

受益于政策刺激、市场复苏，凭借着近两个月的爆发式表现，各大房企在“赛程过半”的楼市中的表现还算差强人意。截至目前，已公布业绩的上市房企业绩大多实现了增长，但不少排名靠前房企业绩增长率仅在10%以下，而且多数企业与年初制定的年度销售目标相比多数仍相去甚远。面对土地市场竞争的空前激烈，以及刚刚放开的融资窗口的再度关闭，下半年开发商的日子恐怕难谈安逸。



## 高库存压力 融资渠道收紧 土地成本上升

# 房企“期中考” 三大难题待解

### 业绩增长放缓

“第一季度的低迷对上半年房企业绩的影响不可低估。”一家上市房地产公司相关负责人表示，“3·30”新政出台后，随着市场回暖，企业的业绩也大幅回升，多数企业在五六月份采取了积极去化营销策略，取得了不错的销售成绩，但上半年整体业绩仍不算很理想。

中原地产研究部统计数据显示，截至目前已经有15家企业公布了6月份销售业绩，大部分企业半年业绩同比上涨。15家企业6月份合计成交额高达1323.94亿元，环比5月份的982.43亿元上涨幅度达到了34.8%。6月房企在市场好转的情况下，整体市场表现比较乐观。但从半年业绩看，15家企业合计销售额为4791.33亿元，同比仅上涨9.2%。

数据显示，5至6月全国主要的54个城市合计住宅签约套数明显上涨，其中6月份，住宅累计签约26.5万套，再次突破5月份创造的年内成交纪录26万套。

中原地产首席分析师张大伟分析，5至6月，全国主要城市楼市继续升温，房企销售也水涨船高，从目前市场看，救市的政策出台会愈加频繁，预计2015年主要房企的销售完成情况都会好于2014年。

然而形势也许并非如此乐观。

在亿翰智库统计的“2015年上半年中国典型房企销售业绩TOP100”排行榜中发现，100家房企销售业绩分化严重，30家典型房企中有八成未能完成半年业绩目标。

数据显示，2015年上半年中国典型房企销售业绩的第一位是万科地产1060亿元。

第三位的恒大地产为825亿元，二者相差达200亿元，相比第十位的华夏幸福302亿元的销售额，万科超出其700多亿元。

业内人士表示，3月末以来中央一系列的“救市”政策，让上半年第二季度的房企销售业绩相较第一季度出现明显好转，但统计显示，30家典型房企中还是有24家未能完成全年一半的销售目标，占比达到了80%。

专家表示，第二季度房地产市场逐步回暖，标杆房企的销售业绩明显回升，但受第一季度业绩大幅下滑影响，上半年入榜企业销售业绩同比增幅并不大，这是目前时间过半，但大多企业任务未过半的原因所在。

### 股市震荡牵连融资

与半年业绩不甚理想相比，融资环境的恶化也许更是开发商始料未及的。

有迹象表明，受近期股市震荡影响，原本正在逐渐开启的房企内地融资大门可能短暂性关闭。

近日有媒体消息显示，市场上超过50亿元规模的再融资项目已被叫停，“上证综指4500点是管理层的心理点位，如果达不到这个点位，IPO和大型再融资项目很难重启”。

有一些企业比较幸运，在本次股市大幅震荡前在内地获得融资。

6月12日，首创置业公告拟以一批或分批形式非公开发行本金总额不超过50亿元人民币的境内公司债券；6月18日，恒大地产集团有限公司刊发公告称，其在境内发行的200亿元公司债的首期5年期50亿元成功发行；7月7日，龙湖宣布成功公开发行

20亿元5年期的公司债券。

但并非所有公司都有上述企业的运气。

近十年来一直没有通过股权融资方式募集资金的泛海控股，不幸地赶上了A股这一轮的大震荡。业内人士预测，泛海控股期望借助公开发行募集资金进行的金控平台打造、改善公司负债等愿望，可能需要另寻实现方法了。

“整体看，2015年上半年房企在内地融资宽松，但随着最近股市大幅调整，未来融资的难度将明显上涨。”一位金融界人士表示，股市大幅波动，相关管理单位已经暂停IPO，这将影响房企内地融资。

今年以来合计已经有50家内地房企在A股或港股发布了定增方案，合计融资额高达1300亿元人民币。泛海控股、海航投资、豫园商城和保利地产的融资额度超过百亿元。

中原地产首席分析师张大伟分析表示，随着房企在海外融资的难度越来越大，国内融资渠道对房企意义不言而喻。此次股市大幅调整，暂停IPO，会明显影响未来股市的融资能力，对于大幅增加股市融资的房地产企业来说，影响非常大。如果调整持续，这种利空可能导致部分房企资金压力。

### 土地成本侵蚀房企盈利

“土地成本上升正在成为压垮企业的另一块巨石。”某开发商分析，土地供应下滑也是价格大涨的主要原因之一。上半年，四大一线城市土地成交出让金额总计为1655亿元，与2014年同期的2605亿元相比下滑了36%。其中，上半年北京共出让32宗经营性

用地，合计总出让金634.4105亿元，同比去年下降近三成。

从土地供应看，2015年以来，无论是住宅土地，还是所有土地供应都明显锐减，其中一线城市上半年住宅用地供应为89宗，规划建筑面积为1243万平方米，创下新低点。

与土地供应面积的锐减相对应的是土地价格的飙升。以一线城市住宅土地价格为例，2015年供应的土地均价为每平方米16024元，同比2014年的每平方米11863元涨幅高达35%。

“僧多粥少的局面让企业别无选择。”一家开发商负责前期规划的负责人表示，土地供应的稀缺，导致了一线土地市场竞争持续出现。

随着7月7日龙湖+首开联合体以总价25.95亿元拿下大兴瀛海镇地块，按照相关机构测算，剔除共建和保障房部分，该项目的平均楼面价达到了前所未有的3万元水平。近期大兴区域挂牌出让的8块地也全部出让，总成交额超过110亿元。

业内人士分析，大兴板块并非北京土地市场上的稀缺板块，此轮受到众多企业的争抢，可以想见当前北京土地市场上供需矛盾的突出程度。为了抢夺地块，在拍地现场，开发商甚至大打出手。

业内人士表示，土地市场供应收紧，对于开发商来说无疑将加大竞地难度，而土地价格的飙升，无疑将吞噬未来房企利润。下半年，房企要想完成既定目标，交出一份漂亮的年终考卷，高库存压力、融资渠道收紧、土地成本上升依旧将是房企面临的三大难题。

(据《北京商报》)