

7家房企4月份销售延续高增长

全年或先扬后抑

多家房企4月份销售业绩延续高增长。中国指数研究院5月8日发布的最新数据显示,截至目前,有21家受监测的房企公布了4月份销售业绩,有7家房企实现高速增长,同比增幅超六成。从前4个月的销售业绩来看,更有13家房企同比增幅超过五成。值得注意的是,受多城市调控升级影响,有18家房企4月份销售额环比均呈负增长。

对此,接受记者采访的业内人士认为,今年全年市场销售额会先扬后抑,未来房企业绩增长或放慢脚步,同比增速将明显下降,但依然保持正增长,全年全国住宅销售或量平价稳。

7家房企销售额同比增长超六成

截至目前,有21家房企公布了今年4月份销售业绩,17家房企实现销售额同比增长。其中,万科销售额418.9亿元,为21家企业中最高;龙湖、恒大、融创、新城控股、远洋、龙光、时代等7家企业同比增长均超过60%,实现高速增长;11家企业销售增长超过30%。

从21家房企4月份销售额排名来看,万科(418.9亿元)、恒大(378.5亿元)、保利(262亿元)、融创(191.7亿元)、龙湖(170亿元)依次位列前5位,并且销售额均过百亿。

从销售额同比增幅排名来看,龙湖增幅最大(161.5%);远洋增幅第二,达92%;融创增幅第三,为79.5%;时代地产增幅第四,为77.2%;新城控股增幅第五,为69.6%。

从21家房企1~4月的销售情况看,万

科、恒大、保利销售额依然位居前三位,销售额分别为1921.7亿元、1447.8亿元、836.2亿元,同比分别增长73.3%、63.2%、28.3%。从同比增幅排名来看,有13家企业同比增幅超过50%。

对于多家房企销售额同比高增长的原因,中国指数研究院企业研究总监蒋云峰接受记者采访时表示,首先从大形势来看,第一季度全国商品房销售额同比增长25%,整体增长不错,前4个月多数房企销售额同比大幅增长。

其次从企业自身来说,很多大型企业在三四线到五线城市有库存,今年去库存的政策令三四线乃至五线城市也在逐渐变热。而对一二线城市的抑制政策,使得房企对价格进行调整,主要来自主动调整、被动调整、市场调节和行政调节四个方面影响导致销售良好。有些城市新房市场价格比较低,入市项目较少,新房一出来就卖掉了或者内部消化了,销售回笼很快。有些区域受政策冲击比较大,企业加大宣传,适当地降低了一些价格,如环京地区很多企业通过大量打电话、加大蓄客量,从营销方面加大力度。

第三,大型房企加大了合作和收购的力度,一方面合作主要是大企业主导,通常销售业绩会计入大企业身上,变相提高大型企业销售业绩;另一方面,今年以来一些企业收购量比较大,有些收购项目是在建工程甚至有些进入销售了,这样能很快形成业绩。

新城控股高级副总裁欧阳捷接受记者采访时表示,企业业绩增长一方面延续了去年以来的势头,计划开盘项目在第一季度陆续开盘推升业绩;另一方面去年大多数城市的量价齐涨是在4月以后,1~4月的销售基数相对较低,因此造成今年4月的销售同比大幅增长。

18家房企销售额环比负增长

值得注意的是,从21家房企4月份销售额环比增幅排名来看,增幅为正的仅3家企业,中南置地增幅最大,达50.7%;绿城增幅第二,为11.7%;龙光增幅第三,为12.4%。而销售额环比增幅为负的企业多达18家,降幅最大的是金茂,达66.1%;首创降幅第二,达55.2%;金地降幅第三,为48.8%。

对于多家房企销售额环比大幅下降的原因,欧阳捷认为,主要有三方面因素:一是因为部分房企去年业绩远超预期,留存了部分结转销售到今年,1~3月陆续完全释放,4月份基本没有结转因素;二是去年底以来政策转向,房企担心下半年形势发生重大变化,第一季度大房企冲得很猛,造成4月份货源不足;三是房企在一二线城市的土地储备消耗较多,但土地供应没有增加,新推盘减少。

不过,欧阳捷同时指出,环比下降与推盘节奏和冲刺力度有关,只看单月不能说明问题。他认为,到5~6月,上市公司冲刺半年度业绩,环比会有明显提升。而蒋云峰则认为,18家房企环比均呈负增长,是受多城市

调控升级影响,今年未来几个月房企销售额环比很可能稳中有降。

全年销售额会稳中有升

对于未来房企销售能否持续高增长,欧阳捷认为,从销售数据可以看出,多家房企的销售额环比增速低于销售面积增速,意味着销售均价其实是在下降,背后的原因是一二线城市的销售减少,三四线城市销售增加,单价有所下降。

“未来房企布局重点依然在一二线城市和都市圈周边三四线城市,但一二线城市土地供应很难大幅增加,都市圈三四线城市数量有限,其他三四线城市市场空间有限,加上货币政策在收紧,未来房企业绩增长也会放慢脚步,同比增速会明显下降,但依然保持正增长,市场还会如我们去年底预测——全国住宅销售量平价稳。”欧阳捷说。

蒋云峰也认为,今年全年市场销售额会先扬后抑,上半年会高一些,下半年增幅会比较平稳,甚至稳中有跌。因为去年的基数比较高,下半年同比和环比都可能下降,但是整体全年销售额会稳中有升。

蒋云峰同时指出,今年整体销售面积会有变化,下半年成交结构可能会有一定的变化,三四线、四五线的销售比例会增加,大型房企成交面积会有一定增长,因此,即使在市场不好、销售额下降的情况下,销售面积也会平稳上升,就算下降,幅度也会低于销售额下降速度。

(据《证券时报》)

读

《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收: zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。

热线: 18639402995 15890586878 13592220033 13673881771 0394—8599343