

今年前5个月 7家房企销售金额超千亿元

尽管5月房企销售有所下降,但今年前5个月百强房企销售规模仍然接近3.5万亿元,同比增长4.1%。截止5月末,今年全国已有7家房企的全口径销售金额破千亿。不过有业内人士表示,“千亿俱乐部”快速扩张的时期已经过去,扩张到了一定的阶段,想要取得持续的发展就必须调整,从质量、管理等方面跟进,只有这样企业才能走得更稳、更远。

7家房企销售金额超千亿

企业名称	口径销售金额(亿元)
碧桂园	2921.6
中国恒大	2291.9
万科地产	2145.0
保利发展	1674.0
融创中国	1648.7
绿地控股	1178.9
中海地产	1167.4

5月销售同比增速明显回落

据克而瑞统计,今年前5个月,前100房企整体销售规模近3.5万亿元,同比增加4.1%。不过,5月市场总体表现延续了2019年初以来的降温态势。在权益口径下,从单月来看,百强房企5月的整体销售规模较4月增长8.8%。但单月业绩同比增速较3月、4月的12.2%和16.6%有明显回落,仅为5.7%左右。

5月作为传统的销售旺季,今年成交情况却不容乐观。地产专家邓浩志认为,主要是因为前期市场偏热,透支了部分市场需求。同时,今年3、4月楼市小阳春来得比较猛,“五一”之后再次出现需求不足的情况。此外,目前市场消费意愿整体偏低,偏保守。

邓浩志表示,目前投资资金普遍谨慎,

避险资产受青睐(如黄金等)。就楼市而言,三四线城市楼市不太受投资资金青睐,而一二线城市房产虽也属于避险资产范畴,但货币汇率波动也使得国内不动产价格受到影响。“基于3、4月份楼市的畅旺表现,市场担忧会再次触发调控政策,部分买家也改为观望态度。”他进一步指出。

7家房企进入“千亿俱乐部”

1~5月,除了销售排名前20的房企外,百强房企各梯队销售金额门槛与去年同期相比都有提升。其中,前10房企销售金额门槛达588.6亿元,同比上升13%。前30房企和前100房企的销售金额入榜门槛分别为284.2亿元和66.5亿元,门槛增幅同比分别达到10.8%和19%。前20房企销售金额门槛为366.1亿元,较去年同期略有降低。

截止5月末,今年已有7家房企的全口径销售金额破千亿,分别是碧桂园、万科地产、中国恒大、保利发展、融创中国、绿地控股和中海地产。前3龙头房企中,碧桂园1~5月实现全口径销售金额2921.6亿元,5

月单月实现销售金额720亿元,环比小幅上升;万科、恒大5月的销售规模分别为585.2亿元和535亿元,较上月有所下滑。

邓浩志预测,今年千亿房企规模不会有太大变化,“千亿俱乐部”快速扩张的时期已经过去。首先,今年房地产行业总体规模将停止20多年的持续增长,预计今年总规模甚至有2%或3%的收缩,因为市场总额停滞,所以多数房企业绩也肯定停止增长。其次,就目前已知的情况,已有多家上市房企被交易所质询,多是近年快速扩张的房企,这些房企在账务处理上出现了众多疑点,多是销售放缓、利润下滑等导致的资金周转困难等。这也显示了部分千亿或

准千亿房企遇到了问题。

财经评论员严跃进也表示,从目前的房企排名来看,3家房企今年的排名已经没太大悬念,不过规模的快速增长是有一定限度的,扩张到了一定的阶段,想要取得持续的发展就必须调整,从质量、管理等方面跟进,只有这样企业才能走得更稳、更远。

据悉,受货币棚改大规模退出的影响,目前三四线城市楼市不断降温,今年业务大量布局在这类城市的房企也将受到冲击。有业内人士表示,今年不再是房企规模高歌猛进的一年,千亿规模房企数量或将停滞甚至轻微减少。

资金压力大房企收缩发展战略

今年,部分规模房企都提出了经营策略调整,与之前全面出击多元化不同,房企们普遍表达了要聚焦主业,收缩多元化业务的意愿。克而瑞有关人士认为,在目前行业调整期下,房企全力做好地产开发主业是重点。房企对多元化的态度并非全面收缩,而是侧重发展部分前

景较好以及盈利模式清晰的业务。同时剥离部分前景不明、模式不清或难以找到盈利模式、对企业经营产生负面影响的多元化业务。

有分析人士认为,房企目前面临的资金压力也成为调整经营策略的主要原因。据同策咨询研究总监张宏伟介绍,5

月份,同策研究院监测的40家典型上市房企完成融资金额折合人民币共计361.23亿元,相较于4月,融资总额下降52.07%。其中,主要是由于公司债发行总额数的锐减,降幅达88.2%,仅4家房企发行了公司债券。

(据《信息时报》)