

# 上市房企一季度 存货消化周期缩短

房地产企业的“降价跑量”策略取得阶段性成果。申万分类下123家A股房企的一季报财务数据显示，多数房企预收账款同比环比均有明显增长，存货消化周期呈现逐步缩短趋势。业绩方面，房价下行已导致房企利润率下滑。一季度，123家房企的营业利润率从去年同期的20.47%下降至19.68%。

#### 预收账款增长显著

据 WIND 数据统计,一季度,123家A股房企合计实现营业收入649.02亿元,同比增长11.3%;实现营业利润127.74亿元,同比增长7%;实现归属母公司股东的净利润87.31亿元,同比增长2.2%。

受降价促销策略的影响，房企一季度预收账款显著增长。截至一季度末，123家房企的预收账款合计达4489.2亿元，同比增长27.2%，比2011年末增长7.8%；一季度末的预收款已相当于这些房企2011

年全年营业收入。这表明,2012年房企的结算业绩已有保障。

存货方面,一季度末,123家房企累计存货值为12433.14亿元,同比增长3.25%。由于一季度营业收入和营业成本的增幅高于存货增长,A股房企存货消化周期正在缩短。以营业成本计算,一季度A股房企存

货的消化周期同比缩短 9.76 个月。一季度，房企销售额整体呈现逐月上升态势。其中，3 月主要房企签约面积和签约金额增速明显。保利地产 3 月实现签约面积 93.61 万平方米，同比增长 55.08%；实现签约金额 97.38 亿元，同比增长 47.27%。

业内人士表示,3月随着房企降价促销、房源供应量加大,再加上首套房贷利率回调,使得刚需得以释放,成交量随之上升。

中投证券认为，开发商持续在以价换量的选择下房价已有较充分调整，压抑已久的刚需开始持续释

放，改善性需求也跟随提升。随着4~5月新增推盘量继续上升，月成交量也将持续上升。国泰君安表示，以价换量为开发商的最优选择，2012年市场将是走量不走价的复苏。

“降价促销”之后很可能是“限

产保价”。在“去库存”战略的主导下，房企普遍压缩新开工量和土地购置面积。“少投入，多卖房，持有现金，等待时机。这是房企在2012年普遍采取的策略”，中国指数研究院副院长陈晟预计，二季度房企将继续降低新开工量。

一季度,保利地产新开工面积243.55万平方米,比去年同期下降23.96%,竣工面积109.45万平方

米,比去年同期增长244.19%。报告期内公司共有在建拟建项目153个,总占地面积3264万平方米。报告期内,公司新拓展项目仅有3个,新增规划容积率面积182.86万平方米。

平方米。

无独有偶。华侨城今年新开工计划为133万平方米左右,较2011年的143万平方米开工计划下降7%。在香港上市的远洋地产,今年计划的新开工量为300万平方米,而去年远洋地产的新开工量约500万平方米,这意味着新开工量将减

万科在一季报中表示,公司将

继续坚持积极销售的策略。一季度,公司参与1个城市更新改造类项目,根据当前规划条件,相关项目由万科负责的可开发部分用地面积约12.9万平方米。未来在项目拓展方面,公司仍会采取审慎的态度。万科同时表示,一季度,全国住宅新开工面积同比下降5.2%,继2009年之后再度出现开工同比下滑的现象。企业开发投资规模的萎缩,将对市场的后续供应能力产生不利影响。(林喆)

## 房地产交易管理处 强化信息宣传

本报讯 做好房地产交易与权属登记宣传工作,直接关系到房地产交易管理部门的形象。近日,周口市房地产交易管理处为了进一步强化信息宣传工作,采取了三项工作措施,以确保信息宣传工作高质量完成。

一是加强领导,提高认识。交易处领导班子高度重视,把信息宣传工作列入议事日程。在会议上反复强调做好信息宣传工作的重要性,要求单位工作人员人人动脑,个个动笔,把信息宣传工作作为一项政治任务抓紧抓实。

二是明确宣传重点，提高文稿撰写质量。在 2012 年信息宣传工作中，交易处要重点宣传在工作中推出的新举措、采取的便民措施取得的新经验、新成绩。同时，为了进一步提高文稿质量，交易处将采取形式多样的手段，定期对单位信息员进行政治理论和信息写作知识培训，让他们在工作之余，随时“充电”，有效地提高信息宣传收集、采用的速度、数量和质量。

三是制定办法,奖惩激励。为更好地调动单位信息员的积极性,使他们做到自觉主动地搜集信息、撰写稿件,多写稿、写好稿,多上稿、上好稿,交易处制定了相关奖罚制度。加大物质奖励力度,切实鼓励先进,鞭策落后,充分调动信息工作人员的积极性。

