

# 打响2017年“抢收”战 房企严阵布局上半年



## “小年”里的机遇期

的增长,增速同样比往年有所放缓。去年大肆拿地 and 并购的融创,则将销售目标定在2100亿元,增幅达到35%。

这一判断颇能代表业界的总体态度。且政策的不断收紧,可能加速市场的调整进程。

从去年10月直至今今年2月,央行、银监会、证监会、发改委、上交所、深交所、基金业协会先后发文或表态,对房企发债、房地产行业的细分与分类监管、表外融资、土地贷款、私募基金流向等进行强化监管。

同样从去年年中以来,热点城市纷纷出台包括限购、限价、提高首付比例在内的调控政策。今年年初各地召开的“两会”,也为2017年楼市定下“保持稳定”的基调。

最近半年来,房地产调控政策出台的密度堪称前所未有。且不难看出,房企在融资和销售层面都将受到限制。

这种变化会将今年的市场划分为两个不同的阶段。同策机构研究总监张宏伟指出,由于政策面的从严格执行及楼市周期性的因素,2017年核心一二线城市商品住宅市场进入调整期已成为“共识”。并且大多数业内人士认为下半年楼市将进入价格调整期,楼市将迎来“以价换量”,下半年调整的力度将比上半年更深。

相比之下,即便在政策的密集“轰炸”下,年初的市场并未像预期般出现大幅降温。这也使得业界对上半年市场持一定乐观态度。

中国指数研究院数据显示,2017年1月,30个主要城市商品住宅成交面积环比下降36.66%,同比下降27.34%。这一结果的前提是,相比去年1月和12月,今年1月有春节假期因素影响。因此若剔除这一因素,市场的降温幅度并不明显。

在公司业绩层面,中原地产的统计也显示,业已公布业绩的31家房企,1月总体销售业绩为2692.96亿,同比上涨幅度达69.3%。其中仅4家企业的业绩同比下滑,27家企业业绩出现增长。

“集团总部要求我们在上半年尽量多卖房,因为下半年的形势可能会比较困难。”近日,某知名上市房企北京区域相关负责人透露了其2017年的运营策略,在销售、拿地、融资等环节把握住今年上半年的机遇,成为其主要判断。

经过去年的销售高点之后,房地产界几乎一致对2017年做出“小年”的判断。部分企业认为,新房开发的市场红利逐渐终结,传统房企大规模扩张的时代一去不复返。

据了解,相比于去年,房企制定的2017年销售目标明显趋于保守。但就今年而言,上半年仍被认为是冲击年度目标的重要时机,一些房企将销售、融资的重心都集中在上半年。这不仅决定今年的业绩,也会影响下一个周期的业绩表现。其中,久违的以价换量策略有可能退出。

至于下半年,由于政策继续收紧的预期强烈,加之市场本身就进入下行阶段,房地产市场可能真正进入本轮周期的“寒冬”,企业的各项布局步伐也将放缓。

需要指出的是,房企1月业绩大幅上升,不排除有去年年末结转的部分,但这并不影响企业对上半年市场的乐观判断。

前述房企负责人表示,总部要求北方区域的各城市,如天津、青岛等,在上半年加快销售节奏,尽可能多地完成年度销售目标,甚至可以在价格上做出一定让步。具体而言,二季度将是最主要的时机。

兰德咨询机构总裁宋延庆表示,就全年目标的完成来说,以往企业多按照“上半年四成、下半年六成”来分配,今年的情况可能变成“上半年五到六成、下半年四成多”。

对于价格策略,上述两位受访者的判断也较为一致,认为在市场交易量下降、限价政策盛行的情况下,以价换量不失为一项好策略。

事实上,自去年年末以来,销售价格下降已成为一种普遍现象。根据公告,1月恒大的

根据统计局数据,2016年全国商品房销售面积157349万平方米,同比增长22.5%;商品房销售额117627亿元,增长34.8%。这两项指标均超过2013年,创下历史新高。

经此高点之后,业界顺理成章将2017年视为“小年”。万科集团高级副总裁谭华杰近日在广发证券的分享会上就表示,市场一定有销售的大年和小龙,如果之前出现了一个或连续几个大年,那么接下来就一定会有小年;如果之前出现了一个或连续几个小年,那么之后就是大年。

他表示,综合销售总面积、销售均价、大房企的市场占有率这三个指标来看,2017年继续是大年的可能性很小。预计销售面积保持稳定、价格温和上升。当然,从市场占有率的角度看,龙头房企依然有比较大的提升空间。

目前已经公布2017年销售目标的企业,对今年的预期也趋于保守。如恒大在今年的销售目标为4500亿元,同比约增长20%,明显低于恒大过去几年的复合增长率。绿地也强调,房地产主业今年保持15%-20%

