

预期稳定提振信心 抢地扩张动力充沛

# 龙头房企业绩靓丽 经营策略渐趋“激进”

□本报记者 于萍

今年以来,房地产市场延续了回暖态势,管理层正在加快推进建立房地产市场长效调控机制,政策预期趋向平稳让房企信心大增。

从已披露中报的房企情况来看,在上半年宏观经济增速放缓的情况下,房地产行业仍然保持20%以上的平稳增速,特别是大型房企的业绩表现十分抢眼。业内人士认为,由于政策预期稳定,未来房企拿地、推盘等策略可能会更趋“激进”。

## 业绩向好夯实扩张基础

作为影响房地产行业发展的重要因素,房地产调控政策风向一直牵动着市场神经。业内人士普遍认为,行政化色彩浓厚的调控手段将逐步淡化、退出,调控政策总体上已逐渐向市场化的长效机制转变。受此影响,房企的经营重点也出现了明显调整。

仅从上半年数据来看,上市房企仍然保持着稳定的业绩增速。同花顺iFinD数据显示,目前两市共有39家房企披露中报,实现净利润123.42亿元,同比增长27.57%。其中,有24家房企上半年业绩实现增长。

如果算上披露中报、快报和预告的房企,目前总共有88家房企披露了中期业绩情况,其中业绩实现增长的有50家,占比近六成。万保招金“四大龙头”房企中,万科上半年净利润同比增长22.31%,保利地产净利润同比增长35.37%,招商地产则预计业绩增幅为105%至113%。

上半年稳定的业绩表现,为房企未来扩张打下基础。同时,向好的政策预期,也令房企的经营策略有了明显调整。目前,上市房企的经营重点已向符合政策导向的产品倾斜”。

最明显的要数中小套型普通商品房的占比攀升。作为政策主要扶持的产品类型,中小套型普通商品房已经成为当前房企“发力点”。以万科为例,上半年公司累计实现销售面积716.4万平方米,所销售的住宅中,90%为144平方米以下的户型。万科在中报表示,将继续坚持面向自住购房者、以中小

户型普通商品住宅为主的产品定位。上半年业绩增长27.33%的北京城建也表示,对于一二线城市来说,新增人口住房的主要流向是以首置为主的刚需市场,预计2013年这一部分的市场供需矛盾将比之前两年更加激烈。

此外,城镇化也为一些房企打开了成长之门。目前,上半年业绩增幅最高的房企要数铁岭新城。公司上半年实现净利润1.01亿元,同比大增298.1倍。铁岭新城的业绩增长要归功于相关政策导向和扶持。由于公司地处三四线城市,正是新型城镇化战略需要发展的地区,而公司的运营模式则为“政府主导、市场化运作”,对铁岭新城22平方公里的土地进行一级开发运营,受益于土地一级开发收入增加,公司业绩实现大幅增长。

业内人士指出,当前房地产政策的焦点集中在棚户区改造、房产税扩容等方面,未来继续出台强硬措施的几率已经大大降低。据媒体报道温州房产限购政策出现微调,这让市场对后期的政策走向有了稳定甚至略松的预期。这种预期直接影响了房企的经营策略。

政策微调松动,对市场直接影响并不大,但对购房者和开发商的心理会产生较大影响。”中原地产市场总监张大伟认为,虽然限购限贷不会退出,但政策已趋于平稳,下半年稳定房价的难度将加大。特别是一二线城市,将面临较大的价格上涨压力。

## “土地为王”取代“现金为王”

正是出于对政策稳定以及房价上涨的预期,今年以来,开发商在经营上已明显“激进”,这一点从一二线城市不断高企的土地价格以及房企拿地的积极性上可见一斑。

中原地产数据显示,上半年十大标杆房企权益购地总金额已经达到1019.5亿元,而2012年全年的总金额不过为1558.1亿元。张大伟认为,在上半年业绩表现良好的背景下,标杆房企拿地势头迅猛,预计后期仍会积极储备优质地块。