## 调动信息 (周房)

周口在建在售楼盘信息一览表								
板块		楼盘名称	楼盘地址	楼盘特点	户型	销售动态	销售价格(元/㎡)	销售电话 0394
老城区	锦都	文明路与新建路交汇处	1300米温泉商务会所:1万平方米绿化,地下双层自动停车库;国标化游泳池。	高层 110~144 平一步到位三房 层高 5.6 米商铺 买一层得二层	正在热销	3600 起	8376669/8685678	
	文昌新卷	周口市文昌大道	配套齐全,完美户型	80~130 ㎡, 户型多样	现房热销中	均价 3400	8528888/8529999	
	海燕鑫聚	周口市中州大道一峰超市西邻	小高层,完备生活配套,5分钟便利生活圈	30~160 ㎡, 一房~四房,户型多样	火热销售中,组合销售赠送高达 4.5 万元大礼包	均价 3650,少量房源最低 2966	8379000/8379111	
	周口国贸	周口市交通大道与大庆路交叉口西 50 米路南	126 米地标性建筑,5A 级写字楼,超 3 米层高	A 栋办公 30~1000 ㎡,自由分割,随心组合;B 栋精品住宅 58~126 ㎡,户型多样	A 栋排号预约, B 栋在售	均价 3600 一次性付款 3200 起	6068300/6068322	
	金泰王朝	周口市七一东路(原周师校址)	小高层、高层,深水井、会所,配套齐全	30~140 ㎡,户型多样,布局合理,经典时尚	9# 楼精装小户型、商铺在售, 11#、12# 楼火热咨询		8909999/8915999	
	云鼎鑫城	七一路与大庆路交汇处(原卫校)	城市中心,科技豪宅	86、108、126、141 ㎡	4# 楼已售完,商铺、1# 楼正在排号		7899999/6077777	
	昌隆·御景苑	周口市建设大道中段南侧	小高层、高层(带电梯)	80~114 ㎡(含商铺)三室两厅一卫	火热预订中	3100 起	8598666/8598777	
	龙都国际广场	周口市大庆路与黄河路交汇处	阳光户型、千米深水、地下停车、园林景观、舒居高层	60~130 平方米,户型多样	在售	均价 3570	8301777/8308777	
南区	融辉城	周商大道高速口北 50 米	小高层,超大公园居住社区	85~120 ㎡	现房热销中	2800~3100	8595777	
	法姬娜·欧洲城	周商大道高速路口南 500 米路南	小高层、高层(带电梯)	85~260 ㎡(含商铺)、二室一厅、二室二厅、三室一厅、三室二厅、复式	正在热销	2900 起	5518888/5509999	
	泰和公馆	周商路与莲花路交汇处向西 50 米路南	宜居楼盘	经典 2 房、典雅 3 房、尊贵 4 房	在售		6123333/8226888	
	升禾·宽世界	汉阳路与太昊路交叉口	宜居精品楼盘	两房、三房	在售		8560666	
	新和铭城	汉阳路与黄河路交叉口西南角	现代简约高层	经典小户型	现房	3500~3650	8979999	
	阳光澜岸	莲花路西段	花园式住宅社区	经典三房	现房		8510888	
	泛华新城	八一大道南路市政广场南临	小高层紧邻千亩市政广场,稀缺资源,不可再生	90 ㎡~130 ㎡ 经典两房、三房	三期 5 万余平方米正在热销	一房一价	6177777	
	万达·熙龙湾	八一大道与莲花路交汇处东 50 米路北	世界级生活汇 品质创造生活	83~220 平方	二期天鹅湖热销中	小高层均价 4100 左右	7866999/7869999	
东新区	龙润康城	周口市迎宾大道与太昊路交汇处东南(市供电公司对面)	自由分割灵活组合(深水井出口水温 62℃/高档会所/防盗防盗门/三重电梯/宜商宜居)	40~80 平方一房一厅 单间 两房一厅	三期小户型正在热销	均价:3600 元/平方米	8271558 8931558	
	建业森林半岛	周口大道	地中海风格度假花园小镇	53~138 ㎡ 一室两厅、两室两厅、三室两厅	一期、二期已交房,三期准现房清盘热销中	均价 4100	8200111 /8200555	
	大地华府	七一路东水果市场对面	东区地标,年底入住,标配太阳能智能降耗系统,大型地下车库,抗震人防设施。	82 ㎡ 精致两房 91~131 ㎡ 温馨三房	尚层景观一期住宅热销中 七一路沿街旺铺即将上市	一房一价	8561000/8591000	
	柏林公馆	周口市光荣路中段路东	精工建筑、德国品质、高档楼盘	80~200 ㎡ 户型多样	在售		6012222/6013333	
	馥泽园	七一路与光荣路交叉口西南角	上乘建材、精工铸造、一梯两户	47~130 ㎡ 全线阳光美宅	一期售罄、二期会员招募中	待定	8289777/8384888	
	书香门第	庆丰路与大庆路交汇处向东 500 米路南	小高层(带电梯)	95~110 ㎡ 三室两厅	开盘热销		8582777/8563555	
川汇区	景园·盛世华都	——	——	——	——	——	——	
	择邻名苑	周口市纬二路与经二路交汇处	15 万平方米西班牙醇美小镇	88~230 ㎡ 户型多样	三期火热咨询中	待定	8510111/8510222	
	联盟新城	交通大道与光明路交叉口南 500 米	稀缺电梯多层洋房、现代中式大宅、新亚洲院落	95~389 ㎡、二室、三室、四室、复式、新亚洲院落	电梯多层倾盘销售,现代中式大宅“新亚洲”即将上市	电梯多层 4000 起	8595999/8595566	
西区	泰地·现代城	——	——	——	——	——	——	
楼盘信息可适时更换				联系电话:18639402086				