## 或继续以价换量

合约销售均价为8805元/平方米,同比增长1.7%,环比微降。融创、旭辉在1月的销售单价分别为18050元/平方米和17900元/平方米,环比和同比均出现下降。

与销售类似,企业对融资的需求同样刻不容缓。由于政策层面监管趋严,从去年四季度开始,房企的融资额度大幅下降,如今的月度融资规模仅相当于去年第三季度的两成左右。同期,一些企业为追赶美元加息的“窗口期”而启动海外融资,使得美元融资规模迅速上升。

宋延庆表示,很多企业拥有较为充裕的自有资金,且近两年的融资成本总体正在下降,因此大型房企短期内不会遭遇资金链困境。

但他同时表示,考虑到加息预期强烈、政策环境趋严、利润率下滑等现状,利用相对不高的资金成本,在上半年加快融资步伐仍然很

有必要。

就拿地而言,理论上的合理时机应在下半年。张宏伟认为,市场低迷期地价相对合理,今年下半年,房企可以选择核心城市进行拿地布局“换仓”,争取城市优质土地资源。

但按照前述房企人士的说法,房企的库存分布相对不均,但多集中在三四线城市。除个别企业外,大部分房企在一二线城市的库存缺口仍然较大。因此,在这些城市拿地补仓的需求随时存在,不必等到下半年。

值得一提的是,由于资金成本的提高和销售预期下滑,企业在拿地方面的支出或将有所控制。一家南方上市房企相关负责人向21世纪经济报道透露,今年总部给予一些地方公司的拿地授权有所缩减,并要求地方公司多寻找性价比高的并购机会,而非一味在土地市场“血拼”。

# 农村宅基地流转 或将迎来政策「拐点」

农村宅基地流转或将迎来政策拐点。日前,国土资源部副部长赵龙表示,在目前的情况下,城里人特别是工商资本不能到农村进行宅基地的交易和买卖。下一步,宅基地怎么在集体组织成员之间或者能不能在更大范围之间进行流动,相关事宜正在研究。

传统的农村土地制度是造成农村经济与城市经济隔绝的重要壁垒,这一现状极大地限制了城市对农村的反哺。宅基地的流转若能设计、实施得当,将能促进农民福祉和农村经济的发展,并成为将来全面打破城乡二元结构的有效铺垫。

农村集体土地制度僵化,造成农业生产落后,是农村经济近些年日渐衰退的根源。土地是最基本、最重要的生产资料,传统的农村土地制度限制流转,虽然保证了农民的基本生存需求和社会稳定,但也阻碍了人才、资金向农村的流动,从而限制了农村社会的发展和农业产业的现代化转型。特别是农业生产的规模化不足,直接导致了农业生产效率低下,国内粮食的生产成本远高于美国等海外国家,大量进口粮食冲击了粮价,带来很

大的政策负担,这些矛盾近年来逐渐凸显。

我国的工业化进程已开始多年,其对农村劳动力人口的吸纳作用更是创造了“春运”等大规模人口流动的世界奇观,从大的趋势来看,人口从农村向城市流动是难以逆转的——很大一部分年轻劳动力的收入完全来自城镇务工,几乎不再从事农业生产。由此产生的过剩宅基地必然需要流转,而高效的流转有赖于扩大流转范围。

将农村宅基地流转有条件地向城里人或工商资本开放极为必要。宅基地仅仅在农村集体成员间流转,难以解决宅基地总体过剩的问题,不仅会导致流转价格较低,影响农民的财产性收益和福祉,也限制了资金、人才向农村的流入,不利于农村的发展。毕竟,部分城镇人口有回农村置业养老的需求,工商资本也有投资农业或相关产业的需求。

确保宅基地面向城市人口和资本高效流转,需要充分市场化的手段。部分地方政府将集体土地通过行政手段收为国有建设用地,然后转卖,也实现了土地流转,但这种非市场化的手

段由政府掌握定价权,时常会损害农民权益,激化社会矛盾。

当然,并非采用了市场化手段,宅基地流转就一定会成功。无论是宅基地过剩的现状还是城里人及商业资本对宅基地的需求,都只是证明放开宅基地流转的条件已经逐步成熟。为了防止工商资本对农民利益的侵蚀,防止可能发生的矛盾,宅基地在更大范围内开放流转需要一些规范性的制度条件。只有这样,才能使土地自由流转成为城市反哺农村的重要渠道,从而有效缩小城乡差距。

总的来说,农民福祉、农村发展是宅基地流转成败的重要标准。宅基地是农民的基本福利制度,流转过程中的收益也应由农民享有。尤其要看到,我国城乡之间土地、户籍等制度的不同,造就了城乡二元结构,而农村在其中明显居于弱势地位,特别是大量的农民工支撑了城市建设,却难以享受到城镇人口的福利。因此,宅基地流转作为打破城乡二元结构的一个初步尝试,更需要注重城市反哺农村,从而为打破城乡二元结构的全面改革做出正确导向。

