



房企三个新趋势日渐清晰



近日,上市房企年报密集发布,房企业绩普遍上涨乏力,行业的“黄金时代”正在渐行渐远。从去年就喊着要“活下去”的房企们其实也是在各自蓄力,多元突围。无论是从规模扩张转向高质量增长,还是积极寻找新的业务增长点,房地产行业未来的发展趋势正在显露端倪

近日密集发布的上市房企年报显示,多数房企在营收、利润方面业绩理想,但销售额增幅在逐步告别高速增长,进入中速增长。在行业集中度不断提高、行业增速放缓的情况下,聚焦主业、精细化运营、提升品质、多元化布局成为各大房企角力的关键词。

行业集中度不断上升 千亿元房企数量达到30家

2018年,房地产交易规模再创新高,万科、恒大、碧桂园全年销售额纷纷突破6000亿元、5500亿元、5000亿元大关。但在调控政策从

紧的环境下,房企普遍出现业绩上涨乏力现象。年报显示,2018年万科销售额同比增长14.5%,恒大合约销售额增长10.1%,增速同比均有所放缓。虽然2018年碧桂园权益销售额增长高达31.25%,但与其2017年合同销售额78.3%的增速相比亦大幅放缓。

在增速放缓的同时,房地产行业的集中度不断提升。由中国房地产业协会发布的《2019中国房地产开发企业500强测评研究报告》显示,随着“因城施策”逐步贯彻实施,各城市市场分化愈加显著。在企业方面,百强房企市场集中度继续提升,年内千亿元房企数量达到30家,创历史新高。龙头房企凭借自身在拿地、融资等方面的优势,快速进入相对活跃的市场。通过合理的业务布局,保证业绩的稳定性。中小房企则因地域限制,业绩出现较大分化。

报告指出,2018年龙头房企继续发挥规模优势,房地产行业集中度持续提升。前四大房地产开发

企业销售金额占比从2013年的6.93%上升至2018年的14.17%。前百强房企销售规模增长28.94%,前50强房企销售规模占全行业51.95%。在货值集中度方面,51%的土地被排名前十位企业购得。龙头房企的优势并不局限于住宅开发,正慢慢向长租公寓、物流地产、商业地产、物业服务等领域扩展。同时,有部分企业因各种原因主动开始淡出房地产开发行业,谋求转型。

房屋产品力将成企业竞争主方向

数据显示,2018年500强房地产开发企业存货周转率为0.13,较2017年出现较大降幅;整体流动资产周转率为0.13,同比下降;总资产周转率为0.11,降幅较小。三大运营指标总体处于近6年来较低水平。

随着去库存任务基本完成,市场销售情况整体趋冷。虽然整体去化率在回落,但具体到个案,表现差异很大。地段依然是核心因素,部分热门板块认筹比依然高企。只要提供被认可的商品,购买力依然存在。为此,高周转的标杆性企业主动提出提质控速,房企拿地变得愈加稳健,拿地销售比出现一定程度下降。

同时,近两年房企开始重视向管理要效益,内部管理和运营趋于精细化。房企愈加追求人均效能,通过剔除冗余或重新竞争上岗,优化用工结构,降低人员成本,并预备适应行业换档期内企业战略调整下的未来用人需求。此外,实行员工激励,加入跟投、股权激励的企业越来越多。虽然房企人员结构调整尚有争议,但从侧面说明房企精细化管理、成本控制的

意识在增强。

文化与科技赋能成为产业转型选择

机器人、新能源汽车、健康养生、文化旅游……这些原本与房地产开发关系不大的产业,如今都被房企视为未来业绩的重要增长点。

今年初,融创围绕“地产+”美好生活,全新布局四大战略板块,融创地产、融创服务、融创文旅与融创文化。“未来,在坚持以地产为核心主业的的基础上,融创将继续提升服务,布局文旅与文化,致力于成为中国家庭美好生活整合服务商。”在日前举行的融创文旅品牌发布会上,融创中国行政总裁汪孟德宣布企业正式启动全新战略升级。

碧桂园则将自己的未来定义为全周期竞争力、高科技综合性企业,地产、农业、机器人成为其目前的3大重点发展方向。碧桂园机器人公司成立了机器人和相关核心技术的研究和制造部门,未来将通过技术研发、产品研发、生态整合、场景应用等方面打造机器人全产业链。

