

调控长效机制趋明朗 房企生存模式需转型

多家房企适时调整策略准备“过冬”

□本报记者 张昊



新华社图片

转变心态 房企转型

如果说“两会”之前,一线城市成交量的回升和地方政府放松调控的尝试,让房地产开发商们形成些许的“期待”,那么两会期间政府官员的表态,以及温家宝总理对于调控不放松的坚定态度,都使得房地产企业再次放下幻想、面对现实。

“我们早就已经理解楼市调控政策,从没有对调控放松抱有幻想。”两会期间,全国人大代表、荣盛房地产发展股份有限公司董事长耿建明对中国证券报记者表示。耿建明认为,政府对于房地产市场健康环境的营造发挥着重要的作用。

耿建明表示,房地产企业应该转变心态。“高利润率的年代已经过去,房地产企业利润必将回归合理水平。”他认为,房地产企业目前只有积极转型,应对调控政策才能取得持续发展。荣盛的发展策略是,加快周转速度,进一步研究消费需求,提供更加适销对路的产品,顺势而为控制发展节奏。耿建明表示,部分大中城市的房价应该下降,而一些二三线城市目前的房价相对较为合理。

万科董秘谭华杰对中国证券报记者表示,万科从未怀疑政府楼市调控的决心。去年年底,公司已经明确提出进入“冬天模式”,目前的战略安排包括坚持现金为王,积极销售,谨慎拿地,拓展融资渠道,提高成本和费用的管理能力等。

谭华杰认为,从长期来看,房地产行业要实现健康发展,既要通过商品房市场满足具有支付能力的家庭住房需求,也要解决低收入家庭的居住问题。由于国内房地产行业所面临的问题比较复杂,要协调好各方面的发展关系,政府的参与和引导必不可少。

金地集团对中国证券报表示,面对长期调控的形势,金地集团去年就已经开始转型。这家曾经主推中高端产品的房地产开发商表示,公司将根据调控政策的指导方向 and 市场需求变化,更加关注刚需型、首改住房产品的开发,采取更为灵活的营销策略。商业地产和房地产金融也是金地集团的重点发展方向。

长效机制 渐趋明朗

目前楼市调控政策总体偏紧的取向不会改变。中央清楚调控可能带来的后果和阻力,已经做好长期准备。中央认同现在调控已取得效果,但对调控效果还不满意,期待政策在短期内会放松的各方恐怕仍需继续等待。在中国指数研究院一份研报中,对今年的调控形势如是预测。

与此同时,更深层次的长效机制正在形成。保障房制度不断完善,建设计划逐步落实,对商品房市场的分流作用将逐渐显现;房产税改革试点范围扩大,可能从根本上改变房地产行业格局。从更广的视角来看,经济转型、增速放缓、结构调整、货币投放速度放缓已成为中国经济中长期发展走势的普遍共识。

荣盛发展董事长耿建明表示,商品房在整个住房供应体系中的比重下降是必然趋势。保障房建设与商品房发展并不冲突,因为两者的使用人群并不完全重合。我们期盼保障房制度尽快成型,这样房地产开发企业可以更加科学地制定发展战略。”

万科董秘谭华杰表示,我国正处在工业化和城镇化的发展阶段,对住房的需求是刚性的,而且将会持续。在相当长的一段时期内,新增的住房需求压力难以完全得到满足。鼓励一部分人租房,将在一定程度上缓解供应不足的压力。对个人而言,根据自身的实际情况决定买房还是租房,也是相对理性的消费选择。

金地集团表示,消费者在购房时应进行合理的规划,从租房到拥有自主产权的房屋,这需要一过程。随着房地产市场的不断成熟以及保障房体系的不断完善,更大范围、更多样化的居住需求都能够得到改善和满足。

调控机制 亟需完善

耿建明认为,房价下调需要考虑三方面因素。一是理顺供需,二是税收调节,三是降低成本。他表示,目前各地的限购政策仅仅是从第一个方面进行调节,而后两个方面的调节仍需要完善。具体而言,耿建明所指的是土地增值税存在征收漏洞,以及土地市场准入门槛过低。

“如果房地产行业存在暴利,土地增值税就是房地产行业的‘暴利税’,对稳定房价、增加中小户型产品的供给意义重大。”但是耿建明认为,目前的土地增值税并没有起到应有的作用。他介绍,土地增值税往往采取预征之后清算的方式,如果开发商提出账目不清、成本无法核算等理由,就可以不进行清算,导致开发商更倾向于开发高利润率的高端产品,从而助推房价的上涨。

耿建明还表示,土地市场准入门槛过低也是土地价格走高的重要原因,土地成本的上涨也是助推房价的直接因素。他表示,在目前土地供应量没有增加的情况下,土地市场准入门槛过低。一些不具备房地产开发资质的公司也可以参与土地拍卖,直接炒高土地价格。土地出让应该根据开发商的技术和资金条件筛选开发商。”

