

资金压力减轻 打折优惠缩水

# 开发商暗调销售节奏 “金九银十” 降价潮或难现

□本报记者 于萍

## “金九银十”实质降价难

### 房企资金状况明显好转 大幅折扣售房计划少见

5月以来楼市成交快速回暖,6、7月一线城市销售量达到高点,令开发商对即将到来的“金九银十”充满期待。从今年“金九银十”的销售策略来看,除了部分楼盘准备降价“赚吆喝”外,大部分楼盘价格暂时并没有实质下调意向,有些甚至计划上调推盘价格。“每年的‘金九银十’我们都有项目推盘,今年9月会加推一期,总共差不多300套房源,均价大概在23000元/平方米,比8月初推的一期涨了1000元。”位于北京南五环外的某楼盘销售人员表示。

由于9月将迎来地产销售旺季,开发商推盘数量有明显提升。根据搜房网数据监控中心的统计,北京有41个项目预计在9月开盘,环比8月上涨了24.24%,较去年同期增长了105%。这一开盘数量仅次于6月47个项目的峰值。

在推盘规模提升的同时,即将入市的楼盘价格并没有出现明显下调。事实上,由于销售回暖、开发商现金流状况有所好转,目前北京地区楼盘实质降价促销几乎已经绝迹,取而代之的是房价小幅上涨。统计显示,9月计划入市的项目预计开盘均价为23541元/平方米,环比8月上涨了7.83%。

从中报情况来看,当前上市房企的资金链已经有了明显好转。Wind数据显示,目前披露中报的138家上市房企6月底持有的货币资金达2693.04亿元,同比增长了23.30%,较年初增长了19.10%。从上半年经营性现金流这一指标来看,房企的资金回流已经明显提升。138家房企上半年经营性现金流量净值为97.38亿元,而去年同期为-555.98亿元。业内人士直言,开发商资金压力缓解后,继续“以价换量”的动力已经不足。

自5月以来,楼市成交加快了回暖的步伐。即便是7、8月的传统成交淡季,一线城市仍保持了一定热度。根据中原地产的数据,截至8月29日,8月北京新建住宅签约套数达13363套,超过了此前6月创下的11983套的年内高点,这一数字甚至比2010年8月和2011年8月成交总和还要大。在调控政策的影响下,

## 调控新政影响或有限

### 开发商押宝刚需产品 二三线城市比重渐增

尽管销售信心回升,但调控政策的走向仍是影响楼市的最大变数。中国证券报记者了解到,对于未来的政策走向,开发商仍保持相对谨慎的态度,并认为楼市调控将趋于长效,但短期内继续出台严厉政策的可能性正在降低。为了减少受政策的影响程度,大多数开发商在“金九银十”的推盘项目仍以满足首次置业和首次改善的刚需产品为主。

“未来地产政策应该会适度微调。”联达地产机构董事长杨少锋在接受中国证券报记者采访时表示,目前房地产调控对实体经济已经产生了一定影响,更严厉的调控政策出台可能性较小。

“房地产业调控从大方向上看还是会从紧,限购、限贷政策不会有太大变化,投资和投机性需求的抑制也会继续。但是对刚需群体的政策微调有可能出现,所以刚需型产品还是‘金九银十’期间主要推出的类型。”北京某房企负责人对中国证券报记者表示。

保利地产也表示,限购、限贷等基本调控政策不会放松,但预计支持首次置业者购房需求的政策微调仍将陆续出现,下半年以“满足刚性需求为主的普通住宅热销”为特点的市场回暖仍将持续。

正是由于政策对刚性需求的支持,目前以首次置业和首次改善为主的刚需楼盘成为各家开发商的争夺点。万科上半年所销售的住宅中,144平方米以下户型占比达到89%,未来将继续坚持以中小户型普通商品房为主的产品结构。远洋地产在上半年也调整了项目定位,重点满足首次置业与首次改善为主的刚需群体。保利地产中小户型产品占上半年新推住宅套数及住宅销售套数的比重均超过90%。

