

# 房企吸金

## 5个月卖了2686亿

### 15家标杆房企业绩全线飘红

#### 四大龙头房企5月销售首次同破百亿

聚焦



资料图片

在市场回暖的带动下,标杆房企表现抢眼,业绩全线飘红,5成交金额环比增两成,更有万科、保利、恒大、中海四家龙头房企首次出现单月成交同破百亿的情况。从前5月的销售业绩来看,15家标杆房企销售金额达到2686亿元人民币,平均年度目标完成率已接近四成。

业内人士分析认为,此轮调控下标杆房企集体突围的特点十分明显,市场份额显著提高,企业分化现象严重。近期“价格为王”的市场基础依然没变,以价换量仍然是标杆房企的普遍共识,但折扣力度或将有所减弱,未来房价走势或将出现明显分化。

□现代快报记者 朱楠

### 前5月吸金2686亿 年度目标平均完成近4成

截至6月12日,除招商地产、SOHO中国、中科股份、华夏幸福和绿城中国外,其余15家综合实力排名前20的上市房企(万科、恒大、中海、保利置业、华润、龙湖、碧桂园、世茂、富力、金地、远洋、雅居乐、佳兆业、融创、保利香港)均已发布5月经营情况。根据链家地产市场研究部的统计,已公布5月月报的15家上市房企5月的销售额合计762.2亿元,环比增长22.55%,占1-5月总销售额的28.38%。1-5月,15家标杆房企销售金额达到2686亿元人民币,同比上涨7.15%,平均年度目标完成率接近四成。同时市场占有率达到15.86%(以全国商品房销售额16932亿元估计),同比提高2个百分点。

“前五个月实现业绩目标的比重接近四成,意味着如果市场不出现大幅萎缩的情况,完成全年目标基本不会存在大的问题。”链家地产市场研究部陈雪认为,在市场回暖中,标杆房企能够抓住时机,及时出货,令市场份额得到显著提高。但是,这一切都无可避免以牺牲利润为代价,今年房企的普遍特点就是“业绩达标、利润减少”。因此长期来看,房企实际的资金状况未必有数据体现出来的那么乐观。

值得关注的是,万科、恒大、中海和保利等四大房企更是首次出现单月成交同破百亿的情况,而其余11家房企的平均业绩虽普遍也有上涨,但平均业绩仅有29.5亿,不足30亿。陈雪认为,万科等四大单月销售破百亿的房企明显已形成了标杆房企的第一梯队,标杆房企的分化现象在此轮调控之后更加严重。当下标杆房企集体突围的特点十

分明显,其业绩及市场份额同时上涨,意味着标杆房企有更多的资本与能力去抓住机遇突围。

### 平均售价同比降5.13% “以价换量”依然是主流

从销售价格来看,这15家标杆房企在1-5月平均售价为9866元/平米,同比下降5.13%,其中8家房企在1-5月的价格同比下降幅度超过一成,说明即使是标杆房企,降价依然是其获得销量的前提。对于万科和恒大等以普通住宅为主业的标杆房企,降价不单是随行就市的逼迫选择,更是房企出击揽金的主动策略。

如恒大5月促销力度加大,仅低于八折的项目就有6个,5月的单月销量增长立竿见影,首次突破百亿,创公司纪录。链家地产市场研究部陈雪认为,价格为王的市场基础依然没有变化,以价换量仍然是标杆房企的普遍共识。即使标杆房企的业绩也是由降价换来的,在飘红业绩背后,利润率下滑依然是这些标杆房企不得不面对的市场现实。

上海易居研究院副院长杨红旭则表示,5月大型上市房企销售均价环比降幅较4月有所缩小,可见5月份龙头房企打折促销力度比4月份有所减弱,3、4月份的销售量大增使得开发商“试探性降价”的策略有所收敛。预计未来一段时间“以价换量”依然是市场成交的主流模式,但降价力度可能会有所减弱。预计6-7月成交量仍保持高位,成交活跃态势还将延续,下半年销售量可能超过上半年。