开发商积极拿地,表明对后市预期看好,特别是一二线城市热门地块受到追捧,说明开发商看好这些城市的楼市发展。”一位房地产资深人士表示,今年大型开发商都在积极扩充土地储备,这种较为“激进”的行为一方面是由于过去几年土地供给有限,一方面也出于对政策环境的判断,不会再出现强硬政策导致楼市出现“断崖式”下跌。与此同时,资金层面压力缓解也为开发商扩张充实了底气。

近期,二级市场再融资已有放开迹象。从不少房企推出的再融资方案来看,融资标的不仅涉及符合政策的旧城改造,也包括含有保障房项目的普通商品房开发。显然,再融资开闸将令房企重回股权融资渠道,有利于降低企业的负债率和财务成本。从目前已披露的中报情况看,在扣除预收账款后,房企的净负债率为46.81%,较年初下降0.92个百分点。

预收账款则从另一个角度反映出房企业绩释放的能力。从上半年房企情况来看,预收账款仍保持稳定的增速。39家房企共实现预收账款2994.2亿元,同比增长25.16%。其中有16家的增幅在50%以上。由于可售量增加,万科上半年预收账款已经达到1594.02亿元,同比增长21.66%。

市场人士认为,正是由于楼市回暖、销售顺畅且政策调控风向有所缓和的预期,令房企的经营策略已经从“现金为王”向“土地为王”转变。

同时,各大房企均加快了项目的周转速度,结算周期正在大幅缩减。这就意味着,自去年开始回暖的销售有望在今年陆续进入结算期,房企在下半年还将迎来结算高峰。

## 政策预期利好房企经营

值得注意的是,在房企不断扩充资源储备、发力符合政策导向的产品类型时,不少开发商也在尝试进行多元化经营,特别是开拓商业地产领域。

据了解,华远地产已计划加大商业地产比例。公司董事长任志强表示,在城市化率超过55%的城市里,商业地产的比重会增加,将根据资金需求逐步扩大商业物业的比例。

远洋地产也在加强商业地产的投入力度。据公司相关人士介绍,到2012年底,公司现有2300万平方米的土地储备中,商业物业用地约占16%。预计五年以后,远洋地产将有近200万平方米的持有商业投资物业,将陆续在北京、天津、沈阳、大连、杭州以及中山等城市发展30个以上的商业项目。集团

国信证券研究员则认为,房地产行业在稳定经济增长的过程中起到不可估量的作用。当前稳增长仍是主基调,有利于形成房价涨幅趋缓和政策不会加码的预期。

## 四主线挖掘地产股超额收益

□本报记者 李波

近期房地产行业所处的政策预期明显改善,7月数据显示地产投资趋势向好,预计行业仍将延续高景气度。分析人士指出,在目前板块估值较低、中报业绩有支撑、政策面提供正向博弈催化的背景下,房地产板块未来仍有超额收益,甚至可能具备趋势性机会。投资者可考虑沿保障房项目、重组预期、非住宅业务增发、业绩稳定四条主线参与板块投资。

### 行业景气度向好

下半年以来,房地产行业所处的政策环境逐渐回暖,基本面向好。

首先,在稳增长政策基调下,经济整体疲弱预示着对地产的依赖度逐步提升。房地产行业具有一定消费属性,对应的居民资产负债表还有较大的加杠杆空间,因此在经济增速放缓阶段,房地产或成为“稳增长”的定海神针。

其次,近期各地政策松动迹象较明显。7月以来地方稳增长的政策微调不断涌现;近期的中央政治局会议未提地产调控;新湖中宝等公司融资预案公布,令房地产行业再融资开闸呼之欲出,有利于引导房地产企业加快开发和行业平稳发展。

另外,房地产投资趋势向好,7月新开工同比大幅上升。1-7月,全国商品房投资4.43万亿元,同比上升20.5%,增速较1-6月提升0.2个百分点。政策平稳、销售良好使开发商加大了土地获取及新开工的力度,显示其对未来市场保持乐观预期。7月单月新开工面积同比上升45.2%,较6月增速提高31个百分点。

