

6月推盘创新高

百强房企上半年销售追平去年同期



新华社图片

机构数据显示, TOP100房企6月份实现全口径销售金额14517.2亿元, 环比增长33%; 上半年, TOP100房企全口径销售业绩规模同比下降2.7%, 但降幅自3月份以来持续收窄。

整体而言, 二季度市场销售恢复情况好于预期, TOP100房企二季度操盘业绩规模高于去年同期, 其背后与房企积极推盘关系较大, 不少热点城市6月份推盘量创年内新高。

□本报记者 董添

供应创新高

克尔瑞研究中心数据显示, 房企半年考压顶, 项目推盘节奏加快, 28个重点监测城市新增供应明显放量。6月份, 28个重点城市累计供应面积升至2961万平方米, 创年内新高, 环比增长21%, 同比基本持平。过半城市供应同比转正, 福州、广州、常州等同比涨幅皆超40%。

其中, 一线城市6月份累计供应264万平方米, 同环比略有回升, 涨幅都在5%左右。北京、广州供应持续放量, 同比涨幅超30%, 深圳供应持续偏紧, 同比下降35%, 上海供应不增反降, 同比跌幅升至45%。

在二三线城市供应方面, 克尔瑞数据显示, 被监测城市中, 累计供应2697万平方米, 环比增长23%, 同比持平。武汉、青岛、徐州等供应明显放量, 环比涨幅超50%; 南京、福州更是翻倍增长; 无锡、大连等供应明显放缓, 同比跌幅超40%; 宁波、厦门等供应再现低迷, 同比跌幅皆超70%。

在库存方面, 6月份, 多数城市供求比维持在0.8-1.2的相对平衡区间。因供应放量, 北京、福州等供求比快速回升至2附近。近半城市库存面积环比有所回落, 八成以上城市库存同比皆增, 武汉、青岛、重庆等同比增幅超40%。此外, 受惠于成交稳步回升, 多数重点城市消化周期继续收窄, 六成以上城市降至12个月以内, 杭州、重庆、常州等消化周期现已不足6个月, 但北京、大连等消化周期仍高于30个月。

整体超市场预期

随着各大房企陆续发布6月份销

售简报, 房企上半年销售业绩也浮出水面, 整体超市场预期。

6月份, 市场热度持续, 房企去化加速。以越秀地产为例, 公司6月份实现合同销售金额约为117.25亿元, 同比上升约46%; 实现合同销售面积约为51.4万平方米, 同比上升约30%。

TOP100房企6月份实现全口径销售金额14517.2亿元, 环比增长33%, 单月业绩同比增速自4月转正后逐月提升至13.8%。从累计业绩来看, 上半年, TOP100房企全口径销售业绩规模同比下降2.7%, 但降幅自3月以来持续收窄。整体而言, 二季度市场销售恢复情况好于预期, TOP100房企二季度操盘业绩规模高于去年同期。

克尔瑞研究中心指出, 在40家典型上市房企中, 上半年有近半数企业的累计销售金额低于去年同期, 4家房企累计业绩降幅超20%。也有部分房企如恒大、世茂、金茂、绿城、禹洲、花样年等, 上半年业绩表现较突出, 累计业绩同比增幅位居前列。整体来看, 上半年, 40家典型上市房企累计业绩变动的中位数为微增1.1%, 相比百强房企累计全口径业绩同比下降2.7%, 规模房企业绩表现优于行业整体。

业内人士指出, 目前市场仍处于恢复期, 疫情的不确定性尚存。在行业整体去化承压之下, 对于规模房企, 特别是对上半年业绩目标完成不及预期的房企而言, 下半年把握市场窗口期, “促销售、抓回款”仍是重要目标。同时, 在行业增速放缓、叠加疫情影响之下, 规模房企竞争加剧, 资源开始加速向优势企业集聚, TOP50将成为房企规模发展的重要分水岭。