对于有望在今年扩大试点的房产税,全国政协委员、国家税务总局原副局长许善达对中国证券报记者表示,之前媒体期望房产税成为地方收入主体、抑制房价、调节收入差距,从重庆、上海两地房产税的实践情况来看,这些作用尚未实现。

国务院总理温家宝14

日在回答记者提问时表示,目前一些地方房价还远远没有回到合理价位,调控不能放松。全国“两会”期间,住建部部长姜伟新、财政部部长谢旭人均表示,今年房地产调控的方向不会发生改变。多家房地产开发企业对中国证券报记者表示,房地产行业的发展环境已经发生深度改变,面对已经确定的调控预期,公司将适时调整经营策略,尽快适应新的生存模式。

■ 记者观察

合理房价标准不能“一刀切”

□本报记者 陈莹莹

国务院总理温家宝日前表示,现在一些地方房价还远远没有回到合理价位。因此,调控不能放松。如果放松,将前功尽弃,而且会造成房地产市场的混乱,不利于房地产长期、健康和稳定发展。

综合目前国内房地产调控效果和楼市实际情况,合理房价的标准难以进行“一刀切”,地区差异、购房需求等因素都可能影响合理房价标准。

从我国不同地区来看,一线城市和其他二三线城市的合理房价标准、预期回落的价格水平都存在较大差异。因此,一些城市提出房价调控要“稳中有降”,而部分城市则表示房价上涨水平将参照CPI或居民可支配收入、GDP增速等指标。

房地产业内人士表示,一个城市主流居民的家庭年收入总和,与能够满足舒适居住环境的房屋总价值之间的比值,联合国建议的标准为1.5至1.6之间。而考虑到我国一线城市的发展现状,比值在1.8之内应为合理水平。

某房地产中介机构向记者表示,以北京首次置业的两口之家为例,假设家庭年总收入约12万元,购买60平方米的房屋能够满足两口之家的舒适生活所需。以此计算,北京合理的房价水平应该在1.6万元/平方米。而根据机构研究数据,目前北京新房均价为1.89万元/平方米,二手房均价为2.17万元/平方米,综合来看,北京目前的房价为2万元/平方米左右。所以从理论层面分析,北京房价回归合理水平,仍有20%左右的下跌空间。

但事实上,我国不同地区的户均收入、个人财富水平等存在较大差异,国际上通用的数据标准,显然不可能完全适用于我国国情。因此,考虑到我国不同地区的人群收入水平、购房需求等因素,各地方政府在制定房价调控目标和相关政策时,可因地制宜、因时制宜。

从我国不同的发展阶段来看,随着国民经济水平不断发展、居民财富不断增加,不同经济发展阶段应参照不同的合理房价标准和定义。例如,考虑到未来1至2年内,居民收入将随着收入分配制度改革,以及GDP的增长而增长,预计居民收入涨幅可能在10%左右。因此,未来1至2年内,北京的房价在目前的基础上,再回落10%左右可达到比较合理的价位。

另外,我们还必须注意到,温家宝总理不仅再次强调促进房价进一步合理回归,还表示“房价应与成本和合理的利润相匹配”,传达了中央的房地产调控政策,要促进房地产市场长期、稳定、健康、可持续发展的长效机制目标。

而房地产业发展要建立长效机制,就必须彻底告别此前饱受争议的发展模式,并积极参与到一系列房地产行业改革的进程中。比如土地制度改革、房产税的试点和全面推广等。业内人士分析,房地产企业合理的毛利率水平应该在15%—20%左右。因此,按照目前房地产行业的平均盈利水平计算,房地产开发商的利润应该在现有基础上减少10%—20%左右,而土地价格也应随之下调,这样才能真正促使房价回归合理。

一线房企销量骤降 以价换量成主流

□本报记者 于萍

部分一线房企在2月份推出各式促销手段后,成交量出现小幅回升。综合1、2月份整体销量来看,大部分一线房企销售情况依然不容乐观,销量同比出现较大下降。当前,政府对于房地产调控政策的态度坚决,开发商面临着高库存和资金层面的压力。业内人士预计,一季度一线房企的销量将同比减少,“以价换量”将成为主流。

销售情况不容乐观

今年前两个月,开发商展开各式各样的促销活动,“以价换量”的效果正逐步显现。不过总体来看,一线房企1—2月的销量较去年同期已出现明显下降。

万科A(000002)公布的销量数据显示,2012年1—2月,公司累计实现销售面积190.9万平方米,销售金额190.5亿元,分别同比下降13.35%和27.24%。与此同时,公司在2月份也未增加新项目。保利地产(600048)前两个月的销量同样出现下滑。公司1—2月实现签约面积50.28万平方米,同比下降29.84%;实现签约金额51.28亿元,同比下降30.73%。此外,金地

集团、恒大地产、龙湖地产、绿城集团以及雅居乐等地产商,截至2月底的销售金额同比均出现不同程度的下滑。

今年1月由于假期因素,商品房销量受到一定影响,致使大部分地产商的销量下降。进入2月后,开发商开展新一轮降价促销,再加上去年2月同期正值春节假期,同比基数较低,2月份数据出现显著回暖。不过综合1、2月份数据来看,市场情况依然难比去年同期水平。