## 枣庄房产发布

主办: 枣庄日报社房产二部  
栏目主编: 张作华  
手机/微信: 13906323525 18806324946  
邮箱: zzh869@126.com

## 诚聘

枣庄日报·房产二部因业务发展需要,现诚聘10名业务精英,报名条件: 大专(含高职)以上学历,年龄在20~40岁之间,熟悉房地产市场、有房产营销经验者优先录用。

电话/微信: 13906323525 18806324946

电子邮箱: zzh869@126.com

## 买房

求购枣庄三中附近住房一套,二室或三室,水电气暖齐全,有意者请电话联系。

电话: 18613657099

## 卖房

出售市审计局宿舍: 三室二厅,水电气暖齐全,紧邻市立医院、枣庄体育馆、龙头市场和文化路小学东校区,有意者面谈。

电话: 13806371707

## 租房

出租文汇嘉园住房一套,三室两厅水电气暖齐全,有沙发桌椅等家具,拎包即住,有意者请电话联系。

电话: 13455056496

## 国土资源部: 全面启动完善建设用地使用权二级市场试点

2月17日,国土资源部在京召开完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场试点工作部署动员会议,全面启动试点工作。会议同时传达了中央对试点工作的有关指示精神。国土资源部党组成员、副部长王广华作部署动员讲话。

王广华表示,完善土地二级市场是建设我国现代市场体系的必然要求,是推进供给侧结构性改革的重要举措,是依法保护土地权利人合法权益的现实需要。要充分认识完善土地二级市场的重大意义,把思想行动统一到中央对完善土地二级市场重大决策部署上来。

王广华要求,试点工作要坚持问题导向,贯彻使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用的要求,以建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全的土地二级市场为目标,着力完善土地二级市场规则、健全服务和监管体系,提高节约集约用地水平,为经济社会持续健康发展、全面建成小康社会提供用地保障。

会上,国土资源部土地利用管理司主要负责人对试点方案进行了解读。中央财办、最高人民法院、财政部、住房城乡建设部、农业部、中国人民银行、国资委、税务总局、工商总局、银监会等有关部门同志出席会议,34个试点地区所在地省(区、市)国土资源主管部门负责同志、试点地区的政府及国土资源主管部门负责同志,部有关司局、各派驻地方的国家土地督察局和有关单位事业单位的负责人参加了会议。

## 中国楼市50强城市出炉 深圳房价最贵 成都销量最大

上海易居房地产研究院20日发布的《2016年全国楼市50强城市排行榜》称,2016年深圳新房成交均价最高,成都则在成交量方面居于首位。

易居研究院智库中心研究总监严跃进解释称,这一榜单显示的是2016年中国新建商品住宅成交面积排行前50的城市。2016年,这50个城市新建商品住宅成交面积约占全国总成交面积的38%。

从成交量来看,去年成交量排行前三位的城市分别为成都、武汉和天津,成交量分别为2909.2881和2332万平方米。

报告称,成都房地产市场纳入统计的区域相对较多,近几年新房的供应量也较大,所以市场交易规模也较大;武汉城市规模较大、城市投资价值不断提升,住房交易规模也较大;而受京津冀概念、武清板块市场活跃等因素的影响,2016年天津房地产市场成交行情火爆。

从成交反弹的速度来看,2016年50个城市的成交面积同比增幅排行中,排行前三位的城市分别为镇江、漳州和芜湖,同比增幅分别为164%、139%和105%。

值得注意的是,三个城市均为三线城市。严跃进指出,其成交行情较火爆,主要受到周边热门二线城市溢出效应的影响,如镇江和芜湖受到了南京市场的影响,而漳州则受到了厦门市场的影响。加之,三线城市大多不限购不限贷,市场交易易现反弹。

从房价来看,排行前三位的城市分别为深圳、上海和北京。三个城市的去年新房成交均价分别为每平方米53774元(人民币,下同)、38283元和33412元。深圳此前房价不及上海,但经历了一轮大涨后,去年深圳成为了中国一手房价最贵的城市。严跃进指出,受2016年第四季度政策调控的影响,这三个城市房价上涨的水平受到了明显遏制,年底前均价有所回落。

从房价上涨最快城市的排行来看,前三位的城市分别为深圳、苏州和东莞,同比增幅分别为56%、43%和38%。房价上涨较快的地方正在不断出台调控收紧政策,为市场降温。

购房咨询 物业服务 问题投诉 新闻爆料



服务台

有事就找《楼市周刊》

0632-3127930 13562215024