

# 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个月的销售金额同比减少16.5%,首开股份的销售金额也同比减少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月业绩统计数据显示,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月业绩统计数据显示,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,同比降低25.58%;签约金额234.83亿元,同比降低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发展预期,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。三四季度,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》)