

前10个月

25家规模房企销售额超千亿元

楼市调控持续趋严、房企融资环境偏紧、项目去化率下降……2019年的全国房企正是在这样的大背景下走过了10个月。也正是在这样的背景下，百强房企的累计权益销售规模仍实现了近5%的同比增长，“千亿阵营”中仍有新面孔上榜。但同时，也有房企面临巨大销售压力，资金链承压，艰难度日。

单月业绩 前50名房企近6成环比下降

根据克而瑞近日发布的《2019年1~10月中国房地产企业销售TOP100》显示，10月份，前50名房企中有近6成企业的单月业绩环比下降，其中多数房企较9月份的业绩环比降幅在20%~30%之间。但同时，也有不少规模房企10月的业绩表现较为突出，单月销售金额环比提升。

其中，恒大得益于在全国范围的项目降价促销，通过限时折扣、全员营销等多重优惠活动，实现了大量货值去化。10月份单月实现全口径销售金额930亿元，在9月份831亿元的基础上进一步环比提升11.9%。碧桂园10月份单月也实现全口径销售金额850亿元，环比提升近20%。而相比之下，万科10月份的促销力度相对较弱，单月实现销售金额443亿元，环比降低10.1%，龙头房企之间产生了截然相反的业绩增长趋势。

克而瑞研究认为，虽然部分规模房企通过大范围的折扣促销，并加大供货及推案力度，10月份销售业绩表现为环比上升，但市场整体并不如数据体现得这么好，项目总体去化率并不佳。本月业绩主要以高供货量来实现，去化率实际并不如人意。

前10个月 25家规模房企销售额超千亿元

克而瑞的数据显示，碧桂园、中国恒大和万科3家房企前10个月的销售金额均超5000亿元，位列前三，分别为6655.4亿元、5461.8亿元和5199亿元。

从累计业绩规模来看，虽然近年来行业整体规模增速放缓，但百强房企截至10月末的累计权益销售规模仍实现了近5%的同比增长，增速较上半年4%左右的水平略有提升。

根据榜单，1~10月份共有碧桂园、中国恒大、万科地产、融创中国、中海地产、新城控股、龙湖集团、华润置地、世茂房地产、阳光城、金地集团、旭辉集团、中南置地、金科集团、中国金茂、富力地产、中梁控股、华夏幸福、正荣集团、融信集团、远洋集团、雅居乐等25家房地产企业的全口径销售金额超过千亿元。相比前9个月，本次“千亿阵营”中增加了正荣集团、融信集团、远洋集团和雅居乐4家企业。

目标完成率 49家房企均值近80%

根据中房网不完全统计，按照已公布2019年销售目标的49家房地产企业，结合克而瑞研究中心统计的全口径销售金额数据测算，已公布销售目标的房企前10个月完成年销售目标率均值为79.88%，相比前9个月整体提升了9.11个百分点。

据不完全统计，已公布销售目标的49家房企前10个月完成年销售目标率均值为79.88%，相比前9个月整体提升了9.11个百分点。其中，包括宝龙地产、龙光集团、佳兆业、世茂房地产、龙湖集团、中海地产等在内的11家房企，销售目标完成率已超过90%；另有华润置地、新城控股、旭辉集团等14家房企销售目标完成率在80%~90%之间；融创中国、金地集团、首创置业、富力地产、远洋集团等16家房企销售目标完成率在70%~80%之间；蓝光发展、荣盛发展、福晟集团等5家房企销售目标完成率在60%~70%之间；绿城中国、朗诗绿色集团等表现略欠佳，前10个月销售目标完成率不到50%，分别为54.70%、49.85%。

总体来看，在行业增速放缓、调控趋严、整体项目去化率下降的背景下，部分房企完成全年业绩目标仍有一定压力。未来1个多月，仍需加速推货入市、积极推盘去化、冲刺全年目标。

市场展望 未来1个多月恐难有大幅逆转

克而瑞认为，10月份新房成交与土地市场延续了“金九”的低迷走势，皆持续转冷。重点城市新房成交量同比、环比分别下跌6%、10%，降幅较上个月有所扩大，杭州、宁波、徐州等地成交量明显降低。

从政策调控层面来看，10月份中央政策步入“空窗期”，地方因城施策有收有放。天津、南京六合布局松绑限购，呼和浩特落地限贷、限价，更好地落实稳地价、稳房价、稳预期的目标。“抢人大战”渐趋白热化，海南全线放开落户；郑州、南通给予高精尖人才购房补贴；宿州农业转移人口在主城区购房享契税减免。预计进入房企年底的业绩抢收期，市场供应量或将迎来一波放量增长。但考虑到政策层面经“731”会议定调难有大规模、实质性松动，信贷层面依旧偏紧，LPR换锚后多城房贷利率稳中有增，加之持续低迷的行情进一步加剧市场观望情绪，市场正处于加速转冷的通道中，未来两个月成交量颓势恐难大幅逆转。

融资 房企海外发债规模增5成

根据央行10月份发布的《2019年三季度金融机构贷款投向统计报告》，2019年第三季度末，房地产贷款余额43.3万亿元，同比增长15.6%，增速比9月份降低0.6个百分点，连续14个月回落；前三季度增加4.6万亿元，占同期各项贷款增量的33.7%，与2018年全年水平相比低6.2个百分点。

亿翰智库的报告显示，随着国内融资难度的增加，境外成为房企融资的重点。截至10月份，房企合计在海外发债规模超570亿美元，相比2018

年同期增长接近50%。自9月份单月房地产企业海外美元债融资超过39亿美元外，10月份已有累计11家房企发布超40亿美元海外融资计划。与海外债融资增多相比，房企更关注自身的现金回款，尤其是在“金九银十”两个月份，促销力度加大，销售的增加则意味着未来回款的增长，而回款的增长是企业拿地最重要的动力。

10月份头部房企受土地市场“银十”的影响，投资力度增加最为明显，且全国大中城市土地成交溢价率略升至9.05%。但是鉴于融资难题，未来土地成交溢价率提升有限。与此同时，鉴于融资难度的加大，尤其是表外融资监管的加强，房企在投资拿地上更关注城市风险和资金链的安全。

融资渠道受限，企业要做出回款与投资之间的平衡，否则极易引起现金流断裂风险。在这样的情况下，具有雄厚背景的国企和资金更为充裕的大房企拿地力度会更大，方式更为多元化。根据10月份对企业投资拿地的监测，亿翰智库发现，这类企业拿地更为频繁。
(据《北京晚报》)