

全国商品房销售数据未见好转 从 51 家房企公布的三季报业绩预告来看——

近五成房企前三个季度净利下滑

记者从近日部分房企的第三季度业绩及业绩预告发现,近五成房企前三个季度净利出现下滑,超三成房企预亏。国家统计局数据也显示,前三个季度商品房销售数据继续下滑,而库存面积持续增长。业内人士分析认为,目前,楼市“触底”已确定,而第四季度楼市销量是否会出现明显好转,依然还存在变数。

前三个季度,楼市已经“冷到冰点”。同花顺数据显示,截至 10 月 21 日,沪深两市共计 51 家房企公布了其三季报业绩预告,其中,18 家房企宣告前三个季度亏损。剔除数据不全的情况,前三个季度净利润预计下滑的企业达到 25 家。由数据可见,近半数房企净利润同比下滑,超过三成房企亏损。

招商地产三季报数据中显示,营业收入虽然同比增 5.02%;但归属于上市公司股东的净利润 4.55 亿元,同比下降 56.83%,前三

个季度,招商地产归属于上市公司股东的净利润同比降 37.85%。

10 月 21 日公布三季报的中海地产情况略好,今年前 9 个月,中海地产经营溢利为 221.4 亿港元,同比有 13.4%的增长。但第三季度中海经营溢利为 33.4 亿港元,较去年同期 63.5 亿港元出现下滑, 下滑幅度达到 47%。

10 月 21 日,统计局公布的商品房数据也证实了前三个季度楼市的疲软——房地产开发数据增速继续回落,而商品房销售面积和金额依然保持同比下降,降幅甚至有所扩大。

业内:第三季度部分房企销售业绩已现转机

“事实上,房企第三季度销售业绩如果从环比值看,是要超过第二季度的,这和目前救市下的市场需求积极释放有很大的关系。”

易居房地产研究院研究员严跃进表示,但从同比值看,显然要落后于去年同期水平,因为今年的购房情绪远远比去年的要低迷。

“从第三季度房企表现看,大房企积极去化,销售业绩跑在前列。而部分房企积极在第三季度进行营销创新,主要是一些中型房企,对吸引意向购房者也是有利好的。”

中原地产首席分析师张大伟也表示:“若是拆分销售数据,实际 9 月单月销售数据出现了环比上涨,但同比依然明显下调,在这种情况下,房企的库存持续积压,房企依然有迫切的去库存需要,房价将继续处于弱势。”

分析:第四季度“翻盘”仍待观察

尽管数据上依然处于低谷,但是连绵不断的政策利好,已经让 10 月份的楼市成交出现了回暖的迹象。业内人士也大都同意,房地产已经“不会更糟糕”,但是否第四季度

能出现明显改善,依然有待观察。

中海认为,预计房地产市场未来将会出现一些良好的投资机会。公开资料显示,中海第三季度共斥资 95 亿港元在天津、无锡、昆明、西安和广州购入五幅土地,新增可开发面积为 156 万平方米。

张大伟表示,目前市场止跌已经明确,但反弹的幅度实际结果依然要看后续信贷释放情况,“如果再出现 1~2 次定向或者全面降准,楼市才会很快反弹。”

严跃进认为,今年全年绝大多数房企销售业绩将低于去年水平,毕竟前三个季度市场低迷态势比较重,“即使第四季度借央行政策积极去库存,可能也难以赶超去年销售水平。而对于大房企来说,销售业绩依然能够赶超去年水平。如果在第四季度销售业绩不错,那么房企在土地市场等方面的战略扩张步伐也会加大。”

(据《广州日报》)

如何面对告别“青春期”的楼市

步入新常态的房地产市场,犹如告别“青春期”的少年,开始走向理性平稳的成长新阶段。

一种很直观的表现就是,房价不再单边上涨,交易量不再“高歌猛进”。最新统计显示,8 月份 70 个大中城市中,有 68 个城市新建商品住宅价格环比下降。前 8 个月全国商品房销售面积同比下降 8.3%,降幅比 1 至 7 月份扩大 0.7 个百分点。与此同时,商品房待售面积比 7 月末增加 930 万平方米。

“市场分化,房价涨幅放缓,房地产企业利润下调,价格波动周期缩短。”来自市场一线的中原地产首席分析师张大伟这样概括新常态下房地产市场的新特征。

而这一切变化,并不缘于那只“看得见的手”的指挥,更多源自市场自发调节。比如降价楼盘大多位于高库存市场,开发企业为了“跑量”在价格上让步;三四线城市销售遇冷,一线城市需求旺盛,企业布局从三四线

城市重返一线城市等。

对于这种变化,专家表示符合市场规律。住房城乡建设部政策研究中心主任秦虹多次在不同场合强调:“楼市是市场,一定会有上下波动调整,波动是常态,不可能一成不变。”

犹如青春期的孩子容易任性,近年来楼市预期与政策导向多呈逆向变化。房价“愈调愈涨”、社会资金过多涌入楼市、住房需求过度透支等,种种表现,令人深思。

以限购为例,尽管限购城市范围不断扩大,限购要求不断升级,但并没有从根本上解决房地产市场高热的局面。

面对楼市新常态,政府“看得见的手”该如何自处?事实证明,习惯性地用行政手段应对楼市风险的做法并不可取,更需要打破思维惯性,提高用市场手段、法律手段应对经济挑战的本领。

对于步入新常态的房地产市场,不做过

度反应,并不意味着政府不作为。特别是在当前宏观经济面临下行挑战的背景下,在坚持抑制投资投机性需求外,更要注重满足居民的合理住房需求。

中国房地产业协会名誉副会长朱中一认为:“无论是为了稳增长、促消费、扩内需,还是为了全面建成小康社会、让老百姓过上更好的日子,都要保持房地产市场稳定健康发展。目前看,立足点就在于释放合理的自住性住房需求, 包括合理的改善型住房需求,盘活市场。”

支持基本住房需求这一原则在最近出台的一系列政策中均有所体现。比如房贷新政策要求“对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房, 执行首套房贷款政策。”住房公积金新规定中要求推进异地贷款业务,公积金贷款对象扩大至第二套改善型自住住房。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉表示:“在抑制住房投机需求的同时,支持和鼓励使用需求, 就能保持房地产业的经济规模,对宏观经济稳定增长作出贡献。”

面对告别“青春期”的楼市,开发企业的心态或许尤为五味杂陈。但是一些目光长远的大型房企已经意识到,房地产市场已经与“暴利可图”的时代渐行渐远,必须要用创新思维来迎接成长。

学习互联网思维、转型城市配套服务商、关注居家养老,标杆房企万科的行动具有代表意义。

秦虹表示,房地产市场的创新也将成为常态。她说:“未来房地产市场的创新主要集中在三个方面,即产品的创新,从同质化到个性化;经营理念的创新,从开发思维到运营思维;行业领域的创新,从过去都在建房子,到未来的房地产服务市场逐步扩大。”

楼市步入新常态,意味着住房将回归基本的居住属性,这需要加快建立房地产市场长效机制。朱中一说:“只有对未来的政策有了明确稳定的预期,避免大涨大跌,企业才能放心投资,百姓才能理性消费。”

新华社北京 10 月 20 日电