## 房价大涨可能性小

### 房企销售预期乐观 成交或持续上扬

开发商信心的回升不仅源于对政策走势的判断以及对“金九银十”的预期,上半年销售回款充沛也让开发商手握现金有了底气。

“稳健的财务是企业拿地的前提。”李明表示,远洋地产的现金持有量通常保持在总资产的10%左右。上半年,远洋持有的现金为149亿元,比年初提升25亿元,8月中旬持有的现金已经达到174亿元。万科上半年持有的现金达到470.1亿元,远高于短期借款和一年内到期长期借款的总和203.1亿元。公司认为,住宅市场调整期通常伴随着项目发展的机会,良好的资金状况使公司有机会以相对有利的条件获取项目资源。

由于销售理想,在香港上市的中国海外发展和世茂房地产已经将全年销售目标上调。其中,中国海外发展将全年销售目标由

2010年8月和2011年8月北京新建住宅签约套数分别仅为6588套和5506套。今年楼市“淡季不淡”的市场表现无疑强化了开发商对“金九银十”的信心,而近几个月销售快速回暖,也令开发商的经营压力得到一定缓解。

中国证券报记者在调查中发现,由于对楼市政策预期较为谨慎,大多数开发商并没有对销售策略进行明显调整,不少开发商仍保持观望的态度,维持对楼盘的原有定价。虽然有部分开发商计划对旗下楼盘降价,但大多仅针对极少数的特价房,实质性降价并未出现。

“6、7月的销售情况比较好,我们的业务压力小了很多。”位于北京南四环外某楼盘的销售负责人坦言,由于当前客源相对稳定,上半年曾推出的一系列促销打折活动在下半年都将减少甚至取消。“目前只有全款打折的活动,前几期开盘时曾经组织的团购和特价房这样的活动都没有了。”该人士坦言。

“‘金九银十’到底有多好还说不清,最终取决于推盘的力度,但起码要好过去年。”业务主要集中在华北地区的某中型房企负责人对中国证券报记者表示,公司有项目将在9月中下旬入市,由于目前还能较好的控制销售节奏,因此没有在“金九银十”推出大规模折扣活动的计划。

“目前一些楼盘推出的促销活动,通常是尾房或是很少量的特价房,更多是为了吸引眼球,而不是实质性降价。”北京一位长期从事房地产营销的专业人士表示,不排除部分楼盘会在“金九银十”打折促销,但估计力度不会太大,更不可能出现大规模降价。

“现在还愿意降价的开发商确实不多。”北京中原地产研究部总监张大伟在接受中国证券报记者采访时表示,从供应量来看,近一年来大部分城市的住宅供应量减少,开发商手中积累的可供开发的土地也比之前减少了,开发商再进行降价倾销的动力不大。而且从历史上看,在信贷政策放松的情况下,楼市都会出现量价齐升,而楼市本身的调控政策只会影响涨幅高低。

部分上市房企2012年中报资金情况一览							
证券代码	证券简称	货币资金 (亿元)	同比增幅	预收账款 (亿元)	同比增幅	经营性现金 流量净额 (亿元)	去年同期经营 性现金流量净 额(亿元)
000002	万科A	470.12	15.28%	1308.65	22.22%	28.19	38.26
600048	保利地产	251.88	43.44%	834.64	21.33%	16.15	-82.64
600383	金地集团	190.32	21.91%	299.01	17.29%	10.22	-51.38
000024	招商地产	179.45	100.11%	215.95	80.74%	24.20	-30.25
000402	金融街	124.54	-5.17%	136.36	11.01%	-8.63	5.26
600376	首开股份	124.32	58.97%	131.97	15.20%	16.81	-41.33
600208	新潮中宝	71.56	13.42%	29.79	0.32%	-6.46	0.72
000069	华侨城A	61.69	25.06%	40.19	-18.04%	-6.22	-47.06
600266	北京城建	48.37	68.06%	90.20	55.27%	17.49	3.88
600823	世茂股份	41.99	-10.19%	19.44	-23.86%	-11.47	-9.01
600663	陆家嘴	41.44	144.70%	10.56	52.47%	18.11	4.71
000961	中南建设	36.21	45.85%	134.62	66.89%	2.55	-22.82
600748	上实发展	33.67	-37.43%	17.31	-48.99%	-8.79	12.12
601588	北辰实业	29.27	0.85%	35.19	52.77%	0.11	5.82
600675	中华企业	26.67	-11.68%	24.71	-23.44%	1.64	-12.17

