

# 房企5月销售业绩飘红 6月预期延续乐观态势



2013年以来,购房需求持续释放,融资环境较为宽松,房企的经营环境有所好转。包括万科、融创等品牌房企公布的5月销售业绩,无论是销售面积、销售额还是销售价格,均呈现增长态势。对12家大型房企的监测显示,5月房企销售环比明显上涨,前5个月的销售额和销售均价均出现同比增长,房价上涨压力不减。

根据地产市场研究部统计,2013年5月,万科等12家房企的销售业绩合计595亿元,环比增长20.4%。除富力和首创环比下降外,其余房企5月销售均出现明显增长。

内部人士认为,5月房企销售额大涨,购房需求释放明显。显示新房市场受政策影响程度不大,不论是政策还是市场预期都较为稳定。从首5月来看,2013年初市场与2012年同期截然不同,购房者预期乐观,需求稳定释放。“国五条”的出台虽然在一定程度上抑制需求,但是整体市场气氛仍然好于去年同期,房企销售同比大涨。

除了销售数据向好外,房企融资环境也偏向宽松。2013年一季度,房地产信托新增1532亿元,环比涨39%,同比涨247%。另外,房地产贷款也出现较快增长,1季度增加7103亿元,同比多增4667亿元,增量占同期各项贷款增量的27%。从销售数据以及融资环境来看,房企经营环境有所好转。

## 9房企销售均价涨7.6% 行政化限价效果待考

根据地产市场研究部统计,9家房企首5月的成交均价为1.05万元/平方米,同比上涨7.6%。

内部人士认为,虽然产品结构各有不同,但从涨幅来看,同比7.6%的涨幅较为温和,并非暴涨。但是值得指出的是,各区域至今的价格走势分化严重,一线城市价格涨幅较高,后市的上涨压力也较大。

“国五条”出台后,北京、深圳和广州等地都传出行政手段管控房价的消息。从目前的市场背景来看,房企整体的融资环境宽松,财务数据健康。同时,一线城市中的房企不论从资金实力还是融资能力来看,更是处于明显优势地位,在这种背景下用行政手段管控房价,逼迫房企低价出货,其效果依然有待观察。

## 一线城市经营性土地溢价率增长明显

根据地产市场研究部统计,今年前5月,土地招拍挂市场,4个一线城市商办、居住、多功能等经营性地块土地出让收入总额约达1300亿元。而去年同期,一线城市这部分土地出让收入还不足200亿元。

另外,土地交易升温的另一个表现是竞价程度提高。根据地产市场研究部统计,今年前5月,挂牌成交的主要经营性地块的平均溢价率,北京为64.75%,上海为31.13%,广州为

23.22%,均明显高过去年同期。深圳今年1月15日成交的一宗居住类地块溢价率也达到76%,总价达到14.2亿元。

内部人士认为,房地产市场持续升温,使房企经营状态大为转好。在前一轮调控造成的市场影响见底回升之后,持续一年多的时间内,房企销售回笼资金充分,持有流动资金上升以及负债的降低,都成为在土地市场开展新一轮扩张的资本。另外,土地成交量上升也有两个重要的原因,一是,同期土地供应量增加,无论是从前两年地方政府土地出让收入下滑还是今年调控政策强调增加供应的角度,都客观上使今年前5月的推地量有所增长;二是房企补仓意愿上升,得益于新房市场旺盛的需求,房企新增项目去化率较高,库存压力降低。2012年,当年新增供应去化率能够达到7成左右,这也使得房企增加开发储备的意愿增强。“国五条”之后,保利、恒大、华润、万科、龙湖、招商、绿地、佳兆业等大型房企拿地依然较为积极。一线城市依然是房企布局的重点,此外,长春、沈阳、杭州、重庆、西安、武汉、合肥、苏州等城市推介的优质地块吸引了大型房企竞价成交。其中,前5月,万科在21个城市拿地30宗,总金额达171.16亿元。

另外,根据地产市场研究部统计,2006年至今,北京住宅类土地成交单价增长了2.5倍,纯商品住宅成交均价增长了1.8倍。

## 6月市场预期依然乐观

进入6月,多家知名房企高溢价拿地成为市场焦点。5日,佳兆业和中泓分别在上海和成都拿下的三宗居住性地块,溢价率均在一倍以上;19日,南京仙林湖退地G25号地块由金地以总价28.7亿元夺得,溢价率为75%;20日,东莞上底村地块由深振业以总价2.86亿元获得,溢价率90.8%;21日,万科以总价20.8亿拿下苏州2013-G-24号地块,溢价85.27%;同日,荣盛发展以2.56亿元拿下成都成华区新客站片区DXC-008地块,溢价高达309%。

内部人士认为,在房价结构中,地价作为主要成本构成,与房价上涨密切相关。地价、房价的变化及幅度有明显正相关性。房企高溢价拿地,也体现出其乐观的市场预期,带动房价难以回落。

有相关报告显示,市场普遍认为短期地产面临的政策环境比较稳定,但我们再次提醒投资者关注政策加码的风险。报告表示,随着“国五条”对楼市需求的负面影响边际递减,重点城市库存不断减少且地王频现,6月房价持续高涨的概率很大;其次,无论是从经济角度还是民生角度出发,政府都很难容忍房价的持续高涨,房价上涨倒逼政策加码的逻辑并未改变;最后,由于房产税等长效机制的建立和生效都是渐进的,当前地产调控依然是以治标为主,短期内行政手段的加码可能是为楼市降温的唯一选择。  
(袁显峰)

# 广告