

# 逾五成上市房企上半年业绩亮红灯

## 房企

今年以来楼市成交相对低迷,一定程度上影响了房企业绩。按证监会行业分类,截至10日,23家上市房企上半年业绩预告已经亮相,其中,预增9家,预平2家,预亏和预降合计12家,占据半壁江山。从目前情况来看,上市房企上半年业绩面临较大压力。



漫画 俞晓翔

## 负债率不断升高

上市房企业绩下滑态势在一季度就已经显现,超过半数房企业绩同比下滑,“招保万金”中,除了保利地产净利润同比增长10.8%外,其他三家房企业绩均下滑,尤其是金地集团,一季度净利润为4934.38万元,同比降幅高达73.65%。

作为地产龙头企业,万科A也难逃业绩下滑命运,一季度实现净利润15.29亿元,同比下降5.23%,这是自2002年以来的12年里,万科A首次出现一季度净利润同比下滑。此外,招商地产一季度净利润

7.55亿元,同比下降6.82%。

受调控等诸多因素影响,近年来房企融资及开发成本不断上升,叠加效应使得上市房企的负债率不断升高。数据显示,一季度,上市房企算术平均资产负债率高达61.86%,仅有13家公司资产负债率低于30%,珠江控股、鲁商置业和天津松江等24家公司资产负债率甚至超过80%。在当前楼市持续降温态势下,房企应当更加注重风险管控,加快周转,以保证资金的安全。

## 上半年业绩分化明显

距离上半年结束仅有不到一个月时间,很多房企都面临最后一搏。随着各地楼市成交量的持续萎缩,不少房企也在通过降价等促销手段快速回笼资金。在已经公布上半年业绩预告的上市房企中,业绩分化明显。以预计净利润中间值来测算,万业企业、深深房A、迪马股份和上实发展4家公司上半年业绩有望翻倍。

万业企业去年业绩和一季度业绩均翻倍,保持良好的业绩增长势头。一季报中,公司预计上半年实现净利润较上年同期增长350%左右,主要系新加坡银利公司、新加

坡春石公司和南京吉庆房地产有限公司股权转让完毕,确认相关投资收益所致。与万业企业主要依赖投资收益大幅预增不同的是,深深房A预计上半年净利润同比增长129.88%至168.19%,主要原因是公司深房传麒山项目销售正常结转。

上半年预亏或预降的公司中,大部分公司一季度业绩就已经出现严重下滑,二季度仍然扭亏无望。比如,荣泰控股一季度亏损1234.09万元,同比下滑1122.2%,预计上半年亏损1800万元至2200万元之间,亏损面或将进一步扩大。

据《证券时报》

## 房贷

### 房贷紧张局面未解 银行缺钱还是楼市危险?

虽然历经了央行、银监会两大监管层接力“喊话”,住房贷款仍然紧张未解。不断下行的当前楼市局势,让不少银行不敢贸然放贷。

### 房贷“贵”且慢

融360金融搜索平台的监测数据显示,最近几个月,商业贷款的优惠利率不降反升的趋势仍在继续,首套房利率水平依然处于高位,普遍上浮至基准利率的1.1倍至1.2倍;二套房利率也加速调高,最高上浮至基准利率1.4倍。

不仅“房贷贵”,而且“房贷慢”,以前半个月能批下来的住房贷款,现在从申请到放款要三四个月,还要排队等候。

### 监管部门发声效用有限

这一紧张局势其实早已引起了监管部门的重视。早在5月12日,央行便召开住房金融服务专题座谈会,要求优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。此外,在国务院新闻办6日举行的新闻发布会上,银监会副主席王兆星表示,大力支持首套住房需求。对于两次高调喊话,市场很快感受到了其威力,不少银行放款速度有所加快,但首套房贷款利率仍未有松动迹象,整体紧张局面仍然未解。

### 风险加深迫银行观望

过去,个人住房贷款一直是银行的优质资产,经营风险低,资产质量好,但随着房地产市场不再景气,越来越多楼盘开始降价,个别地方甚至出现“烂尾”,住房贷款潜在的违约风险增大。这被认为当前银行不看好房贷的一大原因。

据新华社

## 楼市

### 35城住宅总库存创历史新高

上海易居房地产研究院发布《5月份新建商品住宅库存报告》。报告指出,截至5月底,受监测的35个城市新建商品住宅库存再创历史新高,一线城市上升最为明显。此外,35个城市新建商品住宅存销比为16.5个月,存销比指标在

继续恶化。监测数据显示,截至5月底,包括北京、上海、广州、深圳四大一线城市在内的35个城市新建商品住宅库存总量为25570万平方米,环比增长2.7%,同比增长20.1%。库存再创历史新高。

据新华社

### 沈阳否认全面取消限购 个别政策条款进行了微调

近日,“沈阳全面取消楼市限购政策”的传闻一度蔓延。对此,沈阳市政府相关部门证实,沈阳市并未实施所谓的全面取消限购政策。

记者通过一些房地产交易业内人士了解到,虽然沈阳并没有传闻中的全面取消限购,但他们最近

一段时期在办理房产中介业务时,发现房产部门在执行限购政策中,确实对个别政策条款进行了微调。如限购对象原来以家庭为单位,目前改为以个人为单位。这意味着,一个二人家从之前的最多两套,放开至最多四套。

据新华社

### 南京仙林湖两家竞争楼盘推“1成首付”

从来就不缺乏开发商“对掐”的南京仙林湖,正面竞争的故事在延续。今年5月中旬,保利罗兰春天宣布精装改毛坯,售价由17500元/平方米变成14000元/平方米,随后又推出1成首付的活动,大大降低购房门槛。保利的促销活动,让一街之隔的金地湖城艺境陷入

