

2013年11月15日 星期五  
责任编辑:王娟 电话:6203145  
版面设计:郑虹 校对:刘凤

# 房企竞争格局或生变 未来市场走势存隐忧

今年以来,尽管全国主要城市房地产市场成交有所回落,但龙头房企销售业绩继续保持较快增速。有研究机构表示,龙头房企良好的业绩表现,一方面归功于一、二线城市需求的持续释放。另一方面,由于龙头房企今年普遍采取扩张策略,未来一段时间的资金压力是必须注意的风险。

## 龙头房企地位稳固

TOP20是各大房地产研究机构对于行业前20名房企的简称,随着市场的持续回暖,前20大房企的市场份额也不断攀升。

根据克尔瑞的数据,前三季度,销售金额榜TOP20房企的市场占有率进一步提高。在前三季度的全国房地产市场的成交金额中,有20.16%的成交金额属于TOP20房企,去年这一数字是19.11%,前年这一数字是17.11%。销售金额榜前10大房企的市场份额则从2011年的12.58%提升至今年的14.43%。在今年前三季度的销售金额榜中,万科与绿地以破千亿的成绩分居第一位和第二位。

事实上,由于品牌优势、分布

城市等原因,优势房企的产品价格与中小房企相比高出不少,这意味着在销售面积的榜单上,龙头房企的集中度优势并不明显。克尔瑞的数据显示,前三季度销售面积榜单上, TOP20房企的集中度为12.48%,不过这一数字相比2011年的8.95%也有明显提升。而销售面积TOP10房企的集中度,也从2011年前三季度的6.90%提升到今年的9.31%。

克尔瑞表示,在全面回暖的市场环境中,往往是布局广泛、产品线丰富的大型房企更容易在全国范围内出击,快速锁定销售业绩,而由此伴随着大型房企资金加速扩充,房企竞争格局将再度改变。可以看到,今年前三季度,龙头房企地位稳固,央企持续领跑行业,而从梯队变动来看,房企间的差距进一步加大。

## 未来市场走势存隐忧

尽管今年龙头房企的销售业绩普遍再创新高,但未来房地产市场的走势却存在一定隐忧。随着国内外流动性趋向紧缩,类似今年上半年宽松的融资环境将一去不复返。克尔瑞指出,特别是对于

此前过度依赖海外融资和信托等方式的企业来说,如何在下半年筹集到足够资金,将成为亟待解决的问题。

中国指数研究院研报也表示,近期北京、上海以及深圳等热点城市的楼市调控政策逐渐趋紧,进一步加强了房地产调控升级的预期。房产税等相关长效机制有望逐步确立,因此明年乃至中长期房地产市场环境正在孕育变化。随着供应进一步上升,经济好转后信贷趋于平稳,市场供需关系更趋良性,明后年的市场有望逐渐回归理性。

十八届三中全会公报明确提出,“建立城乡统一的建设用地市场”。有专家认为,这一表述有可能意味着土地制度改革将有突破,在农村土地流转方面将充分发挥市场的作用,使农村土地和城市土地能够平等地参与市场交易。对于今年上半年豪掷重金买下大量地王的房地产企业而言,建设用地市场的改革取得突破性进展,将对其土地储备价值造成多大影响仍是未知数。(据《中国证券报》)

# 保障房可否探索“体内”循环之路?

住房问题正受到前所未有的关注。在此时点上,北京推出了自住型商品房,这种新的商品住宅类型真的能成为解决房地产市场困局的标杆吗?

