

中报业绩亮眼但 7 月多家房企销售现疲态 背后原因是“量跌价升” 分析称

任务超额完成 下半年楼价有上升空间



8 月 6 日,万科、碧桂园公布中报,其中万科净利润达 46 亿元,而碧桂园收入大增六成。此前,中海等十余家房企已经公布其中期数据,中报业绩大都取得两位数以上增长。

然而,保利等多家房企公布的 7 月销售业绩却明显显露疲态。业内人士称,销售数据下降的背后是“量跌价升”,由于绝大部分房企上半年任务均超额完成,从价格上来说,下半年楼价还有上升空间。

开发商业绩继续节节攀升

万科 8 月 7 日发布的数据显示,今年上半年该公司净利润达到 46 亿元,同比增幅超过两成。值得注意的是,即使如此,依然有 1766 亿元的销售合同尚未结算。分析人士表示,这意味着,该公司未来业绩会继续保持稳定增长。

房企中报入账盆满钵满

数据显示,今年前 6 个月,万科房地产业务的结算均价为 10461 元/平方米,同比降 8.7%;房地产业务毛利率为 23.8%,同比降 2.7 个百分点。

值得注意的是,在业绩大幅走高的同时,万科疯狂拿地,仅 7 月

份,就将 15 宗地块收入囊中,合计支出的地价款为 129.73 亿元。

同日,碧桂园在香港公布其中期业绩。2013 年上半年的收入约为 269.4 亿元,同比增加 60.7%,主要由于物业销售的增加。

记者注意到,目前在 A 股两市已经有 15 家房企披露半年业绩,58 家公布中期业绩预报,而碧桂园、中海等多家在香港上市房企陆续发布中报。在这些企业中,上半年销售业绩大增已经成为普遍现象。日前,中海地产宣布其上半年累计销售达到 800.7 亿港元,已经完成原有目标的八成。

而同花顺 iFinD 数据显示,截

多家房企销售业绩 (单位:亿元)			
公司名	7月业绩	1-7月业绩	较7月同比增
恒大	81.1	527.3	21.81%
银泰	16	102.17	21%
旭辉	37.9	259	26%
旭辉	15	81.5	28%
锦泰	6.35	30.44	29.1%
富力	29.71	215.5	26.20%
中骏置业	15.34	111.85	11.2%
保利地产	69.05	705.5	18.29%

至 8 月 6 日下午,在国内上市的房企中,已经披露中报的 15 家房企上半年实现净利润近 30 亿元,同比取得两位数以上的增长。

(潘巍 张忠安)

焦点

7 月已现“量跌价升” 预计 8 月调整 9 月、10 月反弹

目前,已经有 9 家房企公布其 7 月销售业绩,“量跌价升”趋势明显。其中,保利地产 7 月实现签约面积 62.65 万平方米,同比减少 18.95%;实现签约金额 69.06 亿元,同比减少 24.05%。当月的销售额已经大幅“跑输”前 6 个月的平均数。

而富力地产 2013 年 7 月的月内合约销售总金额约为 29.71 亿元,当月的销售额相较前 6 个月平均数有所下滑。同样销售额较上半年出现下滑趋势的还有瑞房、融创、旭辉等房企,仅有恒大、越秀和中骏置业的销售数据有所上升。

销售数据下降的背后是“量跌价升”。上海易居房地产研究院监测数据显示,7 月份,30 城市成交面积环比下降 4.9%,同比下降 9.7%。这是 17 个月以来首次出现同比下跌。

“楼市进入了短暂的平稳期,预计 8 月份成交量仍将保持调整态势,与 7 月持平或略低于 7 月。”易居房地产研究院研究员严跃进表示。其预计,9 月份和 10 月份,楼市将迎来一波反弹,“金九银十”局面有望得到支撑。

(潘巍)

楼市预测

补仓给力 价格上涨趋势仍存

在价格上涨、销量转淡的同时,由于绝大部分房企上半年任务均超额完成,从价格上来说,业内人士依然认为下半年楼价还有上升空间。“整体市场目前来看,因为“国五条”力度较弱,大部分城市市场依然延续之前的市场走势,虽然涨幅放缓,但上涨趋势未变。房价依然惯性上涨中。”中原地产市场研究部总监张大伟分析认为。

而土地市场的热度一直未减,国土资源部下属机构中国土地勘测规划院发布的《2013 年 7 月地价月度调查分析简报》指出,当前一线城市土地市场热度不减,房企拿地热潮不断。住宅价格高位持续,住宅地价上升动力仍强。

