

中小地产商难逃出局宿命



楼市·家装

投诉热线: 18603978885

□新华

“城里的土地拿不着，郊区的土地不敢拿。现在房地产市场风险大，进入门槛也越来越高，我们在廊坊还有两个尾盘项目，结项后准备投资点实业。”苏翰涛控股的投资公司三年前在北京顺义开发过一个体量的住宅项目，经历房地产业的起伏后，苏翰涛和他的团队最近决定转战PE项目。

2009年“楼市大卖”令绝大多数中小地产商的“库存”消化殆尽；而今年以来，严厉的地产调控令市场迅速降温。在销售受阻和成本高企“两面夹击”下，地产商的生存空间被大幅压缩。受此影响，近期中小地产商和主业非地产的企业纷纷开始“退房”。

业内专家分析，本轮房地产市场调控，短期目标是遏制过于旺盛的需求，而中长期目标则是改革住房制度以扩大有效供给。可以预见，未来土地等要素资源将向专业能力强、开发规模大、市场敏感度高房企转移，行业洗牌也将再度上演，一些中小开发商或无奈出局。

房地产行业正逐步演变成强者为王的战场。仅从A股上市公司表现上看，2009年“万保招金”四家房企龙头以及华侨城的营业收入均超过了100亿元，而众多上市的中小开发商的营业收入尚未超过10亿元。房地产业的马太效应，正愈演愈烈。

“像去年那样的楼市行情，只要有房卖就能赚钱；但今后这种行情重演的可能性已微乎其微。”SOHO中国董事长潘石屹坦言。

业内人士认为，经历这一轮地产调控后，房地产业的利润率也将趋于平均利润率，多数中小地产商将面临被整合或自行退出的命运。在保障房大规模推进以及商品房市场回归理性的背景下，房地产开发的各项资源将向大型房企集中，市场竞争也将主要体现在两方面，一是对土地和区域价值的准确判断，二是对资金和项目的合理掌控及平衡。

统计数据也显示，从2008年开始，房地产行业的集中度已开始逐步提高。以房企销售20强为参照，2009年，20强房企合计实现销售收入5231.1亿元，占同期房地产业整体销售额的比例为11.89%，同比提高1.9个百分点。2010年一季度，20强房企合计实现销售收入1157.8亿元，占同期房地产业整体销售额的比例为14.5%，比2009年提高2.61个百分点，市场集中度增速有所加快。

项目储备不足 中小开发商主动“退房”的背后，暗含的是开发项目有限、土地储备不足的现状。尤其

在地价高企的背景下，中小开发商由于资金实力不够、融资渠道有限，正在被逐步“挤出”土地市场。后备资源无法跟上严重制约了他们的成长，使得中小开发商不得不退出房地产开发领域。

如果按照2009年的营业收入划分，在申万135个房地产上市公司中，共有68家房企2009年的营业收入在10亿元以下，占比超过一半。其中有18家房企的营业收入不足1亿元。这些中小开发商在今年的土地市场上鲜有斩获。

根据中国证券报记者统计，今年以来共有17家上市房企公布了土地中标公告。其中，营业收入在10亿元以下的68家房企中，仅有4家公告拿地，分别是深物业A、合肥城建、西藏城投和ST重实。

在当前的土地市场中，大型开发商大规模拿地，而中小房企的拿地空间异常狭小。尤其在“土地首次缴款比例不得低于全部土地出让款的50%”的政策下，拿地门槛被不断提高，更增加了中小开发商通过公开市场拿地的难度。不少开发商由于资源有限，开始谋求其他方式扩充土地储备。

万方地产在2009年年底提出了增发预案，向长城资产管理公司和湖南广晟地产控股有限公司两家大型国企增发。公司表示，如果增发顺利实施，将获得至少1500亩房地产开发用地，极大扩充了土地储备资源，为后续经营提供保证。

除了土地储备外，与一些大型开发商动辄十多个项目同时动工建设相比，中小型开发商手中项目十分有限，通常只有一两个项目在手中。以银基发展为例，公司2010年重点开发的项目仅有两个，一是沈阳银河湾项目；另一个是上海奉贤银湾项目。其中，上海项目用地是公司于2009年9月竞得的。这两个项目也成为公司目前最主要的盈利来源。

业内人士指出，在地产调整期，开发商的销售业绩和资源储备的分化愈加明显，行业内的梯队正在逐渐拉开。而行业集中度的提高势必会使一些不具实力的中小开发商出局，这将使整个房地产业的发展更趋向专业化。