土地成交持续回暖

头部房企和国企成拿地主力

□本报记者 张军

伴随着房企销售情况逐步修复以及融资环境宽松, 上周土地市场供求量环比均有所增加。头部房企和国企成拿地主力, 和具有国资背景涉房企业合作拿地开发成为地产商们的共识。

成交规模环比大涨

上周, 南京、武汉、郑州等城市均有大规模土拍, 重点城市土地市场成交规模环比大涨。

克尔瑞地产研究中心数据显示, 上周重点城市成交建筑面积为3019万平方米, 较前一周上涨79%, 成交金额较前一周上涨71%。重点城市平均地价则较前一周下滑5%, 但与去年同期相比仍是上涨。

上周, 重点城市整体土地市场成交溢价率较前一周下滑6个百分点。具体来看, 受上海出让优质土地拉动, 一线城市溢价率回升至13%; 二线城市整体持平; 三四线城市整体下探明显。

中指研究院报告称, 上周土地市场供求两端均走高, 住宅用地成交环比增长逾6成, 整体均价小幅上涨。40个大中城市(市本级)整体供应量1080万平方米, 成交量1327万平方米。其中住宅市场供应量550万平方米, 成交量682万平方米。

溢价率整体较低

头部房企和国企成上周拿地主力。亿翰智库统计数据显示, 中海地产、保利发展、滨江集团、绿城中国、华侨城、融创中国等房企上周拿地投资总金额位居前列。

6月30日, 武汉市以招拍挂形式集中出让10宗地

块。中海地产以144.2亿元竞得其中两宗土地, 总计容建筑面积99.44万平方米。上述两宗土地均涉及住宅、商服、文化、公园与绿地用地, 总起拍价为132亿元, 实际成交溢价率为9.24%。华侨城以底价66.66亿元摘得10宗地块中的一宗, 土地面积约为12.79万平方米, 楼面价12648.48元/平方米, 同为住宅、商服、公园与绿地用地。

6月29日, 融创系公司嘉兴融禾置业有限公司经101轮竞价, 以约50.20亿元竞得杭州钱塘新区云帆社区一期商住地块。该宗土地出让面积约为19.21万平方米, 楼面价为9441元/平方米, 起始价约为39.90亿元, 溢价率约为25.82%。融创中国上周还以0.7亿元零溢价率落子郑州一宗土地。

保利发展6月29日以底价66.01亿元竞得东莞虎门高铁站TOD地块。该宗地块占地面积约为19.88万平方米, 建筑面积约105.19万平方米, 折合楼面价6275元/平方米。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄表示, 上周溢价率整体较低, 一方面是前两个月土地市场热度攀升, 前期积压的需求逐步释放, 7月份之后土地市场热度有所降低; 另一方面是前期出让的地块品质较高, 房企竞争更激烈, 溢价率处于较高水平。

中指研究院企业研究总监李建桥表示, 当前, 在稳杠杆和防范化解金融风险的背景下, 房地产金融监管依旧从严, 中小房企现金流压力加大, 优质国企和财务状况良好的大型房企资金融资难度较低, 资金相对充裕, 在土地市场的表现也就相对积极。

合作拿地成共识

值得一提的是, 与具有国资背景的涉房企业

合作拿地、合作开发, 正成为房企获得土储的一大途径。

杭州绿城交投锦溪置业有限公司经过58轮竞价, 以约29.13亿元的价格竞得杭州未来科技城81号地块。天眼查数据显示, 浙江省交投地产集团有限公司(简称“浙江交投”)、杭州绿城房地产投资有限公司各持有该公司49%、51%股权。浙江交投为涉房企业, 实控人为浙江省国资委。

6月30日, 绿城中国联合宁波市轨道交通集团有限公司以约17.03亿元竞得宁波市鄞州区一宗土地, 溢价率为31.66%。前一天, 二者联合体公司以约18.44亿元、31.93%的溢价率竞得宁波市火车站-潘火地段一宗土地。宁波市轨道交通集团有限公司实控人为宁波市国资委, 该公司同样为涉房企业。