数据来源:Wind 制表:于萍 CFP图片 合成/马晓军

## 库存维持高位 房企料加快推盘

□本报实习记者 张敏

在经过二季度以来的热销后,房企自身库存量有所减少,但降幅依然有限,从绝对量上看库存仍处于高位。这或推动开发商未来继续扩大供应量、加快项目推盘入市的步伐。

另一方面,不同城市之间楼市库存情况却出现了较大差异。业内人士认为,近年来个别城市的土地实际供应量偏低,这将影响到市场库存规模,并可能导致未来部分城市楼市供给不足,推动房价上涨。

### 四大房企库存微降

Wind资讯统计数据 displays,上半年房企销售普遍飘红,不少企业都完成了全年销售目标的50%以上。7月以来,市场继续回暖,世茂、中海等房企甚至完成了调整后全年销售目标的七成以上。

但“以价换量”的结果,是房企净利润整体下滑。中报数据显示,今年上半年,“万保招金”四大行业巨头营业收入总额超过674亿元,同比大增近40%;但净利润只比去年同期增长不足2亿元,为79.59亿元。房企现金流状况虽然普遍好转,但房企净利润增长乏力,房地产投资回潮的情况并未出现。

另一方面,房企库存仍然处于高位。据链家地产市场研究部统计,截至二季度末,“万保招金”四大房企的库存合计5157.68亿元,比年初增长8.35%。剔除预售款部分,四大房企的

真实库存为2499.43亿元,与年初相比,仅降低1.56%。

这也是整个房地产业库存状况的缩影。有数据显示,房地产行业的整体库存金额高达1.18万亿元。北京中原地产市场研究部总监张大伟表示,万科等十大标杆房企的库存消化时间已从年初的12个月降到上半年的10个月左右,但整体压力仍然很大。

上述机构的数据还显示,2011年底,十大标杆房企总土地储备约为4亿平方米,比2008年底增长了约1.8倍。从今年上半年的情况看,开发商补充土地储备的热情不高,但总体的土地储备情况仍处于高点。

“库存高企依然是各家开发商必须面对的巨大挑战。”张大伟说。这种压力或将促使开发商加快销售节奏。多数机构认为,“金九银十”或将迎来市场供应的高峰,同时在本轮的库存释放中,企业毛利率将继续保持在相对较低的水平。

### 部分城市库存或不足

尽管房地产行业整体库存高企,但在不同城市间的楼市库存情况也不尽相同。近几年,大量房企转战土地价格偏低、市场空间较大的二三线城市,从而导致一线城市和个别热点城市的后续供应出现一定空缺。

根据北京市住建委的数据,截至8月27日,北京楼市新房可售库存仅为79242套,再次跌破8万套,并较月初减少约2600套。这也是今年以来北京楼市新房库存量的最低纪录。近期房企

推迟领取预售证的节奏,被认为是供应减少的主要原因。

受政策预期不明朗和备战“金九银十”等因素影响,自8月13日以来,北京已有半个月的时间没有期房项目入市,现房项目有3个领取了预售许可证。如果按照当前的销售速度推算,北京市场的库存仅剩9个月的消化周期。

北京的情况在不少热点城市都存在。根据中国指数研究院的统计,截至今年7月底,广州、深圳两个一线城市的库存消化周期均为8个月,南京、苏州、杭州、厦门、惠州等热点城市的库存消化周期均不足9个月。其中,苏州现有的库存量仅够4个月的消化。

从长期来看,土地供应量的减少将导致一线城市面临后续供应不足的问题。上述机构的数据还显示,2009年以来,北上广深4个城市的住宅用地成交总和只有1.1亿平方米左右,其中,北京、上海住宅用地成交面积均在4500万平方米以下,广州不到2200万平方米,深圳则只有650万平方米左右。

相比之下,大部分二三线城市的潜在供应充足。数据显示,最近三年半以来,武汉、沈阳、天津等部分二线城市成交住宅用地建筑面积均超过8000万平方米,可供7-10年消化。大连、唐山、哈尔滨等城市的消化周期,则需要15年以上的周期。

