险和金融海啸蔓延的阴影,我国房地产市场在2008年陷入深度调整之中。成交量持续萎缩,降价潮逐步蔓延,商品房库存节节走高,国房景气指数连续12个月下滑……市场触摸冰点。

临近年关,在“保增长”的大背景下,降息、减税和信贷放松等利好房地产市场的新政相继出台。受此影响,全国楼市在岁末迎来了小幅回暖。乐观人士认为,楼市最坏的时刻或将过去,房地产业明年能够实现“软着陆”;但悲观人士认为,2009年,房地产将面临供给提升和需求大幅下滑的双重压力,“离复苏的春天尚远”。

## 政策转向 市场需求能否启动

受国民经济减速和预期收入下降影响,今年以来,我国房地产市场观望情绪浓厚,需求持续低迷。国家统计局数据显示,今年前11个月,全国商品房销售面积达4.9亿平方米,同比下降18.3%,其中,商品住宅销售面积下降18.8%;商品房销售额19261亿元,同比下降19.8%,其中,商品住宅销售额下降20.6%。

房地产市场低迷,将直接拖累国民经济的增长。为此,今年的中央经济工作会议将住房消费纳入扩大内需范畴,明确提出“保持房地产市场稳定健康发展,增加保障性住房供给,减轻居民合理购买自住普通商品住房负担”。

随后,国务院常务会议研究部署促进房地产市场健康发展的政策措施,其中,鼓励普通商品住房消费,减免部分交易环节营业税成为要点。

显然,中央对房地产的调控一改四年以来的“紧缩”和“抑制”基调,通过“减负”刺激合理住房需求将成为未来的政策取向。但在目前的形势下,房地产需求能否如政策预期的那样逐渐释放?

乐观人士表示,楼市最坏的时刻正在过去,房地产业明年能够实现“软着陆”。但悲观人士认为,2009年,房地产将面临供给提升和需求大幅下滑的双重压力,“离复苏的春天尚远”。

今后一段时期内,抑制住房消费启动的主要因素,包括购房成本高于城市居民平均承受力和潜在购房人对未来经济和收入预期的悲观。

作为固定资产投资中的“大权重”行业,房地产业今后在投资方面也将承担增长的重任。但是,目前房地产业面临高库存和景气下滑的风险,投资如何维持稳定,还是一个问题。

“



漫画/王建华

此外,随着国内宏观经济和越来越多企业生存受到挑战,城市居民对未来经济和收入的预期都不乐观,这也将抑制住房消费的启动。

## 库存高压 地产投资如何“维稳”

作为固定资产投资中的“大权重”行业,房地产业在近五年来一直是推动国民经济增长的引擎之一,今后在投资方面也将承担增长的重任。但是,目前房地产业面临高库存和景气下滑的风险,投资如何维持稳定?

截至11月末,全国商品房空置面积1.36亿平方米,同比增长15.3%,增幅比1-10月提高2.2个百分点。其中,空置商品住宅7084万平方面,同比增长22.9%。

WIND资讯统计,按照申银万国的行业分类并剔除ST公司,2007年第三季度末,A股房地产上市公司

末的存货也增加1002.91亿元,增幅达33.3%。

中金公司最近发布的2009年宏观经济展望研究报告显示,在目前的成交量下,北京、上海、深圳、厦门、南京、杭州、重庆等十五个城市现有的商品房库存需要约27个月才能消化。

受高库存影响,房地产企业的投资信心正在降低,投资增速下滑趋势明显。1-11月,全国完成房地产开发投资26546亿元,同比增长22.7%,增幅比1-10月回落1.9个百分点。前11个月完成土地购置面积3.2亿平方米,同比下降5.9%;完成土地开发面积2.1亿平方米,同比下降2.7%。

专家指出,今年以来,土地流拍、项目转让、开竣工节奏放慢等现象频现,一方面是市场主体资金链普遍吃紧;另一方面,也是行业不景气的表现。

为维持房地产投资对国民经济的拉动作用,政府还提出了高达9000亿元的提振房地产投资计划。不过,投资意味着增加供给,从而加

大库存压力。对此,上海证券研究员沈莉指出,楼市刺激政策的有效性需房价下调的配合。而政策所指的“引导房地产开发企业应对市场变化,促进商品住房销售”,便可视为一种消化高库存的引导。