主动“退房” 受调控影响，主要城市房地产市场“急转直下”。“政策至少延续一年，观望氛围还将继续蔓延，市场风险正在积聚。因此，中小地产商已经停止拿地项目，一些主业非地产的公司也开始剥离房地产业务。”中国指数研究院一位专家指出。

5月31日，南宁百货将所持北海五象房地产开发有限公司51%股权以8740万元的价格

售出。无独有偶，5月12日，航天科工以2.84亿元的价格转让旗下北京金中都置业有限公司。同日，福建一小型地产商望城投资发展有限公司将其持有的福州滨江房地产100%股权，以1.45亿元的价款转让给阳光城。

更典型的案例是广汇股份。受房地产市场强劲复苏的影响，公司房地产业务收入和营业利润在公司所占比例，分别由2008年度的9.54%和13.65%，提高到2009年的48.26%和72.61%。但该公司近期表示，今后将逐渐剥离房地产业务，同时将投资集中于煤化工等能源领域。

广汇股份有关负责人指出，除广汇美居物流园配套建设项目之外，公司将不再拥有亦不再购置新的土地资源用作开发房地产；并将于适当时机将所持有的新疆广厦房地产交易网络有限公司45%股权和新疆亿科房地产开发有限责任公司100%股权剥离。

据中国证券报记者的不完全统计，4月中旬以来，通过各大产权市场挂牌转让的房地产项目超过30个，其中包括央企被要求清理的房地产业务，也包括因资金等问题，主动寻

求买家的地产项目。

“成交量急剧萎缩，房价开始下跌，房地产业务的调整周期才刚刚开始。”21世纪不动产分析师指出，房价下行将使地产公司未来的盈利能力降低，而长期的市场低迷必然考验中小地产商的资金和项目开发实力。

知情人士透露，福州滨江房地产公司的股东以前没有开发经验，调控出台后，因资金和开发能力不足而决定退出。而阳光城接手，则是看中该项目与公司布局的一致性以及转让价格合理。

另外，央企“借势”剥离房地产业务也出现一波小高潮。据北京及上海产权市场显示，5月以来，挂牌转让旗下房地产业务的央企已达11家。其中包括：中石油1.26亿元出让北京都市圣景房地产100%股权及6498.2万元债权；中国医药集团2819.5万元出让新疆迈德胜房地产51%股权；中房集团2430万元出让包头市九合置业70%股权；中石油和南光集团分别以1.13亿元和1.23亿元，出让上海中国石化大厦置业48%和52%股权等。（据《中国证券报》）

【楼市热议】

□丁东

房产调控似乎已进入两难的境地，继续出台更严厉的调控措施吧，有可能真的把房地产业彻底压垮，并殃及银行的资产质量，还很可能影响经济的复苏进程导致二次探底。而如果房产调控就此歇手，死扛房价的开发商们就笑不动了，新一轮的房价上涨用不了多久就会重演。面对这种尴尬的局面，最为担心的除了心系百姓的领导，就是股市中善良的投资者。中国股民真是比窦娥还冤，房地产市场火爆时，不见地产股涨，还要配股增发狂吸资金。而一遇到房产调控，房价还没跌，地产股却跌得稀里哗啦，并拖累大盘一路狂泻，跌成了世界第一，比新一轮欧债危机的发源地希腊还要惨，真是没地方说理去。向来是逆来顺

别总惦记买房者

受的股民们只能从心底里哀求房地产的大老板们，求求你们了，别再和政策对着干了，快把房价降下来吧，房价再降，股价就还得降，给股市一条活路吧！

房产调控的困境折射出政策的失焦，目前的政策着眼点还是在打击需求上，试图通过抑制需求来迫使房价下跌。而财大气粗的地产商们知道房子是个刚性需求品，需求只能被暂时压抑，而不可能减少，短智的压制很可能制造今后更猛烈的上涨，所以他们有恃无恐，以时间换取空间。调控至今，受益者尚未看到，其他受害者也没出现，唯一的受害者似乎就是广大的股民，市值蒸发超过万亿，房奴们希望通过投资挣钱买房子还贷的梦想彻底破灭，更没钱买房子了。

