

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 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争夺战持续出现。

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拿地难度,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答卷,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》)