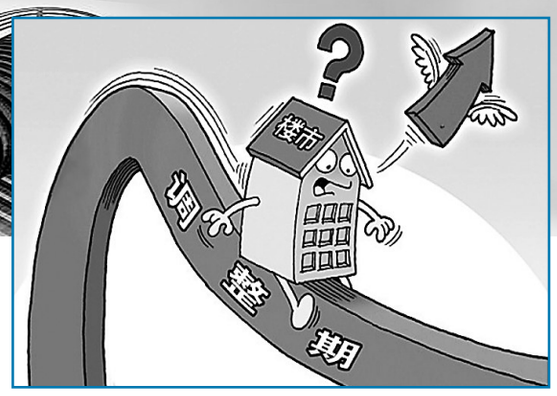
楼市或入调整 房企目标渐保守

“房地产+服务业”折射房企转型思路

近日，部分龙头房企开始陆续公布其今年的销售目标。记者发现，在政策进入调整期的阶段，房企销售目标普遍较为保守，而恒大等房企已经开始在多元化产业、提升利润率上“做文章”。



1 恒大今年销售目标增20%

成为新晋头号房企之后，恒大的动向备受关注。昨日，恒大内部刊物刊出了恒大集团董事局主席许家印制定的未来发展目标：“到2020年，地产、金融、健康、文化旅游四大产业年销售收入超1万亿，总资产超3万亿，年利润超600亿。”这意味着，许家印要在未来3年再造两个万亿恒大。

虽然整体发展目标激进，但许家印将2017年的销售目标确定为4500亿元，比去年增长20%左右。

同样对新一年销售目标较为保守的还有绿地集团。绿地集团董事长张玉良表示，2017年绿地各项主要经济指标力争实现10%—15%的增长，其中房地产主业在2017年至少要保持15%—20%的增长。

而万科王石去年曾对外宣称，预计万科第四个十年营业额将达1万亿元，甚至可能到2020年就会实现。碧桂园2017年设定了“尖叫目标”，具体数额还未对外公布。

2 一二线城市楼市进入调整期

由于政策面的从严执行及楼市周期性的因素，2017年核心一二线城市商品住宅市场进入调整期已成“共识”，并且大多数业内人士认为下半年楼市将进入价格调整期。届时，楼市将迎来“以价换量”，下半年调整的力度将比上半年更深一些，但许家印对于住宅市场依然保持乐观。

许家印判断，3年至5年后市场的总需求才会开始下降，但未来的市场会越来越向大企业集中。数据显示，尽管恒大去年的销售额已达3700多亿元，但在整个市场中的占比仅3%左右。“增长的空间还很大。房地产业对恒大来说永远是朝阳产业。”许家印说。

而恒大可谓是最早进行转型的房企之一，经历八年探索最终锁定健康、文化旅游、金融三大服务领域。如许家印所言，“房地产+健康+旅游+金融”，也就是“房地产业+服务老人的产业+服务儿童的产业+服务社会的产业”。

3 核心利润率将年涨2%—3%

恒大对于利润方面的要求有所提升，2017年恒大地产的利润目标已被提升到243亿元。而记者了解到，恒大地产内部目标是两三年内核心业务利润率每年提升2%—3%，2017年争取达到9%—10%。

一位房地产分析师告诉记者，近年来恒大销售额高速增长，导致三大费用增长较快，2013年至2015年间费用占比从8.3%提高至14.6%。随着公司主动放缓销售增速、成本控制进一步加强以及融资成本降低，预计费用占比将下降至8%以下的较低水平。

花旗银行最新发布的研报也预测恒大今年的融资成本将从2013年的9.5%降至7%，2016—2018年能够维持28%毛利率和8%—10%的净利润率，处于行业较高水平，并将中国恒大目标价由5.9港元大幅上调至8.68港元，评级为“买入”。

（据新华网）

各地楼市

郑州

去年商品房销售面积同比增50.6%

郑州市政府日前公布2016年房地产市场销售情况。数据显示，2016年，郑州市新建商品房销售面积2859.2万平方米，比上年增长50.6%。其中，住宅销售面积2571.4万平方米，增长51.7%。

横向对比来看，郑州市商品房销售增幅在中部六省省会城市中稳居榜首，其增幅分别比全国、全省高28.1和18.5个百分点。

在郑州2016年商品住宅销售中，刚需和高档需求仍是商品房销售上升的主体。数据显示，2016年郑州商品住宅销售中，以刚需户型为主的90平方米以下住宅增长57.2%，144平方米以上住宅增长51.4%，高档型公寓等高档住宅增长88.4%。

受去年销售市场持续回暖推动，郑州市商品房库存有所下降。截至2016年年底，郑州市商品住宅待售面积199.3万平方米，比2015年减少116.0万平方米，下降36.8%。（新华社）

天津

各银行普遍上调房贷利率

记者于近日在天津市采访了解到，在北京、广州等地被曝收紧房贷的同时，天津市各主要银行也普遍减少了个人首套住房按揭贷款利率的折扣力度，绝大部分商业银行已取消八五折折扣。