报告表示,上半年楼市的高位运行,加强了房地产企业对于楼市的后期向好预期,带动了土地市场的升温。并称,房企拿地的目的已不局限于备战企业的后期开发,也支撑着拿地抵御资金贬值的长期发展规划。

(潘巍)

买房无国界

三成中国购房者欲转战海外

外媒称,两年来,中国政府一直在与楼市泡沫做斗争。香港的情况也一样,据莱坊房地产经纪公司称,最近香港楼市销量下降,房价却上涨超过 20%。政府提高了首付款比例和房产购置税,给购房者增添困难。最有钱的那部分购房者如今转到海外投资第二套、第三套房。金钱无国界,中国人对房产的渴求无止境。

据美国《福布斯》杂志网站 7 月 29 日报道,上海居外海外房产网(以下简称居外网)的首席执行官安德鲁·泰勒说:“中国国内房产交易的金额——今年上半年约 6000 亿美元,证明了中国消费者的购买力。”不动产和教育是中国家庭最青睐的投资项目。

报道指出,中国消费者在全球首套房购买者当中是最年轻的。国际上的房产现在往往比在中国各大城市要便宜,可以满足他们的理财和生活方式需求。今后几年会有越来越多的中国买家进入国际房产市场,这将对国际房价产生重大影响,尤其是在中国人购房踊跃的地方,比如南加利福尼亚。

泰勒说,美国是中国有钱人海外买房的首选市场。

报道称,中国楼市就像一辆疾驰的列车。7 月 18 日,中国国家统计局宣称,短短一个月内,全国 70 个城市中有 63 个城市的房价上涨,最大涨幅为 2.4%。

中国国家统计局称,同 2012 年 6 月相比,新建公寓楼的销售价格只在一个城市出现下降,其他城市全都上涨,最大涨幅高达 17%左右。3 个城市出现 2011 年 1 月政府实施现行定价法以来的最大涨幅:广州 16%、北京 13%、上海 12%。



戴德梁行大中华区的报告称,住房供应逐渐收缩。在过去两年里,开发商没有补充土地储备,政府也不希望他们补充。中国二三线城市的空置楼房现在经常被用来描述中国的楼市泡沫。例如在北京,去年的在建房屋面积减少了 37.3%,但销量上升逾 30%。

上周,居外网发布了对在全球各地购房者进行调查的结果。有 73%的受访者表示,海外房产比中国房产要便宜,且更有投资价值。另有 73%的人表示,他们如今对于在中国买房有顾虑。有 29%的人表示,政府对楼市的管控使他们现在把购置不动产的目光转向海外。

2011 年,中国买家在海外房产上花费了 287 亿美元。世界华人不动产学会预计,这笔销售额到 2012 年或 2013 年将达到 500 亿美元。

国际房产业分析人士说,那些已经在全球范围内投资的中国购房者是最早试吃螃蟹的人,不是主流富人。今后 5 年内,主流富人将进入市场,掀起新一轮全球房产投资热。美国房地产经纪人们很快将会学会中文词“谢谢”。

居外网的报告称,澳大利亚的中国买家在过去 3 年里增加了 840%,英国的增幅超过 500%。美国、法国、马来西亚、塞浦路斯、哥斯达黎加和新西兰各自都遭遇了新一批中国买家。

居外网老总泰勒说:“美国拥有一切,它有庞大多样的房地产市场,有保障非公民拥有房产的可信赖的司法体系,有几十年来的好莱坞电影所孕育出的魅力。”

(何金娥)

近期召开的中共中央政治局会议在房地产方面要求“积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化,促进房地产市场平稳健康发展。”要求中并未明确提及房地产调控,这是否意味着调控方向的转变?

对此,中国房地产研究会副会长暨房地产法规政策委员会主任委员胡志刚认为,从各种经济改革迹象来看,系统地解决经济增长中的房地产泡沫隐患是必然的政策取向。这从近期掀起的债务审计风暴中可见端倪,摸清“家底”,对症下药,最终还是要通过进行新型城镇化的投融资机制改革,实现地方政府财权、事权的相互匹配,彻底走出土地财政的泡沫化阴影。在此改革大背景下,房地产有望回归行业本来面目,走向由市场规律主导的房地产市场平稳健康发展。

其次,就房地产调控手段的取舍和出手时间来看,如果套用经济增长的“上限”、“下限”来解读房地产调控政策走向,住房价格泡沫和居民住房支付能力的“上限”、“下限”就是政府调控出手的依据和指向,围绕这两个目标的税收改革、基本住房保障条例等都将适时出台,将为建立房地产发展长效机制做深层次的铺垫。

(罗宇凡)

中国房地产研究会：房地产调控政策新走向可期待