在地产主业高质量增长的同时,恒大多元化产业发展也在稳步推进。恒大集团董事长许家印此前宣布,恒大多元产业布局已经全面完成,形成了以民生地产为基础,文化旅游、健康养生为两翼,新能源汽车为龙头的产业格局,未来5年内恒大不会再涉足其他领域。

专家表示,随着房地产行业增速放缓,文化与科技赋能成为产业转型、实现可持续发展的重要方向。未来,大型房企竞争的重心将进一步从规模扩张向高质量增长转变。

[据新华网]

“侃”楼市

放开落户引热点城市房价上涨

日前,国家发展改革委公布《2019年新型城镇化建设重点任务》,明确大城市取消或放松落户限制,北上广深等超大城市也要大幅增加落户规模。这项改革的出台将为二、三线城市带来更多人才的同时也将提升对住房的需求。

58安居客房产研究院首席分析师张波表示,不同城市放宽户籍制度,的确会引起购房需求短期上升。长远来看,未来5年至10年放宽户籍,不但可以有效扩大内需,还可以同步保障经济稳定发展,对于国内城镇化率提升,房地产市场健康发展将起到重要作用。

“从现状来看,二、三线城市的人才抢夺在近两年已经展开,长三角、珠三角等五大城市群核心城市的人才抢夺早已“白热化”,落户政策的放宽对于这类城市的影响也更为明显。由于热点二线城市对于人才的吸引力在不断提升,受落户政策放宽影响,更多的蓝领甚至外来农民工都会在二、三线城市落户,未来大量外来长期务工人员将逐步转为常住人口,对于楼市的推动作用也将更为深入和长远。”张波表示。

苏宁金融研究院高级研究员付一夫表示,落户限制取消后,除了京沪等地外,全国绝大部分城市落户难度已经不大。这就意味着有更多的农村人口有机会平等地获得来自城市的公共资源,同时也让城市中的房地产市场有了更加稳定的市场需求,尤其是对于大城市及其周边城市来说,这依然是人们的优先考虑对象,而这

[据新华网]

房产资讯

三四线城市土地市场明显降温

今年一季度,地方城市推地节奏有所放缓,土地市场整体供需双降,尤其是三四线城市出现明显降温现象。

据中国指数研究院的统计数据,一季度全国300个城市各类用地共推出4.6亿平方米,同比下降7.3%。分各线城市来看,三四线城市土地供应下降明显。具体而言,一线城市住宅用地推出730万平方米,同比增长13.2%;二线城市推出9446万平方米,同比增长4.4%;三四线城市推出10277万平方米,同比下降17.5%。

从成交量来看,住宅用地成交规模也出现明显下降,其中三四线城市降幅同样显著。据中指

院统计数据,全国300个城市各类用地成交3.8亿平方米,同比下降14.3%。其中,三四线城市成交8089万平方米,同比下降25.8%,降幅在各线城市中最大。

“整体来看,受2018年土地大规模流拍影响,预测2019年全年房企融资环境仍然偏紧,且今年企业已进入偿债高峰期,资金压力仍较大,全国土地市场持续全面回温的可能性不大。”中国指数研究院相关负责人分析指出,“三四线城市降温态势已现,但一二线城市基于相对较好的基本面以及对各类资源的吸引力,获得更多企业重视,土地市场将保持一定热度”。

[据新华网]

以案说法

买来二手房却成“水帘洞”

新买的二手房,装修时却发现四处漏水,简直成了“水帘洞”。家住广州市花都区的温先生就遇到了这件烦心事,几次和卖方沟通无果,一怒之下便要求银行暂停发放按揭贷款,不料却被卖方告上法庭,要求其付清全部房款。交易完成后才发现房子漏水,买方能否以此为由拒绝支付购房尾款?卖方是否还应承担维修责任?