分析人士认为,从现在到年底,行业基本面将趋于平稳,销量和房价相对稳定,出现大幅波动的可能性低,行业景气度有望继续向好。

### 板块估值或修复

政策面从调控回归中性和局部好转,对地产股的影响将从“估值杀”转变为“修复估值”;短期的风格切换也有利于低估值的房地产板块。主流机构认为,房地产板块在未来一个月或有明显的超额收益。

其中,房价、地价上涨压力平抑是国泰君安证券推荐地产股的核心逻辑。一方面,目前销量已开始适度调整,而下半年新增供给的入市量增加将降低房价上涨的压力;另一方面,下半年特别是四季度地方政府的推地力度将加强,土地成交溢价率将理性回归,会提升主流公司的拿地积极性和推货积极性,从而消除房价上涨压力。而房价、地价上涨压力的平抑,会使得政策加码压力下降。国泰君安预计,下半年房地产板块具有趋势性机会,估值将修复至2010-2012年10-11倍估值中枢,建议关注具有高成长、高周转的龙头公司。

国信证券也认为,地产股反弹将延续,房地产行业全年销售增长将是大概率事件。房企预收款多、业绩增长亦有保障;另外,今年毛利率下降的担忧将逐步缓解,今年龙头房企拿地比去年积极,土地市场恢复情况也比较好,有利于改善投资者对地产股的预期。

中银国际报告指出,下半年地产调控政策预期明朗,成交从热烈走向平稳,板块整体走势稳中向好,而股权再融资开闸预期有助于促进有相关需求地产公司积极沟通、释放业绩。板块整体活跃度将得到增强,呈现震荡上行走势。

对于房产税试点扩围,平安证券认为这是长期政策手段的“最后一只靴子”,针对增量房源或高端住宅的征收无论是对购房人购房成本或地方政府收入贡献都影响有限。

具体标的上,业内人士建议关注四条主线:一是拥有保障房项目的上市公司,二是有重组预期的公司,三是可以非住宅开发类业务增发的公司,四是流动性较好、业绩成长稳定的大小白马型公司。



证券简称	上半年净利润(亿元)	净利润同比增速(%)	年内涨跌幅(%)
万科A	45.56	22.31	-0.49
保利地产	33.98	35.37	-16.62
荣盛发展	11.19	33.55	12.81
滨江集团	9.32	994.87	-18.40
世茂股份	7.04	17.98	-22.39
陆家嘴	4.91	19.15	-3.56
北京城建	4.90	24.94	-24.24
中南建设	4.85	3.68	-23.28
北辰实业	3.56	21.85	-2.65
深物业A	3.54	258.31	13.91
首开股份	3.53	-1.79	-30.93
中华企业	3.42	4.52	-0.36

数据来源:Wind 制表:于萍 GETTY图片

## 顾云昌:一线城市不应放松限购 三因素致房企业绩增长 预计房价总体稳中有升

□本报记者 张敏

升温。

中国房地产研究会副会长、住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌在接受中国证券记者采访时表示,政策环境趋向宽松以及房地产市场内在活力是上半年房地产业销售向好的重要因素。

他表示,温州微调“限购令”意味着房地产调控政策将由行政主导逐步转向市场调节,但房价上涨动力充足的一线城市不应放松限购。当前多数房企认为政策层面预期向好,对房地产行业而言调控长效机制的出台是利好消息。

### 房企现金流负债率改善

中国证券报:上半年,调控楼市的“国五条”及其细则陆续出台,房地产业面临的政策环境似乎很严峻。但无论从国家统计局的官方数据,还是上市房企半年报来看,销售数据仍然较好。是什么原因造成这种现象?

