

# 房地产市场观望情绪仍强烈

## 企业将加大促销力度

**编者按:**去年9月首周,正是中国楼市最热闹的日子:4日北京诞生全国单价“地王”;5日上海、杭州、苏州三地同现“地王”,其中上海“地王”总价近218亿元。然而,今年9月,楼市却是另一番景象:宁波、杭州等热门城市从“限购松绑”升级为“全面解禁”,一些地方则通过财政、税费补贴等形式直接“救市”。

楼市调整期,金九银十能否如约而至?房企这半年业绩如何?下一步将如何出招应对?带着问题,记者梳理了156家上市房企的半年报。



楼市工作室

负责人:张晗

电话:13569703206

E-mail:xyrb3206@126.com

## 房价现向下调整态势 房企业绩冰火两重天

数据显示,截至8月31日,沪深港三大证券交易所上市的房企中,已经有156家正式公布了半年报。尽管135家上市房企上半年实现盈利,但是约一半房企的利润出现不同程度下滑。

与楼市分化相对应,房地产企业业绩也出现了“冰火两重天”。

快进快出的“高周转”型房企继续领跑。恒大地产上半年完成全年合约销售计划的63.0%,销售面积全国第一,且利润额提升45.8%。万科销售额增长20.6%,成为第一个半年销售破千亿元的房企。

即便是主打高端的地产企业,在快速开发、快速销售的策略下,也具有较强的抗风险能力。上半年,保利地产尽管签约

面积同比减少近11%,但签约额增长2.35%,毛利率为32.27%,增长1.36个百分点。中海外的净利润则增加18%,毛利率高达35.7%,比去年提高2.2个百分点。

不过多数房企的半年业绩远不如预期。远洋地产上半年销售额下降26%。招商地产净利润下降三成,房地产业务的毛利率下降了近11个百分点。金地集团销售面积与销售额下降均超过一成,净利润下降近50%。而绿城中国的利润则减少67%。即便是“老大”万科,今年上半年的营业收入也出现了4年来的首次下降。

上市房企业绩不佳是今年以来楼市

分化调整的缩影。上半年,我国房地产开发和销售均出现了回落态势。国家统计局公布的数据显示,上半年全国房地产开发投资增速比1至5月回落0.6个百分点;商品房销售面积下降6.0%,销售额下降6.7%。同时,大中城市房价也出现向下调整的态势。7月,70个大中城市住宅销售价格统计数据显示,新建商品住宅价格环比上涨的城市只剩下厦门与大理,二手住宅依旧环比上涨的只有西宁。具有标杆意义的“北上广深”首次出现了房价全面回调。“7月,一、二手住宅价格环比指数均达到2011年以来最低,且环比降幅均达到近41个月以来最大。”链家地产市场研究部张旭说。

## 红动申城 再创奇迹

正通·桂花苑开盘即清盘达到销售高业绩



9月6日,位于信阳市北京大道与新七大道交叉口的正通·桂花苑盛大开盘。据了解,本次开盘推出其一期位置最佳的8号楼景观楼王,购房现场热闹非凡,当天的销售均价达到了5000元/㎡,成交量达到98%,所有房源全部售罄。

**客户的眼睛是雪亮的 好房子总是受热捧**

为了感谢新老客户对正通·桂花苑长久以来的信任和支持,开发商让利回馈消费者,设置了多重组合优惠好礼和抽奖活动,开盘便迎来满堂彩。选房过程中,记者与几位准业主交谈了解到,准业主们主要是看中项目的这个地理位置和景观环境,周边配套成熟,生活氛围好,还有一些认为现房比较好,开发商实力也很强,有保障。

**全方位品质化运作 高端大气上档次**

河南正通置业经过10年的发展历程,潜心总结和借鉴万科、华润等一线开发商的开发经验,深耕细作,结合申城人民生活习性,致力于打造一个全申城高端的、充满欧陆风情的国际化社区,小区占地86亩,总建筑面积20万方,共14栋16-28层小高层、高层,采用古典尊贵的Artdeco建筑风格,外观优雅、大气,涵盖高尚住宅、酒店式公寓、商业、酒店等多重物业,小区内大型景观活动广场,采用一轴两心科学化景观布局,配置亲水平台、水幕墙、景观凉亭、儿童游乐场等,廊桥亭榭、休闲桌椅、鹅卵石步道、木质栅栏等景观细节充裕,此外小区内引入国际领先的生活理念,人车分流创新设计,全地下停车,电梯直达地下室,生活的品质源自对舒适的追求。

**新兴技术应用 感受生活大不同**

为了进一步提升居住舒适性和安全性,正通·桂花苑运用新兴科技对整个小区进行人性化的建设和运用,采用最好的、安全性能最高的三菱电梯,三进式刷卡入户,断桥铝合金双层中空玻璃,欧式钢木防盗门,可视对讲系统等设备,同时物业公司由正通置业有限公司旗下物业进行全方位服务,增加了项目的附加价值,给予每一位业主全新的品质生活享受。

正通置业秉承为“百姓建房”的理念,着实在产品自身入手,以完美的建筑品质呈现时代的经典。在高品质产品唯美呈现的过程中,正通·桂花苑还将不断举办高尚互动活动,让更多目标购房者亲临现场体验,接受市场考验的同时,广纳各方建议,不断完善产品细节。

