

2023年房地产“变中有稳”

“

洗礼之后,房企销售排行榜变化巨大,形成了以央、国企为主导的新格局,今年国央企、优质民企和部分黑马企业表现亮眼,成为拿地主力军,很多企业销售业绩大幅跃升,致在榜单排名快速上升,成为行业的新中流砥柱。

业内认为,央、国企占主导的格局的确在当下表现明显,并且这一态势预计在2024年也不会发生改变。不过,行业仍保持正常的竞争态势。经过市场的多轮洗牌,部分优质民企整体的投资、开发及运营能力也出现大幅上升。

”

A 央、国企领跑市场

2023年,房地产市场仍然处于调整之中。12月15日,国家统计局公布的2023年1—11月份全国房地产市场基本情况显示,今年前11个月,全国房地产开发投资同比下降9.4%,商品房销售面积下降8%,商品房销售额下降5.2%,房屋新开工面积下降21.2%。

中指研究院日前提供的数据显示,今年前11个月, TOP100房企销售总额为57379亿元,同比下降14.7%;销售额超千亿元房企16家,较去年同期减少3家。

“重点房企销售持续下降仍在探底阶段,头部央、国企销售较有韧性。”上述中指院榜单显示,2023年1—11月, TOP50房企中,央、国企销售额平均增长8.2%,稳健民企销售额平均下降6.8%,混合所有制企业下降15.3%,出险民企下降48.0%,头部央、国企销售较有韧性。而在销售排名前十房企中,除碧桂园、龙湖外,8家为国资背景(包括混合所有制企业中国资占优势地位)的开发商; TOP20中,国资背景开发商已达到了14家。

今年以来,受限于市场销售在低位运行、修复,企业投资意愿尚无起色,谨慎投资、聚焦投资是主旋律。据中指研究院统计,2023年1—11月, TOP100企业拿地总额10855亿元,拿地规模同比下降6.6%。同期,拿地金额 TOP50、TOP100中七成以上为央、国企,央、国企仍为拿地主力,民营房企拿地仍然十分谨慎,民营房企经营信心仍未改善。

具体来看,中海地产、保利发展、建发房产、华润置地、绿城中国、招商蛇口、中国铁建、万科、越秀地产、滨江集团位列2023年1—11月权益拿地金额榜前十名;从新增货值来看, TOP10企业前11月新增货值总额13442亿元,占TOP100企业的41.7%。

值得注意的是,央、国企利用现有资金优势,大力向高能级城市聚集。根据重点城市拿地金额 TOP10榜单,绿城中国拿地金额为440亿元,位居长三角地区房企拿地金额榜首;建发房产、中海地产、保利发展紧随其后;重点城市拿地金额 TOP10房企中有半数以上为央、国企。



2023年,房地产市场仍处于调整中。(中新/图)

B 行业保持理性竞争格局

无需赘言,在行业发展仍不明朗的形势下,央、国企已经成为支撑起房地产行业的重要角色。

中诚信国际日前发布的研报指出,核心区域优质地块竞争加剧,使得资金实力更强的央、国企拿地优势进一步凸显。2023年以来,部分央、国企凭借资金优势向高能级城市扩张,对其销售业绩形成一定支撑,且目前融资主体仍以经营相对稳健、股东背景相对较优的央、国企为主。

“央、国企占主导的格局的确在当下表现明显,并且这一态势预计在2024年也不会发生改变,一方面是由于不少头部民企近几年出现较为严重的资金压力,导致在土地市场上拿地能力明显下降;另一方面则由于不少地方性国企‘兜底’土地出让现象明显。”不过,58安居客研究院院长张波乐观指出,不少头部央、国企的市场话语权不断增大,对于不少城市和地区房

地产开发的有序推进会起到一定积极意义,并且有利于购房者信心提升,对“保交楼”推进也更有保障。

另有看法认为,尽管目前存在央、国企不断强势进击的局面,但民企的竞争力并没有丧失。亿翰智库研究总监于小雨指出,民营房地产企业和央、国企此消彼长,并不是只有央、国企存在了,其个人觉得,“需求的持续走弱才会影响市场的活力”。

C 优质民企运营能力大幅上升

尤其是经过市场的多轮洗牌,部分优质民企整体的投资、开发及运营能力已经出现大幅上升。

例如,12月8日,龙湖集团公布的运营数据显示,1—11月公司实现合同销售额达1621.8亿元,经营性收入约240.5亿元(含税),前11个月的经营性收入已接近去年全年;1—11月,龙湖新增土地建筑面积位居民营房企第一。

在全国楼市深度调整、持续复苏的过程中,部分房企也逐步回归常态化运行。例如,荣盛发展实现扭亏为盈,多项指标全面趋好。荣盛发展近期发布的数据显示,1—9月实现营业收入340亿元,同比上涨41.89%,归属上市公司股东的净利润1.29亿元,同比增加104.33%;

扣除非经常性损益后的净利润1.80亿元,同比上涨105.44%。

一些出险房企也陆续传出好消息。例如,11月20日晚,融创中国宣布,境外债务重组各项条件已获满足,即日起正式生效。这意味着,历时18个月的融创境外债重组正式宣告成功,成为国内首家完成债务重组全部流程的大型房企。

值得一提的是,房企融资环境正在持续改善。

11月中旬,央行、金融监管总局、证监会等召开座谈会,强调“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资,对正常经营房地产企业不借贷、抽贷、断贷”。之后,建设银行、农业银行、交通银行及浙商银行

等多家金融机构召开房企座谈会,听取民营房企融资诉求。12月召开的中央经济工作会议再次强调“一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求”“加快构建房地产发展新模式”等重要要求。

从房企自身角度来看,在12月26日举行的年度媒体会议上,滨江集团董事长戚金兴指出,在当前“风高浪急”的市场环境中,房企若拥有3个“法宝”可顺利渡过难关:其一,一定要有核心竞争力,例如管理能力强、品牌认可度高、杠杆适度等;其二,一定要对市场有精准、清醒的判断;其三,要有灵活快速的决策机制和战略战术,“匍匐前进”。(中新)