顾云昌:首先,“国五条”虽然面面俱到,但更多条款是对过去政策的重申,只有“二手房交易个税按20%征收”一条属于新政。但即便是这条措施,实际执行情况也不好。所以从政策层面来看,上半年不存在政策收紧或加码的问题,与过去两三年的政策基调是一致的。

其次,近几年促进宏观经济的有关政策都对房地产业发展带来了正面影响。其中,货币供应的放量是过去几年房地产业发展的重要利好因素。此外,各地推行的稳增长政策有助于房地产市场

说,房地产业低迷,也影响到地方经济的增速以及地方财政收入。这可能是温州微调限购政策的根本动力。这并不意味着所有城市都应

该对限购政策进行微调,尤其是市

场供需压力大,房价上涨动力充足的一线城市。经过多年发展,不同城市的房地产市场呈现出“冰火两重天”的局面。一线城市存在供应压力,很多二三线城市则存在消化的压力。虽然地方政府松绑调控的意愿充足,但不是所有城市都应

放松、微调。

中国证券报:从财务数据上看,经过近几年的调控,房企资金状况如何?行业正出现什么变化?

顾云昌:房地产市场升温,使大部分企业的财务数据有良好的表现。其中,上市公司的情况总体要好于非上市公司。从最关键的资

金状况来说,房地产业的现金流和负债率都有了较大改善,而且当前行业资金充裕,融资渠道也比较畅通,可以说资金状况处于比较好的阶段。

值得注意的是,在近几年调控中,一些中小型房企由于未能把握好政策和市场的节奏而陷入困境,从这个意义上来说,房地产业分化正在加速。

顾云昌:新一届政府就任以来,不少对房地产调控进行表态,也没有出台更新的调控政策。从高层的思路上看,房地产调控正在趋

向于减少行政干预、依靠市场调节为主。对房地产业的长远发展而言,这显然是利好消息,它可以维护市场的平稳运行,促进企业的优胜劣汰。

中国证券报:如何判断未来一段时间的房价走势?

顾云昌:与上半年的价格快速上涨不同,未来一段时间,房价总体会呈现出稳中有升的局面。因为大部分房地产业资金充裕,降价动力不足,而高价地不断出现,又推高了未来的房价上涨预期。但从区域市场来看,房价走势将呈现出“差别化”的特征,不排除个别供应量大的城市出现房价下降。

## 大房企7月继续突击拿地

□本报记者 李少林

激烈。

机构数据显示,北京房地产开发土地购置费7月新增100.16亿元,6月新增的土地购置费为96.47亿元。上海在经历了5、6月份土地购置费高速增长之后,7月份有所放缓。7月上海房地产开发土地购置费新增近30亿元,回归到年初水平。5、6月份上海新增土地购置费分别为近74亿和75亿元。而海南等地区的房地产开发土地购置费虽然较年初有所回升,但仅保持在10亿元左右的增量。

### 土地市场成交旺盛

中国房产信息集团(CRIC)数据显示,7月全国53个重点城市平均成交楼板价高达3030元/平方米,较上月环比增长28%,同比上涨59%。

业内人士指出,自2012年下半年以来,主要城市土地供应增加,加上企业存在补充土地资源的需求,土地成交逐渐恢复。进入2013年后,由于住宅市场成交旺盛,房企投资信心进一步增强。1-6月,北京、上海、深圳、广州、杭州等16个城市的土地供应和成交面积同比分别增加30.4%和29.5%。房地产企业加大了对一二线城市的投资力度,导致这些城市的土地出让竞争

权益地价为99.66亿元,较公司6月份的4.8亿元有较大幅度增长。前6个月,保利地产新增土地权益地价约为130亿元。

业内人士指出,房地产市场的预期正在改变,在宏观经济走弱的背景下,房地产作为经济的引擎正在重新受到审视。此前,多家房地产上市公司出台再融资方案,也被认为是房地产调控趋向宽松的信号。

房地产市场的预期的改变以及商品房持续热销激发了房地产企业对土地市场的热情。这加剧了土地市场的竞争,导致房企拿地分化现象,即具有雄厚资本实力的龙头企业发力土地市场,而中小房企企业迫于土地市场的高溢价,而不得不调整甚至是放弃一线城市的拿地计划。

对于土地市场高烧现状,业内人士提醒,房企的现金流管理非常重要。中报数据显示,包括万科在内的多家房企,二季度货币资金较一季度明显减少,企业资金压力有增大的可能。