中原集团研究中心监测数据显示,2月十大标杆房企供应量环比和同比分别大幅增加126%和284%。总销售面积约为290万平方米,环比和同比分别增加19%和18%。虽然市场交易量出现小幅回升,但从成交量的绝对值来看,2月份的销售面积仅相当于2011年标杆房企月度平均销售面积的六成水平,市场依然处于低位。

去库存压力加大

当前,政府强化房地产调控政策的意图并未改变,温家宝总理日前关于“一些地方房价还远远没有回到合理价位”的表态,也决定了未来调控政策不会放松。

多数券商态度谨慎

房地产板块投资机会尚未到来

□本报记者 万晶

由于房地产调控预期生变,地产板块连续两日大跌。对于地产板块后续走势、房地产市场调整进程,各家券商仍旧持有不同看法,多数券商持谨慎态度,认为地产板块趋势性投资机会尚未到来;也有券商认为政策逐渐走向平衡,信贷的实际宽松将给房地产市场带来正面影响,可以逐步加仓。

谨慎派:

房地产板块仍有风险

地产板块的大跌牵动了近两个交易日市场的整体走势。同花顺统计显示,3月14日和15日两个交易日,按照申万一级行业分类,地产板块整体跌幅达到7.49%,居所有板块跌幅榜首。两个交易日有49只地产股跌幅超过10%,还有78只地产股跌幅介于5%至10%之间,仅有华夏幸福和铁岭新城两个个股微涨。

申银万国证券分析师凌鹏报告认为,将3月14日市场大跌归结

于此,业内人士普遍预计,在政策面依然紧张的境况下,开发商“以价换量”将成为主流,未来降价促销的范围将扩大。

由于年初市场成交低迷,我国商品房库存持续在高位徘徊,开发商去库存压力加大。中原地产数据显示,截至2月末,全国商品房待售面积达到30526万平方米,比2011年年末增加3332万平方米。

业内人士指出,1—2月份市场整体库存积压增加10%左右,特别是部分二三线城市库存积压明显。而一线城市由于在1—2月份有部分降价项目以价换量,出现短

暂的库存消化。

“在目前市场成交量中,10%的跌价项目占据市场上90%的成交量。”中原地产市场总监张大伟表示,今年一季度开发商的销量同比应该还会下降。大部分标杆企业会选择降价,刚需产品占比较高的企业销量将环比上涨,但是大部分房企的同比销量将下降。

业内人士指出,当前的高库存压力以及将到来的信托兑付高峰,将促使开发商降价促销。受此因素影响,未来6—12个月内,房价可能出现10%—20%的价格下调,2012年的楼市将以刚需盘为主。

1-2月部分一线房企销售情况

房企名称	销售金额(亿元)	同比变化
万科	190.5	-27.24%
保利地产	51.28	-30.73%
金地集团	16.4	-29.70%
龙湖地产	33.1	-54.80%
恒大地产	42.4	-70.33%
雅居乐	41.8	-37.60%
世茂房地产	29.8	-31.13%
富力地产	36.28	-5.84%

数据来源:中原地产 制表:于萍

仍保持不变。市场开始回归理性,让大家意识到不会通过政策拉动扭转经济趋势,市场将回归经济基本面。

乐观派:
勇敢者可逢低逐步加仓

不过也有券商分析师对地产板块态度较为乐观,认为调控政策不会加码,政策逐渐从严控走向平衡。国泰君安证券房地产行业报告认为,政策从严回归平衡,从全面打压回归有保有压是确定的,刚需购买力得到支持。货币信贷的实际宽松带给房地产的正面影响已成事实,首套房按揭额度已经受到支持,四大行首套房按揭利率已全面回到打折。而中央也明确表态支持普通商品住宅的建设,对高周转大公司的开发贷将予以支持。

国泰君安仍然维持中央房地产行业政策在今年中期做局部修正的判断,限购可能出现一定的局部调整,支持合理的自住、改善需求,缩小不合理的过长期限年限等。对房地产行业维持增持评

级,对今年地产绝对收益50%以上的判断维持不变,建议低配者逢调整勇敢逐步加仓一二线优质公司。

方正证券宏观策略小组指出,房价将在今年一季度加速下行,不过调整幅度方面,本次房价的调整幅度不会太大,或在10%—20%之间;调整范围方面,调整主要以一线城市为主,二三线城市次之,三四线城市受到的影响较小。

对房地产调控预期的改变已经影响到市场成交,近期成交回暖的势头有所趋缓。招商证券市场部周统计显示,3月5日至11日一周,监测的重点城市一手房成交量3个城市环比上升,9个城市环比下降,其中一线城市中上海、广州、深圳成交环比下降,二线城市中天津、青岛、南京、无锡、苏州和厦门成交环比下降。中银国际的监测报告也显示,3月5日至11日,纳入观察的17个主要城市合计成交面积为276.8万平方米,环比下跌1.5%,一线城市成交量均环比跌多涨少,二三线城市涨跌各半。