## 住房保障 楼市格局或将改写?

商品房市场不仅面临行业高库存的威胁,同时还面临着近万亿元保障房投资的结构性考验。

虽然我国的住房保障体系目前依然存在不少问题,但今后两年,在“保增长”的前提下,保障房投资“跃进”将是一种政策取向。继中央公布9000亿住房保障投资计划后,各地

纷纷在既定住房建设规划的基础上,追加安排建设资金。最近召开的国务院常务会议还首次表明,将“本地区部分住房公积金闲置资金补充用于经济适用住房等建设”。

业内专家指出,如果保障性住房的投资政策得以落实,那么楼市格局将从两方面发生变化。一是供应体系将进入市场和政府

的“双核时代”;二是加速开发企业的洗牌。

按照计划,今后三年,全国将新建200万套廉租房和400万套经济适用房,同时完成约220万户林业、农垦和矿区的棚户区改造,总投资将超过9000亿元,平均每年3000亿元。

2006、2007年两年,全国住房年均成交量在500万—600万套之间。如果不考虑廉租房的影响,未来三年经济适用房加国有农、林、矿区棚户改造总量为620万套,平均每年供应200万套。比重依然将达到40%左右,减去原来10%的市场份额,经济适用房和改造房将分流商品住房市30%的份额。

另外,政府投资的保障住房中,大多数将由地产商承建。业内专家指出,保障性住房利润稳定,但销售毛利润率较低,这将摊低房地产业的整体利润率。而且,政府选择承建商时,也将优先选择资质优良,规模较大的地产商。因此,在政策外力影响下,房地产开发企业洗牌的速度会进一步加快。

中金公司测算,目前主要一线城市的房价比消费者可承受水平仍高出33%左右,比今年5月份的38%有所下降,但离刺激有效购买需求仍有较大距离。

# 行业整合大势所趋

本报记者 杨志刚 北京报道

产公司介入矿业、能源领域,以“做加法”的方式图谋“分散风险”。

举例来说,万业企业斥资近1000万美元在新加坡设立矿业公司;中天城投投资锰矿;天伦置业以600万元收购贵州六盘水吉源煤业有限公司60%的股权。

碧桂园这样规模的地产企业也开始尝试多元化。碧桂园计划通过旗下的顺德创源投资有限公司,在内蒙古建设“煤制油”项目,还计划在云南省昭通市开发一个远期产能为3000万吨的露天煤矿及建设一家煤炭液体燃料工厂。

## 资源向龙头企业集中

通过多年来的专业化经营,房地产业“第一集团军”仍稳步走在行业前列,市场份额不断扩大。从目前的销售情况来看,万科今年的销售额已难现去年的辉煌,但公司的市场份额仍比去年明显提高。保利地产(600048)也逆势取得了不错的成绩,今年的销售额有望突破

200亿元大关。今年1-11月,公司实现销售面积234.55万平方米,同比增长27.97%;实现销售认购金额187.41亿元,同比增长21.02%。

与部分地产公司“做加法”形成鲜明对照的是,中国海外发展等龙头企业正在像万科早年一样,逐步退出与地产不相关的业务,以“做减法”的方式专注地产业,发展势头非常稳健。1-11月,公司累计实现销售面积248.9万平方米、房地产业销售额250.8亿港元,销售额增速超过销售面积增速。6月-11月,公

司6个单月的销售额同比增速也全部超过销售面积同比增速。

在国家最近推出的一系列房地产新政中,保障性住房建设被多次强调,但保障性住房的毛利率和净利率水平都不高。同时,商品房的净利率水平也在下降。太平洋证券研究员李海认为,利润水平下降的严峻现状要求房地产业走规模化、专业化发展之路,对地产公司的开发模式、融资能力、管理水平提出了更高要求,集中度提高将是行业发展的必然方向。

## 2008三季度末地产上市公司存货状况

单位:万元

证券代码	证券简称	营业收入	营业利润	存货
600002.SZ	万科A	2254191.30	375833.04	8737557.35
600048.SH	保利地产	669318.61	20964.50	4175114.66
600383.SH	金地集团	435145.99	71592.74	2639099.07
600024.SZ	招商地产	191078.99	48032.23	2155208.27
600046.SZ	泛海建设	117722.49	28823.94	170057.32
601588.SH	北辰实业	244818.48	50105.02	1329623.85
600376.SH	首开股份	315455.03	33857.52	1243630.25
600402.SH	金融街	297252.84	51858.36	980739.25
600663.SH	陆家嘴	158351.39	108683.32	851438.47
600052.SH	浙江广厦	150545.51	22720.36	793173.29
600208.SH	新湖中宝	154030.94	61628.18	736506.06
600748.SH	上实发展	122538.12	35387.97	715184.09
600322.SH	天房发展	138191.21	14572.74	684305.28
600675.SH	中华企业	207191.47	36351.59	679969.29
600325.SH	华发股份	163343.73	38173.37	650870.16

2008年新开工面积

2008年商品房销售额

国房景气指数

2008年商品房销售面积

2008年商品房销售额

2008年新开工面积

国房景气指数

2008年商品房销售面积

2008年商品房