中原集团研究中心总监刘渊认为,从目前的供应量和供求比数据来看,开发商推盘力度明显放缓,而销售情况依然良好,在这种情况下,开发商继续大幅降价的可能性减小。未来房价走势或将出现明显分化,一些已经经历过降价的一二线城市,如北京、上海、广州、深圳、成都、重庆、杭州、南京等,房价逐步企稳;而一些尚未出现明显降价的二三线城市,由于库存处于高位,未来供应依然巨大,房价仍有调整空间。

### 延伸阅读

## 多地再现千人购房潮 发改委否认地产松绑传闻

杭州、深圳、上海、南京几个具有楼市风向标意义的城市,最近一段时间的购房热情正持续升温。

据住在杭州网统计,截至6月11日,杭州主城区年内共成交住宅13531套,已经超过去年全年。

此外,深圳、南京、上海等地纷纷出现千人购房,或开盘基本售罄的情况。一些购房者表示,降息及一系列政策微调后,楼市已经触底的判断已经在市场上蔓延。

根据上证报调查,这轮成交反弹仍然是开发商以价换量的结果。以南京某楼盘为例,此次开盘的精装修房成交均价5580元/平方米,和去年推出的精装修房源相比,有近600元的单价差。“一些存货压力比较大,年度销售指标完成尚有压力的开发商,目前仍在选择以价换量。这种趋势会持续到下半年。”一位南京房地产市场人士称。

尽管销售数据向好,但多数房地产上市公司高层表示,

政府对宏观经济政策的把握以及基于此而制定的房地产调控政策,是决定楼市未来的关键。

日前,发改委高调否认有内部人士表态将房地产松绑作为救市第二张牌,声明称媒体报道纯属捏造。不久前,住建部新闻发言人公开表示,要坚持房地产调控不动摇,继续坚定不移地抓好房地产市场调控各项政策措施的贯彻落实,对于地方出台放松抑制不合理购房政策的,将及时予以制止或纠正。

针对目前楼市成交量回暖的状况,易居中国董事局主席周忻认为,目前楼市可以概括为:开发商以价换量,投资者逢低吸纳,地方政府谨慎推地。无论是商品房市场还是土地市场,还尚未出现追涨的情况。因此,楼市目前仍属于低位盘整。

但一个值得关注的迹象是,随着库存消化速度的加快,房企销售策略也正在发生变化。有市场人士透露,一些企业已经开始考虑改变年初全力出货的策略,开始为即将到来的楼市反弹留些储备。 上证

### 新闻链接

## 20家房企空置房 价值超500亿

日前,北京市公安机关公布统计数据称,核对空置房屋381.2万户。上述数据一经发布立即引起轩然大波,有网友陆续公布了多地的房屋空置情况。记者对20家上市地产公司进行抽样调查发现,仅以成本价计算这些公司的空置房,总金额也超过500亿元。

唯一能够可以公开获得的房地产空置率的统计数据来自于各大地产商的年报。记者对万科、招商、保利、华侨城等20家上市房地产公司的统计获悉,截至2011年12月31日,这20家未销售的空置房以成本价计算,总金额达到535亿元,占到上述公司存货(包括土地、在建项目和空置房)总额的7.15%。其中,华丽家族、金隅股份、栖霞建设等公司的闲置

房屋金额占公司总存货的比例都超过10%。

据中国指数研究院上海研究总监陈彬分析,造成空置房的原因主要有两个:一是房地产市场调控,开发商转为现房销售,销售周期延长造成的空置;二是投资购房,在一二线城市、重点二线城市以及旅游城市,投资造成的空置房较多。

上海同策咨询机构研究总监张宏伟表示,如果剔除楼市调控的影响因素,按照2009年市场成交量最高值来计算整个房地产市场的需求量(包括投资、自住、改善等),上海每年楼市的投资投机性需求量应该在250万~550万平方米。这么大体量的投资性需求有可能是造成空置房的原因。

