



大鱼吃小鱼再现，并购退出在路上

地产调控促行业洗牌加码

本报记者 郭强

行业集中度再度提高 TOP10房企卖了全国30%的新房

随着房地产调控持续深化，地产行业集中度进一步增加。数据显示，2017年第一季度规模房企继续扩张，门槛提升明显。从金额门槛来看，TOP30门槛增速加剧，由2016年第一季度的73.8亿元跨越至135.3亿元，同比大幅提升了83%，而TOP50到100的门槛仅维持去年水平。这说明龙头房企市场份额越来越趋向集中。

5月31日，CRIC房地产研究中心发布的《2017年1-5月中国房地产企业销售TOP100》排行榜显示，前5个月有33家房企销售业绩突破200亿

元，较2016年同期增加12家，上涨57%。其中，碧桂园、万科等5家房企销售超千亿元，而2016年同期仅为2家。具体来看，碧桂园、万科销售业绩均超2000亿元，较2016年同期业绩上涨幅度高达165.6%和57.7%。恒大、保利、绿地也纷纷超过1000亿元，较2016年同期上调62.2%、29.3%、20.1%。2017年1-5月，全国TOP10集中度达到28%，换言之，全国同期将近三成的新房由TOP10贡献，全国TOP200集中度达到65%左右，规模越大跑得越快，梯队断层扩大房企分

化加剧，行业强者恒强态势愈加明显。

而在济南，根据CRIC2017年1-5月济南房企销售金额TOP10排行榜显示，本地房企已全部被排除在外，全是恒大、绿地、龙湖、万科、鲁能、中海等全国布局，规模性大型房企。数据显示，恒大以61.04亿元销售金额夺冠，绿地销售金额达到33.97亿元位居榜眼，龙湖销售金额30.91亿元位居第三，三者销售之和更是占到TOP10销售总金额的将近一半，济南楼市行业集中度由此可见一斑。

土地资金成为达摩斯之剑 调控之下存活成第一要务

自从去年济南实施“630”土地新政(即废除唯一土地熟化人制度)以来，通过一级土地市场直接竞拍拿地难度越来越大，楼面地价拍到过万元，大地块动辄数十亿，资金实力不济的房企压根没有机会抢到地。目前不止济南，全国重点城市的很多区域土地价格已经出现面粉贵过面包、楼面价高于周边二手房价的现象。济南最新的土拍政策更是要求“封顶甚至现房销售”对房企自有或融资能力提出了更高的要求，而限价政策更使得房企要想回笼资金，必须舍弃利润。

在“成本高企，售价被限”两头围堵的当下，地产公司现状是：不拿地不拍高价地是等死，拍了高价地可能还有生存机会。貌似用今生赌明天，不然当下公司就要解散了。山东师范大学商学院房地产经营管理系主任、城市与房地产研究中心主任程道平教授预测：随着2017下半年新的楼盘供应进入高潮期，在资金成本压力和年底业绩指标考核下，“以价换量”将成为一些房企的必然选项，甚至卖地转让项目都有可能。在调控新生态下，行业的利润率下降已是趋势，

利润率越低，对整合能力和专业要求能力则越高，如果操作不当就有可能覆盖不了前面留下的窟窿。

回顾最近的2011年、2014年两个楼市调整期，调控对地产行业的洗礼不可小觑。2011年，绿城经历了从“收购门”、“信托门”、“退市门”再到“破产门”，知名房企绿城被收购俨然成了地产调控下行业整合的标杆事件。2014年则是佳兆业危机。早在之前，则是著名的顺驰倒闭。在新一轮调控压力之下，下一个顺驰是谁成为行业新的焦虑。

历史总是惊人的相似，从去年10月到今年4-5月，楼市调控政策频出，全国70多个大中城市先后发布新楼市调控政策，多地重启限购，限贷，限价，限商，甚至限售的“五限”政策。本轮地产调控力度空前，这预示着未来2-3年地产行业将再次进入市场调整期。历史经验表明，每一轮市场调整期的到来，都将有一批房企再度退出房地产市场；地产调控促行业洗牌再度加码，行业“大鱼吃小鱼”并购与整合的现象正在频繁发生。