中国建设银行王顶堤支行、中信银行广东路支行工作人员均告诉记者，目前已取消八五折优惠，最低为九折。民生银行工作人员告诉记者，首套房目前一般是九折，资质特别好的可以申请八八折。中国银行迎水道支行大堂经理告诉记者，目前已取消八五折折扣，最低为九七折。兴业银行梅江支行工作人员告诉记者，首套房八五折已经取消，贷款利率最低为九五折。

中原地产首席分析师张大伟认为，银行纷纷减少房贷折扣力度，除房地产政策影响之外，也与控制风险有关，且今年银行获取资金的成本上升，也促使银行减少房贷折扣力度。

张大伟认为，2016年房价暴涨的背后是天量银行信贷。房贷折扣从八五折提高到九折，对于大部分购房者不会产生实质性影响，但很容易影响市场预期。从往年经验来看，如果大部分银行将贷款利率进一步提升到基准利率，则房地产价格在短期内会出现较明显的调整。（新华网）

重庆

出台住宅电梯配置标准

重庆市城乡建委近日发布《住宅电梯配置和选型及安装维护标准》，这是国内首个针对住宅电梯配置和选型的强制性地方标准，将于4月1日正式实施。

该标准适用于重庆地区新建住宅电梯的配置、选型、安装和维护保养。《标准》规定，当每层居住人数超过24人，层数为24层及以上，电梯数量不应小于3台;层数为35层及以上时，电梯数量不应小于4台。《标准》规定高层住宅建筑中，电梯的额定载重量不应小于1000千克，并设为强制性条文。《标准》还规定，电梯从主楼层直升至最高服务层的运行时间不宜大于60秒。住宅电梯额定速度不应小于1米/秒，高层住宅建筑应进行专项电梯客流分析设计，且电梯的额定速度不应小于1.5米/秒。为积极应对老龄社会，《标准》将原来设置电梯的层数要求从“七层及七层以上”改为“四层及四层以上”——《标准》表示，四层及四层以上住宅或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过10米时，宜设置电梯。《标准》提出，安装在同一住宅内的多台电梯设备宜由同一维护单位进行维护，并明确了可以立即启动物业专项维修资金紧急使用程序的电梯故障条件。（新华网）

楼市观察

稳楼市要靠长效市场机制

春节期间各地楼市普遍“降温”，一二线城市表现尤其低迷。包括上海、南京、苏州、杭州在内的多个一二线城市，春节期间楼市成交量均出现大幅下滑，多地成交量甚至仅为个位数。以上海为例，春节期间上海地区只有8个项目有交易记录，且所有项目都仅成交1套。而去年同期则有24个项目有交易。

除了春节假期的原因外，今年春节楼市遇冷最重要的原因不外乎两个。其一，2016年重点城市的楼市涨幅之大史无前例，目前房价高企；其二，2016年下半年楼市调控的严厉程度史无前例，且目前仍在延续，购房门槛持续提高。在这种局面之下，投资性的购房者趋向谨慎，部分刚需购房者则望房兴叹或坐等楼市回调时机。

当下楼市处境的特殊性，尤其是严厉的调控措施，决定了行情的惨淡。仍以上海楼市为例，中原地产数据显示，1月27日至2月2日，上海新建商品住宅成交949平方米，这个数据比猴年春节期间减少71.1%，为2011年以来成交量最低水平。与之对应的是，2016年10月和11月，上海相继出台了“沪六条”和信贷监管措施，而自2017年1月6日起，针对商业办公等“类住宅”受到热捧、频频出现在各区域成交榜单的三甲之列的新现象，上海市住建委会同相关部门对商业办公项目进行集中清理核查，在此期间暂停了此类项目的网上签约。

地方的楼市调控措施之所以高压不减，与中央“防风险、促改革”的定调有关。2016年，楼市“地王”频出、按揭贷款占信贷发放总量的比例过高以及楼价高企令实体经济成本过快上升，都凸显了楼市金融化可能带来的风险。而防范楼市风险自去年下半年以来多次被中央强调，去年年底召开的中央经济工作会议更是专门明确“房子是用来住的，不是用来炒的”，为2017年楼市定下了基调。

不过，需要指出的是，就调控的效果而言，目前一二线城市楼市降温的局面不太可能持续较长时间，更不会成为楼市的中期拐点。须知，虽然楼市调控的意愿是好的，但调控并没有改变一二线城市楼市紧张的供需关系。就2017年的楼市而言，调控措施能否延续全年暂且不论，可以确定的是，目前北京、上海等城市都作出了未来建设用地只减不增的规划，在一二线城市土地供给普遍收缩以及刚性需求持续累计、难以有效释放的情况之下，全年房价温和上涨仍是大概率事件。

从供需的角度看，调控措施之所以能够令楼市持续降温，不仅是因为调控的措施足够严厉，还因为购房者的购房需求在2016年上半年相对宽松的政策下得到了较大程度的满足。长远来看，房地产要真正进入健康、稳定的发展轨道，仍需以优化城市空间布局（提高人口容量）等长效的市场机制彻底取代政策调控。（杨国英）