事发缘由:装修时发现多处漏水渗水发霉

温某以92.8万元的价格向李某购买了涉案房屋。合同签订后,温某向李某支付了首期房款42.8万元,剩余50万元房款约定以按揭贷款的方式支付。合同签订后,温某申请按揭贷款并取得了贷款银行出具的同贷书,双方办理了递件过户手续,房屋产权证后登记至温某名下。

温某接收房屋后开始对房屋进行装修,装修时发现房间墙壁存在多处渗水、漏水和发霉痕迹,卫生间也漏水严重,温某立即将该情况告知李某并要求其维修,李某以房屋出售时不存在漏水、温某及家人多次查看过房屋为由拒绝维修,温某即刻通知贷款银行暂停支付房款。双方因此发生纠纷。

之后,李某起诉要求温某立即支付剩余房款及利息;温某认为李某隐瞒房屋漏水事实,违约在先,提起反诉,要求李某修复房屋漏水部位、承担修复费用、支付违约金,并赔偿其因房屋无法居住的租金损失。

判决:买家停付尾款违约 卖家应承担维修责任

本案争议焦点有两个,一是买方能否以房屋存在漏水、渗水问题拒绝支付房款?二是房屋已过户并交付使用,卖方是否还应承担维修责任?

一审法院审理认为,房屋已交付买方使用并办理了产权变更登记手续,买方应依约支付房款。即使房屋存在漏水、渗水现象,亦属于质量瑕疵担保的问题,买方应以正当的方式主张权利,其擅自停止付款的行为已构成违约,故判令买方方向卖方支付剩余房款及利息。

同时,因房屋一经交付给买方即发现有漏水、渗水现象,买方亦及时通知了卖方,故房屋虽已交付使用,卖方仍应承担房屋的质量瑕疵担保责任,故判令卖方对房屋漏水、渗水予以修复并承担修复费用。另因漏水、渗水对于使用房屋确有一定影响,房屋维修亦需要时

间,考虑日常维修的时间、双方对于损失产生的过错程度等因素,酌定由卖方承担房屋维修期间4个月的租金损失。

一审判决买方温某向卖方李某支付50万元房款及利息,卖方李某聘请有资质的专业维修单位对涉案房屋的漏水、渗水部位予以修复,买方温某在卖方李某进行维修时承担开门、提供维修便利等协助义务,维修费用由卖方李某支付,卖方李某向买方温某支付涉案房屋4个月租金损失。

卖方李某不服一审判决,向广州市中级人民法院提起上诉。广州中院日前判决,驳回上诉,维持原判。

法官说法:卖方应如实告知房屋质量瑕疵,否则不但要修复还要赔偿损失

本案主审法官表示,房屋买卖合同是卖方转移房屋所有权于买方,由买方支付价款的合同。在房屋买卖合同中,卖方的主要义务是交付房屋、办理过户手续,买方的主要义务是支付购房款。支付房款与交付房屋相互构成对待给付,而房屋漏水、渗水问题属于质量瑕疵担保范畴,与付款义务不构成对

待给付义务,不具有对待给付义务关系的合同义务不能形成合同法上的有效抗辩。

关于瑕疵担保责任,可分为权利瑕疵担保责任和物的瑕疵担保责任两种,质量瑕疵担保责任属于物的瑕疵担保责任,是指指出卖人交付的标的物质量应符合约定或该类物通常应具有的价值或效用,否则买受人有权要求出卖人承担相应的民事责任。本案中房屋的渗水、漏水问题就属于出卖人应当承担的房屋质量瑕疵担保责任的范畴。

在房屋买卖合同中,买卖双方应遵循诚实信用原则,对卖方来说,出售的房屋应符合正常居住使用的条件,在出售房屋时应当如实告知房屋的质量瑕疵,不能置之不理甚至刻意隐瞒真实情况,否则,对于已出售的房屋不仅应当承担瑕疵担保的违约责任,还应赔偿买方由此产生的其他合理损失;对于买方来说,在购买前应当实地查看房屋,全面、仔细检查和了解房屋的各项情况,在收房后如发现房屋存在质量问题,应以正当、合理、合法的方式维护权利,否则以此为由拒绝支付房款将承担相应的违约责任。

[据人民网]

注销公告

大理白族自治州土木建筑学会,经学会决定注销并进行清算,请债权人和学会相关人员自本公告见报之日起45日内,向学会清算组申报债权,逾期不申报的视为没有提出要求。

特此公告

大理白族自治州土木建筑学会
2019年4月16日

公益广告

保护洱海 从我做起