(本报记者 叶红 王婷 通讯员 彭明建)

## 多数房企面临高库存 资金盈余近历史最差

与销售业绩下滑相对应的是,多数房企正面临高库存的困境。数据显示,截至8月底,北上广深4个一线城市的库存量分别增长了30%、25%、42%、25%,四城的库存消化周期分别达到18个月、11个月、13个月、20个月的历史高位。

库存压力大意味着企业回款周期延长,这直接导致了上市房企经营性现金流紧张。沪市146家上市房企中,有107家房企的经营性现金流量净值为负数,房企现金流状态呈进一步恶化态势。前些年,扩大土地储备是导致现金净流出量的主要原因,但今年的半年报显示,相当数量的房企都放缓了拿地节奏,这意味着资金压力主要来源于回款难。保利地产半年报就显示,其上半年经营活动产生的现金流量净额为-142.8亿元,下降250%。

除了库存高、回款难,融资成本持续上行也是房企半年报反映的业绩下滑的重要原因。尽管身为央企,具有较大的融资优势,保利地产在半年报中也指出:“在行业信贷偏紧的大环境下,公司净增贷款

较去年同期增加123亿元。报告期末,公司有息负债总额为1238亿元,有息负债平均成本为基准上浮7.84%。”招商地产也认为,受信贷收紧大环境的影响,上半年新增借款成本有所上升。

不少研究机构认为,目前房地产业的资金盈余水平已接近2008年的历史最差水平。“我们统计的40家上市样本房企中,超过一半的房企各项财务指标均同比走弱,其中长期偿债能力下滑的房企占比高达七成,行业总体的杠杆水平在攀升。”中原地产首席分析师张大伟分析,虽然今年以来信贷环境并未显著恶化,但如果房企不能通过降价有效回笼资金,或找到其他有效融资渠道,显然将面临经营困境。

为了缓解资金压力,“加速去库存”成为不少房企半年报的“关键词”。万科半年报明确提出:“在部分库存量高、去化周期长的城市,未来仍将延续去库存的过程。”在加大去库存力度中,“降价跑量”成为市场策略,这在一定程度上影响了半年报中

的业绩指标。例如金地集团在半年报中就指出,公司房地产业务结算毛利率下降近6个百分点,主要是由于公司前期降价促销产品及其他低毛利产品持续进入结转期。

此外,自住型商品房入市也对楼市产生了降温作用。以北京地区为例,自住型商品房上市,就导致中低端以刚需为主的商品房不得不选择低价入市。而随着商品房调整价格策略,也造成同区域自住房弃购现象时有发生。首开股份的报告指出,北京地区受限价及自住型商品房集中入市的影响,项目销售较去年同期出现了较大幅度的下降。二季度公司及及时调整营销策略,签约面积和销售金额才比一季度大幅上升。

“一线城市和热点二线城市,应在正确研究保障房供给量及供给方式基础上,通过保障房政策的逐步完善,促进保障房和商品房的互动协调发展,防止保障房供给与商品房市场的相互误伤。”社科院财经战略研究院博士后杨慧说。

## 市场观望情绪仍强烈 企业将加大促销力度

“以价换量”“降价跑量”会延续到年终吗?从半年报看,多数上市房企认为,“去库存”仍将是下半年市场主基调。随着市场供应量增多,房价下行趋势将很难逆转,企业将加大促销力度。

“本轮市场调整与2008或2011年市场调整的根本区别,是由市场力量自发形成的,它表明市场供求形势正由供不应求向阶段性、结构性过剩转变。从全国看,由快速城镇化与收入增长导致的住房总量短缺已趋于尾声,三、四线城市住房出现结构性过剩。从一、二线城市看,2013年市场的疯狂上涨将诱发大量新房集中上市。为消化结构性过剩与阶段性高供给,普通商品住房价格将进入为期2至3年的调整期。”中国社科院财经战略研究院博士邹琳华说。

实际上,今年8月,二、三线城市已经开始逐渐取消或调整限购政策,然而市场成交量并未明显增长,一些城市甚至继续小幅下滑。这证明市场观望情绪依旧强烈。

业内人士预计,随着“金九银十”供应高峰的到来,房企在加大推盘力度的同时,合理定价、有效促销以吸引刚需入市,将成为楼市销售主流策略。例如招商地产在半年报中表示,狠抓营销是公司下半年工作的重中之重。万科在半年报中表示:“公司将进一步加强库存去化,确保库存结构合理。”

在去库存压力加大的市场预期下,房企对下半年土地市场大多持谨慎态度。融创中国去年拿下北京农展馆“天价地王”,董事长孙宏斌在公司2014中期业绩发布

会上表示,如果没有特别合适的机会,宁可持有现金,也不获取一块纠结的土地。新土地的获取一定是在保证现金流安全和负债率可控的前提下进行。

“现在房地产开发企业整体资金是偏紧的,虽然大企业还比较好,但是很多中小企业资金压力较大。采取实事求是的价格策略,对促进销售是有帮助的。”住建部政策研究中心主任秦虹表示,房地产业将从面临趋势性机会变为结构性机会,“未来市场将不再面临总量的供应缺口,而是结构性的供应缺口。我们缺少具有特性的、非同质化的住宅产品。以旅游、养生、医疗、度假以及服务配套为核心的老年服务社区等新型地产将成为房地产市场发展的趋势。”

(据《人民日报》)