被动。昨天金地方面同样启动1成首付,除了1成首付之外,预计在月底推出的22号楼可能在售价上也有让步。金地方面强调称,之所以这样做就是为了冲刺半年销售任务。

实习生 王蓉 现代快报记者 马乐乐

### 权威数据

#### 房地产企业所得税 延续负增长

财政部11日发布的月度财政数据显示,在4月全国财政收入增幅由负转正之后,5月,收入为13670亿元,同比增长7.2%。

从房地产相关税收看,房地产企业所得税延续4月负增长态势,为531亿元,下降2.5%;从房地产业税看,虽扭转了4月负增长态势,但增长仅0.1%,为443亿元,这些数据也印证了近期房地产成交量下滑、楼市趋冷的状况。 据新华社

### 研究报告

#### 房价收入比 35城有28个不合理?

昨天易居房地产研究院出具“房价收入比偏离度排行榜”报告称,如果按照房价收入比合理范围上限为7,偏离合理值为4%计算,35个城市中有28个偏高,其中深圳、北京、杭州分别达到了56%、45%和36%,遥遥领先于其他城市。南京以14%的偏离度居中,排在19位。

实习生 王蓉 现代快报记者 马乐乐

# 成功申请2014美国顶尖大学有何奥秘?

## ——美国普林斯顿大学前校友面试官经验分享会侧记

一年一度紧张的高考结束了,许多学子在焦虑地等待着成绩的时候,瑞西教育的学员早已拿到了普林斯顿大学、耶鲁大学、宾夕法尼亚大学、斯坦福大学、杜克大学、加州理工学院等多所美国著名学校的录取通知书。据统计,越来越多优秀的高中生加入出国留学大军,大部分优秀学子都选择美国作为留学目的国。在竞争如此激烈的今天,怎样提高自己的申请竞争力,在众多申请者中脱颖而出成了家长与学生们最为关心的问题。做为专业的赴美留学机构,金阳光留学旗下的美国本科申请高端品牌——瑞西教育于上月10日在金陵饭店成功举办《如何进入美国顶尖大学》经验分享会。主讲人Victor Li,从小移居新西兰,曾以SAT阅读写作满分的成绩成为当年新西兰唯一进入普林斯顿大学就读的学生,并获全额奖学金。拥有4年SAT/TOEFL教学经验,曾担任普林斯顿大学校友面

试官,现任瑞西教育负责人。此次的经验分享会上,有关申请美国的顶尖名校的大量数据资料得到公开,Victor热情洋溢的演讲更是把会场的气氛推向高潮,场内不断响起热烈的掌声。

### 骄人的录取成绩

2013年瑞西教育总共帮助17位同学申请美国大学,其中8位同学被ED录取,11位同学被常青藤大学或者全美排名前10的院校录取,更有4位同学被普林斯顿大学全奖录取,并成功帮助申请获得总金额超过200万美金的奖助学金,94%的学生进入选校时的TOP目标学校。值得一提的是,被加州理工学院和杜克大学录取的两位也成功申请到了全额奖学金。Victor非常骄傲地说:“一般被哈佛、耶鲁、普林斯顿录取的学生,有一定几率拿到全奖,而想拿到加州理工学院和杜克大学的奖

学金是非常困难的,但是我们也帮他们申请到了。同时,只要学校提供面试机会,我们的学生都100%拿到了面试,并在面试中胜出!”

### 独特的申请优势

除了展示过去一年的瑞西教育的录取成果,Victor在现场也通过一些典型案例为同学们指出了留学申请过程中的主要误区,如雇佣非英语母语的顾问和文书老师;重复使用以前学生用过的文书,而这些文书在招生官电脑里都有数据资料,可以直接检索出来;帮助学生伪造经历,工作和成就,活动列表和推荐信使用相同的结构等,经验丰富的招生官一眼就会看出哪些材料是假的,这些都会导致招生官直接将学生拒之门外。接着,Victor向大家展示了瑞西教育的优势:

1. 多位毕业于美国顶尖大学的顾问团队。如果学生想申请某个大

学,我们可以直接安排考入这个大学的顾问为他出谋划策,提供最佳申请意见;

2. 大部分顾问都担任过校友面试官,可以针对面试环节为学生提供帮助;

3. 更重要的一点是,我们会帮助我们的学生制订活动规划,甚至帮助学生创造省级、国家级和国际级的活动。

4. 我们可以保证,帮助每位同学创造出的申请文书都是独一无二的,可以展现出学生最真实的一面,特定学校的文书都有申请成功的校友帮助策划。

### 2014美国顶尖大学申请成功案例及奥秘

应广大学生和家长的要求,瑞西教育将于6月15日下午2点在中心大酒店君悦C厅举办第二场经验交

流会。届时,Victor将与各位分享2015年美国大学最新录取趋势,他将根据4位被普林斯顿大学录取学生的共同点和从宾夕法尼亚大学等待名单中脱颖而出学生的案例,解答申请过程可能出现的一些问题。并对如何放大现有优势、弥补缺陷、提高SAT/TOEFL成绩等方面,做出独家见解。机会难得,希望学生和家长们踊跃参加。由于场地有限,请预约入场。

### 活动链接

普林斯顿大学前面面试官谈美国留学  
时间:6月15日(本周日)下午2:00  
地点:南京市中山路75号中心大酒店君悦C厅  
电话:025-86963235