在倡导消费的今天，我们的政策导向却还是在习惯性地压制需求，只要一有问题首先打板子的总是消费者。只要一冠上投机者的恶名，政策就师出有名了。过去我们的股市就是个典型，交易环节的监管总是特别严，而根源上的上市公司环节却又是那么透着无奈。投资者总是处于被教育的状态，被实时监控着。中小散户赚钱难，其实有制度上的原因。房地产调控也是如此，房价上涨，把责任都推到了买房者身上，限制按揭、限制购房、还有所谓的房产税、物业税，招招都在增加老百姓买房负担。为何不能反过来，从提高供给入手呢？房地产乱象，根源在供，而不在求。如果我们的地方政府少收点税费；如果我们取消只能从开发商处买房子，放开商品房市场；如果我们不是总想从买房者身上收税，而

是向开发商征收暴利税以鼓励他们低价销售；如果我们大量建设廉租房租给买不起房的底层百姓；如果我们努力提高老百姓的收入，而不是努力提高GDP和政府财政收入，真正做到藏富于民，我想房价不用调控它自然会下来，老百姓也不会有这么多怨言。提高消费水平，使其成为经济增长的火车头，不是应急性地出些促销政策就能实现的，从观念上改变对消费者的歧视才是关键。改变了观念，我们就不会过敏感地害怕通胀而是更害怕通缩；我们就不会害怕流动性过剩而是利用流动性做好资源配置；我们的股市也不会害怕股价上涨而是担心好公司不够多。鼓励买房，制约卖者，在大部分情况下，应该都是对的。股市如此，房市也如此。（据新华网）

声明
兹有信阳市宏基汽车销售有限公司货运二公司的豫S15288重型半挂牵引车，车架号:01679，发动机号:50803910，其车购税完税证明，证号:6410738612及豫S3610挂重型普通半挂车，车架号:270000847，其车购税完税证明，证号:6410738611，因不慎丢失，特声明作废。

声明
原淮滨县医药公司于2003年4月21日办理的准房(7301)号房权证，位于淮滨县公安街南路口门面两间，面向东，房屋面积为56.58平方米，由于保管不慎丢失，特此声明作废。
淮滨县药品经营有限公司
2010年6月10日

声明
兹有信阳市浉河区农村信用合作联社董家河分社的营业执照副本(注册号:4130001217155)及信阳市浉河区农村信用合作联社桥头分社的营业执照副本(注册号:4130001217174)，因不慎丢失，特声明作废。
信阳市浉河区农村信用合作联社

公告
兹有信阳市凤凰文化传播有限公司于2010年6月9日研究决定，信阳市凤凰文化传播有限公司拟向公司登记机关申请注销，请债权人于本公告发布之日起45日内向本公司申报债权债务。

声明
本人因不慎将保险单发票丢失，票号:24100093006100992718，现特声明作废。

声明
兹有光山县双兴羽绒有限公司财务专用章壹枚，因不慎丢失，(编号4115220000218)，特声明作废。

声明
兹有信阳市平桥区亿丰粮油购销有限责任公司税务登记证正、副本，证号:豫国税信平字413023779433087号，因不慎丢失，特声明作废。

减资公告
新县小界岭宜民生态旅游开发有限公司于2010年6月9日经股东会决议，拟将注册资本从1000万元减至100万元，现予以公告。请债权人自本公告发布之日起45日内要求本公司清偿债务或提供担保。
信阳市房产管理中心
2010年6月8日

公告
兹有蔡琴玉(申请)坐落在信阳市平桥区两亩村吴湾组的1幢房屋登记(房屋权证遗失)，证号:107769号。现公告询问异议，如对产权有异议者，应于公告之日起180天内，携异议的书面材料，并附有关证件报我中心平桥分局，据以复核。公告期满无异议的，将依法确权发证(补办房屋所有权证)。
信阳市房产管理中心
2010年6月8日

首届“魅力信阳”服装商品博览交易会
折扣到底 惊喜到家
6月13日 隆重开幕
地点:羊山新区百花会展中心

历经十年苦读，而今刚刚度过高考，如何休整那疲惫的身心？告别了中学阶段，即将开始新的生活，以何种方式与昔日同窗、恩师作别？日趋临近的大学生活丰富而厚重，需要我们全情投入，以什么样的状态去拥抱火热的大学岁月？.....
6月18日晚在市文化中心，世界一流钢琴大师刘诗昆精彩诠释中外钢琴名曲，与您心灵深处互动。让高雅音乐艺术抚慰精神、滋润心灵，这或许就是答案。
刘诗昆
“万家灯火”之夜
聆听天籁之音
刘诗昆钢琴独奏音乐会
时间:2010年6月18日 19时40分 地点:信阳市文化中心
学生票、团体票正在火热发售(贵宾票须提前预定)
电话:6263965 6202051 13939719317
主办:信阳日报社 信阳晚报社 协办:信阳艺苑琴行