房企加速“大鱼吃小鱼” 并购退出成地产新常态

5月27日，济南市公布了本级2017年度土地供应计划，今年计划招拍挂居住用地6946亩，然而除去CBD、潘田片区等重点项目预留的指标，可供普通房企竞拍的土依然面临“僧多粥少”。面对目前在一级土地市场砸钱拿地难度越来越大，一些开发商特别是“外来地产公司”，开始选择通过并购的方式拿地，取得发展机会。

在济南，以往就有过中海与华创合作，绿地与泉景股权合作，万科收购天泰奥体项目，融创与建邦项目合作，金科收购海尔项目，龙湖收购高速项目，恒大收购北大资源徐李项目，红树林置业二环南项目，高速西客站项目。

与激烈的土拍相比，整合并购成了外来开发商的进入济南、或扩大规模的不二选择。近期，和昌置业在与新城联合竞得章丘地块后，又通过成功收购鲍德房产旗下鲍德新悦广场项目，取得入济以来第二个项目土地，成为入济房企加速跑中的优秀选手。

在行业并购整合、兼并加速的背景下，你能收购别人，说明你有能力；你能被收购，说明你有价值。部分明

智的企业已经开始实施“退房”计划，比如联想在房价和地价处于高位时出售融科智地，剥离地产业务。鲍德出售鲍德新悦广场给和昌也是两全其美的案例，房企并购整合，各取所需，“大鱼吃小鱼”现象更加明显。

行业洗牌期，前期激进拿地、高杠杆融资、非专业跨界等类型的房企正在被加速吞并或者被动退出地产行业的命运。3月8日，泰禾集团发布公告，旗下全资子公司济南中维置业有限公司和济南锦兴置业有限公司，分别以4.27亿元、10.1亿元受让达盛山东置业70%股权和济南泰悦地产东都国际项目资产。泰禾地产通过收购泰悦2个项目进入济南，而泰悦的另一个项目泰悦赫府卖给了北科建地产，至此泰悦地产在济南已无可发展项目，大有退出济南地产的苗头。

4月上旬，融信发布就公告称，其“融信投资”与“海亮金属”订立了具有排他性的意向书。据知情人士透露，融信收购海亮58%股权，然后海亮与融信签署对赌协议，对赌到2019年总销售金额可以达到500亿元；否则，海亮将面临融信全资收购。

而曾几何时，海亮地产也曾经在

济南强势攻城略地，与龙湖争夺西客站核心地块，取钢城新苑东花园洋房地块，品牌宣传自称“东成西就”，随着调控和企业自身发展问题，目前已几乎在济南默默无闻。

另据了解，青岛银盛泰通过合作开发的形式，取得南部城区稀缺土地资源阳光舜城南侧F地块开发权，据悉，该项目拟建设9栋小高层，共计大约440多套房源，早前开发商为山东丽丰置业有限公司。目前丽丰置业的控股股东已经变更为济南万杰置业有限公司，而万杰置业则是青岛银盛泰集团旗下的控股公司。该项目拟名银盛泰博观山悦，“博观”系正是银盛泰以花园洋房为主的高端改善性产品线。

同策咨询研究部总监张宏伟认为，随着楼市进入下半场，随着2017年年中楼市进入新一轮市场调整期，楼市的深度调整将导致更多的中小房企退出房地产或被收购，而这对于综合竞争实力较强的房企来讲则成为逆势发展的机会，尤其是对于大型品牌房企来讲，会在楼市下半场这个阶段继续“大鱼吃小鱼”，以行业并购发展模式，增强自身在行业内的规模化优势。

2017年前5月济南房企销售金额排行榜

排序	企业简称	销售金额(亿元)
1	恒大集团	61.04
2	绿地集团	33.97
3	龙湖地产	30.91
4	万科地产	27.17
5	鲁能地产	25.32
6	中国海外	24.23
7	中建东孚	20.89
8	华润置地	19.04
9	海尔地产	14.24
10	融创地产	13.81

2017年前5月济南房企销售面积排行榜

排序	企业简称	销售面积(万㎡)
1	恒大集团	56.66
2	龙湖地产	29.34
3	绿地集团	26.49
4	鲁能地产	25.14
5	中国海外	25.05
6	万科地产	23.96
7	中建东孚	22.17
8	融创地产	14.93
9	华润置地	14.32
10	海尔地产	12.17

数据来源：CRIC系统