据《每日经济新闻》

### 声音

## 任志强:内地没房奴 因为买房的人都赚了

昨天下午,地产大嘴任志强做微访谈,就2012中国楼市热点问题回答微博网友的提问。这一次,他又颠覆了一部分人的世界观和认知。

在他看来社会上已经广泛流行的词汇“房奴”是个伪命题。任志强在回答一位网友的提问时表示,他从来不认为中国内地已经买了房子的人是房奴,房奴这个词来自于亚洲金融危机时期的香港,因为房子已经贬值得很厉害了,要还的贷款超过了房子的价值,所以成为房奴。但在中国内地,过去买了房子的人都赚了钱,哪有什么当奴隶还能赚大钱的。

“房奴”作为“新词”在2006年4月开始广泛流行。在房价不断攀升的2005年到2006年,市场上已经无法找到中低价格的房地产,导致很多购房者背上了沉重的还贷负担。

中国经济网



13日10:00外汇牌价

货币种类	现汇		现钞	
	买入价	卖出价	买入价	卖出价
美元	635.77	630.8	638.44	638.44
港币	81.96	81.3	82.29	82.29
欧元	792.2	775.49	798.56	798.56
日元	7.9726	7.8045	8.0367	8.0367
英镑	987.15	966.34	995.08	995.08
瑞士法郎	659.42	645.65	664.98	664.98
新加坡元	494.56	484.32	498.93	498.93
瑞典克朗	89.49	87.65	90.3	90.3
加拿大元	617.27	604.5	622.72	622.72
澳大利亚元	630.75	616.88	635.56	635.56

### 天天出彩

体彩超级大乐透(35选5加12选2) 第12068期

开奖结果:  
01 21 31 32 35 + 03 06  
本期中奖情况  
奖级 中奖注数 每注奖额  
一等奖基本 0注 0元  
追加 0注 0元  
二等奖基本 70注 23820元  
追加 18注 14292元  
“宝石号码”:  
02 22 32 33 01 + 04 07  
“钻石号码”:  
35 20 30 31 34 + 02 05

体彩22选5(12158期)

中奖号码:04 06 15 17 21  
奖级 中奖注数 每注奖额  
一等奖 13注 42199元

体彩排列3(12158期)

中奖号码:7 7 2  
奖级 中奖注数 每注奖额  
排列3直选 9171注 1000元  
排列3组选3 7921注 320元  
排列3组选6 0注 160元

体彩排列5(12158期)

中奖号码:7 7 2 4 1  
奖级 中奖注数 每注奖额  
排列5直选 32注 100000元  
福彩“七乐彩”(2012068期)

中奖号码:3 4 10 13 17 19 28  
特别号码:20

奖级 中奖注数 每注奖额  
一等奖 5注 673967元

福彩东方6+1(2012068期)

中奖号码:6 9 1 8 8 4  
生肖号码:牛

奖等 中奖注数 每注奖额  
一等奖 0注 0元  
二等奖 1注 27061元

福彩15选5(2012158期)

中奖号码:1 4 5 6 7  
奖级 中奖注数 每注奖额

特别奖 101注 4693元  
一等奖 101注 3529元

福彩3D游戏(2012158期)

中奖号码:1 6 2  
奖级 江苏中奖注数 每注奖额

单选 220注 1000元  
组选3 0注 320元  
组选6 1456注 160元

快3销售中奖报告单

江苏快3玩法2012年06月13日  
销售额:12445174.00元  
中奖注数:202048注  
中奖金额:7483123.00元

足彩6场半全场胜负游戏(12086期)

开奖结果:111133110001

奖级 中奖注数 每注奖额  
一等奖 5注 20900元

体彩鸡毛信

今晚7位数奖池1184万元

今晚,我们将迎来体彩7位数第12091期开奖,目前奖池已累计至1184万元,倍投有望冲击千万大奖。今晚的“百万富翁生产线”能否爆发出蓄积已久的能量?我们共同期待!

(苏环)

全省版 广告热线 025-84519772  
覆盖苏皖

遗失二级建造师注册证,李志明,注册编号:苏232101101282,证书编号:00497601,声明作废  
遗失:南京精致人微软件技术有限公司税务登记证副本,号码:320105667364347,声明作废。