二三线城市的楼市将迎来快速发展阶段,已成为公认结论。但业内人士担心,未来一线城市库存不足可能导致未来市场供需失衡,并促使这些城市的房价上涨。

## 楼市成交持续回暖 万科金地大举拿地

□本报记者 张昊

随着楼市成交持续回暖,土地市场似乎也显露出升温迹象,万科、金地等龙头房企近期明显加快了拿地节奏。万科相关人士向中国证券报记者表示,在资金相对充裕的前提下,会灵活把握土地市场的机会,但在具体项目决策上,仍会非常注重项目地价的合理性。不过,多家房企也表示谨慎拿地的原则并未改变。

### 金地拿地留有后手

8月23日,金地集团公告表示,近日通过股权收购的方式获取了沈阳市浑南新区滨河东项目。在年初就曾公开表示将加大拿地力度的金地集团终于在三季度出手拿下第一块土地。

与此同时,龙头房企万科7月在土地市场也颇为积极,在上海、宁波、南昌、青岛、天津、西安6个城市新增了6个项目,建筑面积达84万平方米。正如年初一些分析师预计,万科三季度度在土地市场上或持续活跃。8月28日,万科以5854元/平方米楼面地价拿下东莞虎门约1.74万平方米的商住和商业混合用地,溢价率为68%,刷新当地商住用地单价最高纪录。当地业内人士认为,开发商经历了4个月的成交回暖之后,对后市的判断或正在趋于乐观。

不过,相关房企似乎并不认为积极拿地能表明其对后市乐观。金地集团相关人士表示,对于一个规模房企而言,需要保有一定的土地储备,不管市场环境如何,拿地都是常规行为。金地集团表示,公司年初就宣称积极寻找土地市场机会与近日才拿下第一块地并不矛盾,还有一些土地正在接洽,预计下半年会有更多土地收入囊中。该人士还介绍,未来金地集团将关注首套房和改善需求,关注二三线城市。与此前热衷于高价土地相比,金地集团的土地策略已经做出了调整。

万科相关人士对中国证券报记者表示,下半年预计各地的土地供应力度会有所加大,由于行业投资能力目前还没有得到全面修复,土地市场可能会存在一些机会。万科的资金相对充裕,可以灵活把握土地市场的机会,但在具体项目决策上,公司仍然会坚持严格的投资标准,重点关注项目地价的合理性。万科集团称,公司在做项目投资决策时,首先考虑的是项目地价与当前的周边房价是否匹配。公司不会把项目的盈利预期建立在房价大幅上涨的基础上,而是会对未来的房价做较为平稳的预测。在此前提下,判断是否存在合理的盈利空间,进而判断地价是否合理,风险是否可控。

佳兆业集团此前公开表示,公司将巩固三四线城市的市场,同时抓住

一二线城市的机会,城市更新项目的价值也会不断释放。为了分散风险,继续扩大经营规模,未来将继续与投资者探讨合作开发的模式。

### 土地市场依旧低迷

虽然近期一些房企拿地相对积极,但是目前的土地成交水平仍处于历史低位。中国指数研究院数据显示,7月全国300个城市共成交土地2259宗,成交面积8364万平方米,环比减少19%,同比减少28%;其中住宅类用地584宗,成交面积2497万平方米,环比减少12%,同比减少29%。1-7月,全国300个城市住宅类用地单月成交量仅2月高于去年同期,整体走势较平稳。中国指数研究院认为,近期虽然有楼市回暖、降息等利好消息影响,但调控政策并未放松,开发商资金压力犹存,拿地比较谨慎。

与此同时,近期成交土地的价格虽然同比保持下降,但环比已经明显上升。中国指数研究院数据显示,7月全国300个城市成交楼面均价为959元/平方米,环比上涨10%,同比下跌12%;其中住宅类用地成交楼面均价为1440元/平方米,环比上涨28%,同比下跌3%。数据还显示,1-7月单月住宅类用地溢价率均低于去年同期,6、7月有明显上升趋势,已经接近去年同期水平。