



# 业绩整体向好 房企下半年将提速奔跑

在调控重压之下，标杆房企销售业绩依然爆发。根据中原地产统计，公布前5个月销售业绩的32家企业销售金额达到了19343亿元，同比上涨幅度高达

33%。但其中也不乏一些业绩并不理想的房企，例如首创置业，前5个月的销售额同比减少16.5%，首开股份的销售额也同比减少29.7%。区域布局与销售策略的不

同，造成了上半年企业的业绩表现不一。在业内人士看来，在业绩目标、资金兑付压力之下，下半年房企将进入快马加鞭的冲刺状态。

## 市场回暖 冲击销售目标

中原地产此前披露的32家房企1~5月业绩统计数据表明，合计有3家企业前5个月销售金额突破2000亿元，碧桂园、恒大及万科销售业绩再次刷新历史纪录。

其中，碧桂园、恒大、万科前5个月合约销售金额分别达到3347亿元、2541亿元和2390亿元；中海地产以及融创中国位列其后，分别为1127亿

元、1491.3亿元。除上述5家标杆房企达到千亿元规模外，14家房企销售金额在131亿元~761亿元之间，另有3家房企销售金额同比取得两位数的增长。

在中原地产首席分析师张大伟看来，业绩向好与市场交易升温有关。“5月楼市在旺季的影响下，热点城市成交量有所恢复，由此环比

出现了明显的上行。部分城市的人才政策吸引了一些新城市户籍人口，这也是最近几个月出现成交量逐渐恢复的主要原因。”张大伟分析道。

在同策研究院首席分析师张宏伟看来，重点房企前5个月销售业绩增加受两大因素驱动：一是销售目标的压力。张宏伟认为：“无论是业

绩大好亦或欠佳的房企，对于销售目标都有一定追求，这是企业做大做强的必由之路。”二是资金面的压力。从去年下半年到现在，资本市场环境持续收紧，在融资压力越来越大、总的融资成本上升的情况下，资本市场的环境越来越恶劣，对于企业来讲，只有加快并加大销售才能更快回笼资本。

## 布局失衡 个别企业业绩下挫

几家欢喜几家愁，重点房企销售金额大涨的另一面，则是个别房企销售业绩不尽如人意的现状。根据中原地产日前披露的32家房企1~5月业绩统计数据，首开股份、首创置业、阳光100中国和金地4家房企销售业绩同比下挫，分别为-29.7%、-16.5%、-27%、-6.3%。

记者查阅首开股份以及首创置业过往公告获悉，两家企业在2018年分别提出了“冲刺千亿”和“今年800亿、

明年达1000亿、后年1400亿”的销售目标，不过从前5个月的销售业绩来看，二者的业绩表现不太乐观。具体来看，首开股份于6月8日发布的前5个月销售业绩显示，1~5月，该公司共实现签约面积89.84万平方米，同比下降25.58%；签约金额234.83亿元，同比下降29.71%；截至今年5月底，首创置业累计实现签约面积约76.5万平方米，累计签约金

额约157.9亿元，较去年同期下降了16.5%。

张宏伟指出，原则上前5个月销售业绩表现不明显的房企，基本上是在战略布局上以一二线城市为主的企业，全国化布局纵深程度不高。再从表现来讲，市场之间很难有对冲和互补，所以在销售业绩上不如那些全国化布局的房企表现抢眼。

“一是潜在的可售房源

不多，房企现阶段较大的资金压力使供给端受到了冲击；二是部分房企实际上面临着定价的压力，不愿意采取所谓低价销售的方式，对于一二线城市来说，毕竟是要考虑到增加盈利等内容；三是由于房地产市场目前大趋势呈降温态势，但预计下半年会有反弹，所以不排除部分房企会等到下半年再发力。”易居研究院智库中心研究总监严跃进分析认为。

## 快马加鞭 下半年加快资金回笼

土地储备是房企战略扩张的最基础一步。中原地产研究中心统计数据显示，现阶段大部分房企拿地热情不减，虽然一二线城市调控效果明显，但从全国房地产数据看，在去库存之后，大部分标杆房企都开始积极拿地。整体而言，一二线城市调控压力较大，但三四线城市依

然在刷新同期成交纪录。在这种大趋势下，大量中型标杆房企积极抢地，特别是从500亿元冲刺1000亿元，1000亿元冲刺2000亿元的第二梯队房企，成为抢地的主流企业。

对于下半年房地产市场的预期，张宏伟表示，市场集中度的迅速提升，是当下房地

产市场一个较为突出的特征。从下半年来看，冲刺销售业绩还是房企一个非常重要的目标。严跃进也表示，上半年部分房企销售金额以持平为准，即不刻意冲业绩，而是和去年保持同比相同的态势；而到了下半年，预计节奏会加快，即快马加鞭。

此外，张宏伟还对2018

年下半年房地产市场的潜在风险进行了提示。他指出，当整个行业资金兑付压力达到最大的时间点，房企需加快回笼销售资金以偿还借贷。三季度，将存在部分房企因资金面状况欠佳而采取降价或出售股权、售卖项目以促进销售的可能。

(据《北京商报》)