以往推出的住宅体系多是与商品住宅并行的类型,而自住型商品住宅则是在住宅的商品属性中添加了保障安居的色彩。仔细推敲,便可发现“自住型商品房”这个概念并无太多新意,其出发点与经济适用房、两限房相似都是保障中低收入人群的住房需求,不同的是,这种住宅没有申请政策性保障住房的收入限制,从表面来看,最大限度地考虑到了夹心层的住房需求。

从这个角度来看,自住型商品住宅与经适房、两限房的差别并不大,都是面向特定群体的具有政策保障性质的住宅。这种属性决定了这几种住宅有相似的特点。

首先,如何确保公平。经适房多年运行下来,各地分配丑闻屡见不鲜。目前来看,自住型商品房将采取摇号方式申请,看似随机的摇号程序,很难杜绝暗箱操作的发生。对购房人户籍和年龄的限制,也难免会催生身份造假和假离婚现象。

其次,如果自住型商品房出售需要上缴所得收益价差

30%,这并不能阻止住宅投机者的存在,经济适用房转成商品住宅进行出售时,同样需要补缴部分土地出让价款。从这一点来看,两者差别并不大,都需要上缴部分款项,只是名目不同。

其实,无论是经济适用房的“择期退场”,还是自住商品房的“粉墨登场”,初衷都是为了缓解住宅供需紧张,清理房地产市场分配不均的乱象,然而,“上有政策、下有对策”的钻营心理,让这些保障民生的政策在执行过程中可能会发生偏差。

“十二五”期间3600万套保障房的建设拷问着各个环节的资金链,每年逾万亿元的资金投入,对中央财政、地方政府都是个不小的考验。

既然如此,政策性保障住宅可否探索“体内”循环之路?保障类住宅区分为租、售两大类型,针对不同需求的人群,进行选址、配套完善。此外,可以参考香港等地的保障房政策,每隔一段时间对房屋承租人或是持有人进行税收等方面的核查,以确保政策性保障住宅可以有效流转。(沐籽)

楼市时评

# 怡和·摩尔城杯

# 2014信阳首届“年历宝宝”大赛

想让您的宝宝成为家喻户晓的小明星吗?想把宝宝的萌照和精彩瞬间与大家分享吗?想给宝宝成长留下一段难忘的回忆吗?快来参加信阳市2014年历宝宝评选活动吧,投票即将开始,请家长朋友们抓紧时间报名。可免费到皇宫宝贝摄影城拍摄3张数码儿童写真照报名。

**活动目的** 全面展示信阳宝宝快乐成长的幸福童年,展现宝宝健康向上、充满活力的快乐形象。

**活动时间** 2013年10月至12月

**报名范围及要求** 1.全市0至6岁宝宝均可免费报名参加。

2.照片可以抓拍某个瞬间,也可以是照相馆里拍的艺术照,只要够萌够靓就可以大胆拿来参加活动。

**报名方式** 1.信阳新闻网报名:通过点击首页信阳市2014年历宝宝评选活动专题或进入信阳新闻网(bbs.xynews.com.cn)报名。

2.邮箱报名:将宝宝姓名、性别、出生日期、家长姓名、联系方式、参赛宝宝的新年祝福语和三张照片一起发至报名邮箱 xynews118@126.com。两种方式择一即可,请勿重复报名。

3.报名方式:提供宝宝照片3张。照片要求清晰,人物主题突出,不要套模版,数码照片要求为JPG格式,单个文件大小限500K以内;参赛宝宝的新年祝福语(100字以内)。

**投票阶段** 在信阳新闻网2014年历宝宝评选活动专题页面开通网络投票和短信投票。

**展示阶段** 票数最高的前12名宝宝的照片将被用于制作2014年历,入选的100名宝宝将在《信阳日报》、信阳新闻网、信阳新闻网(新浪、腾讯)微博进行集中展示。

**报名咨询电话** 0376-6263932

冠名企业

怡和摩尔城

信阳首家休闲娱乐购物精致体验中心——怡和摩尔城,是新怡和集团旗下商业巨舰,坐落于东方红大道中段,雄踞信阳最大中心商业区核心。怡和摩尔城在信阳首创主题式休闲娱乐购物中心,倡导消费者在“休闲中购物”,“在购物中享受”的新型消费理念。其首创六大主题休闲娱乐联盟,集都会名品、时尚达人、流行前线、欢乐驿站、儿童乐园、美食广场等主力消费业态于一体。科学的业态规划及品项组合,一流的硬件设施,贴心的服务让信阳市民体验超值的休闲娱乐购物享受。

