

是“主动调整”还是“被动出局”？

——部分开发商“退市”追踪



核心提示

□新华社记者 李舒 刘德炳 沈静

北京市工商局近日公布,2011年北京有217家外资房地产企业退出市场。去年全年已有473家房企在北京注销。

在部分热点城市,一些开发商退出房地产市场。这是政策调控下的“主动抉择”,还是过度投机后的“被动出局”?如何看待房地产行业新一轮“洗牌”,这对今年房价有何影响?对此,“新华视点”记者追踪调查。



(资料图片)

1 从“抢滩楼市”到“争相退出”

在本轮房地产调控之前,“进军地产业”成为不少企业掘金的首选,甚至一些制造业、服务业公司也跟风加入。但随着楼市调控深入,注销、转让、转行……不少公司脱离楼市。

2月13日,北京市工商局公布数据显示,2011年北京新设立外资房地产企业129家,同比减少55.82%。此前,北京市住建委发文称,北京东方时代等473家房地产开发企业,在有效期届满后未依法申请延续,其开发资质已被注销。

“这一现象并非北京独有。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭说,在楼市调控等压力共同作用下,越来越多的

开发商退出楼市。

武汉市住房保障和房屋管理局的数据显示,截至2011年10月,武汉共有在册房地产开发企业1375家,比上年同期减少200余家。

该局有关负责人解释,武汉市在册房企中有项目开发的占一半,另一半开发商“无事可做”。有的在找项目,有的可能退出市场。

值得关注的是,在“退市”开发企业中,不少是近几年“抢滩楼市”的非房地产公司。去年以来,已有水井坊、宏达股份、恒顺醋业等16家“涉房”的非房地产上市公司撤离楼市。

另据链家地产市场研究部初步统

计,2011年上市房企中,股权出让共183宗,比去年增长65%。“这显示一些非房地产上市公司,正加速转让房地产项目”。

1月16日,以经营高端房地产为主的广州星河湾宣布进军白酒行业。公司负责人表示将尽快完成企业转型,把白酒培养成新的增长点,这被业界看成是房企的“主动调整”。

链家地产分析师张月认为,伴随着房地产“黄金十年”结束,行业调控更趋深入,房地产行业“暴利时代”或将结束。“退市的”开发商中,不少是“裸泳”的投机商,这其实是楼市调控要挤出的“泡沫”之一。

资本市场融资238.5亿元。

但与此同时,房企也将迎来到期信托支付的压力。国泰君安数据显示,今年到期需要支付的房地产信托总额接近2000亿元。

综合来看,今年上市房企筹集资金的低谷将和销售回笼资金的低谷重合,开发商面临严峻的市场考验。

在多重压力不减情况下,开发商要想生存下来,除了“退市”,只能降价销售。

不少专家预测,今年房价总体将呈现“稳中有降”态势,房价合理调整的预期目标有望实现。

2 离房价“合理调整”还有多远?

住建部最近强调,国家房地产调控政策将会继续,一些地方尝试给楼市“松绑”均被叫停。此前,中央经济工作会议也强调房价要合理回归。种种迹象表明,今年楼市调控不会放松。

“限购、限价等调控政策持续,释放了房价合理回归仍有空间的信号。”链家地产一位负责人说,在优胜劣汰的生存法则下,今年开发商将面临政策高压、销售不畅、资金紧张等压力夹击,生存更艰难。

陕西一家房地产公司总经理罗某坦言,对不少开发商来说,今年将会遭遇三大难题:一是资金链趋紧,部分贷

款和高利贷难以按期偿还;二是拖欠工程款和民工工资,将要面对各种矛盾和纠纷;三是降价销售幅度过大,可能遭受来自老业主的压力。

“现在我们考虑的不是降多降少,而是赔多赔少的问题。”罗某说。

万科北京公司高管肖劲认为,因为制度不健全,国内楼市说到底仍是“政策市”。随着楼市调控深入,开发企业利润将可能越来越薄。

为应对资金紧张局面,大型开发商悄然拉开新一轮融资帷幕。仅今年1月,万科、华润置地、金科、凯德置地等12家房地产企业以债券、信托等方式在

3 强化“退市”监管 防止业主“维权难”

在连续两年调控下,部分企业撤出房地产开发、做回老本行或谋求其他领域发展。对此,业内人士普遍认为,这对房地产行业回归理性发展,总体上“利大于弊”。

“一些开发商‘退市’,将加速中国房企阵营的分化,促进优胜劣汰的洗牌。”杨红旭说,面对这种局面,具有充裕现金及管理优势的龙头公司,将迎来大量并购重组的发展良机。

“同时,开发商‘退市’现象多发,也能警示一些贸然闯入房地产业的外行企业。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖说,“这会令其他行业资本对楼市望而却步,专注于主业发展。”

“更直接的是,部分开发商被迫‘退市’,将会促使房地产企业改变心态,尽快降价求生,加速房价的合理回落。”杨红旭说。

但记者在调研中发现,部分房地产企业“退市”背后也存在一些风险:其一,烂尾工程增多,已经缴纳购房款的业主无法入住。其二,权益纠葛不断,拖欠农民工工资、工程款和银行债务现象多发。其三,后续质量纠纷难以解决。

在武汉的“雅琪公寓”,因开发企业挪用预售资金、拖欠工程款和相关税费,308户业主无法办理房产证,房屋质量问题不断。随后因涉嫌非法集资4亿元,开发商“玩失踪”,致使业主维权无门。

针对部分中小房企资金链断裂或“退市”引发的问题,武汉亿房研究中心主任明晶晶等专家建议,相关部门应强化房地产市场监管,重点是完善对预售资金的监管。“现在全国已有部分地方对预收款实行第三方监管,但还没有全国性的统一规范”。

一些专家呼吁建立完善的地方产权交易平台,在中小开发商出现资金断裂时,能够通过区域产权交易市场规范转让项目,避免项目成为“烂尾工程”。

针对房企在注销开发资质后出现的质量问题,北京中原地产市场研究部总监张大伟表示,有关部门应尽快建立质量追溯机制,对涉及各方进行追责,避免业主投诉无门。

延伸阅读

楼市调控不会出现局部“松绑” 地方试水均被叫停

□据《人民日报》海外版

近来,不断传出地方政府疑似放松房地产调控的消息,再次引发人们对楼市调控政策的高度关注。

业内人士认为,房地产调控政策放松的可能性几乎不存在。制定中长期适合中国国情的房地产调控政策是一项长期任务,但是从目前来看,房地产市场还需要1年至2年的调控稳定期,逐渐剔除其投资属性。他们还提醒,房价和房地产投资不能“一头向下”,应保持政策的持续性和平缓性,在房地产调控上要讲究力度,用2年左右时间使房地产市场慢慢调整到位。有专家预计,今后地方政府出台类似救市政策的可能性降低,但适当调整的现象仍会出现,尤其是在年初楼市走向并不明朗的时期,地方调控仍要服从全国调控从明的大局。

北京中原地产研究部总监张大伟判断,预计在上半年不太可能再有城市会明确出台楼市松动的政策试水。楼市的暴利时代已经过去,期待因为实体经济出现风险而放松楼市调控拉动经济上涨的部分开发商和地方政府,很可能会重新认识市场,明显下调价格的现象将更加普遍,楼市已经彻底“入冬”。