7月3日, 青岛万悦置业有限公司以底价3.37亿元摘得青岛市黄岛区两宗土地。万科A旗下公司持有该公司49%股权, 青岛远通物联技术股份有限公司持有该公司51%股权。后者最终实控人为青岛西海岸新区国有资产管理局。

事实上, 随着公开市场拿地难度增加, 与具有国资背景的涉房企业合作拿地, 正成为房企获得土储的一大途径。如越秀地产2019年年报显示, 公司当年通过国企合作模式增加的土储约149万平方米, 约占当年新增土储的19.3%。

“合作拿地, 这是因为当前土地招拍挂拿地竞争越来越激烈, 具有国资背景房企基于本身资金实力雄厚且融资成本低, 拿地更有优势。联合体拿地则能分担资金压力, 分散市场风险。”陈霄称。

多地楼市调控现收紧迹象

□本报记者 董添

7月以来, 包括宁波、杭州、东莞在内的多个地区楼市调控政策出现收紧迹象, 房价上涨明显的城市调控升级预期显现。

调控升级

7月6日晚, 宁波市发布稳楼市“十条”新政, 核心内容包括扩大限购范围, 加强住房贷款审核等。

此前, 杭州市、东莞市对外发布了楼市收紧调控政策。7月2日, 杭州市住房保障和房产管理局发布《关于进一步明确商品住房公证摇号公开销售有关要求的通知》, 支持自住需求, 抑制投机炒房。具体措施包括, 通过高层次人才家庭优先购房方式取得的住房, 自商品住房合同网签备案之日起, 5年内不得

上市交易; 房地产开发企业公证摇号公开销售新建商品住房, 应对“无房家庭”给予倾斜, 提供一定比例的房源保障。明确均价35000元/平方米以下新建商品住房项目对“无房家庭”的房源保障比例一般不低于50%。

7月2日, 东莞市出台的《关于进一步加强商品住房(销)售管理的通知》要求, 2020年8月1日起, 申请预售的商品住房项目(含前期已办过预售和首次办理预售的项目), 总建筑面积3万平方米及以下的, 须一次性申请预售; 总建筑面积3万平方米以上但剔除地下室面积后不足3万平方米的, 须一次性申请预售; 总建筑面积3万平方米以上分期申请预售的, 每期申请预售的建筑面积须不少于3万平方米, 尾期建筑面积低于3万平方米的须一次性申请预售。该通知还指出, 要加大力度打击捂盘惜售行为, 严格规范商品住房认购行为。

受疫情等因素影响, 今年以来, 全国多地楼市政策出现不同程度的调整。机构数据显示, 上半年房地产调控政策次数累计为304次, 2019年上半年为251次, 同比增长21%, 刷新半年调控次数的历史纪录。今年以来, 全国发布人才政策的城市已超过120个。

成交分化

从整体来看, 大部分城市上半年成交量同比持平或微涨, 但5-6月, 大部分城市的成交量出现明显上涨。易居研究院指出, 6月房企为冲刺半年度业绩, 加快了推盘节奏, 也加大了营销力度, 40城成交面积继续增长, 5月以来已连续两月同比正增长。

值得注意的是, 不同城市楼市的成交量出现了分化。

以杭州地区为例, 中原地产数据显示, 上半年, 杭州市区新房成交了68399套, 半年度总成交金额约2013.3亿元。其中, 6月的成交量达到19528套, 创下了2017年6月以来新房单月成交量的新高。杭州市上半年二手房共成交4.3万套, 比去年同期的4.14万套, 上涨4.02%, 比2019年下半年的3.96万套, 上涨8.77%。

中原地产首席分析师张大伟指出, 近几个月, 杭州楼市被全国关注, 背后原因很简单, 供需结构紧张, 房价有上涨预期, 限价制造了倒挂, 倒挂就放大了需求。二季度, 随着疫情逐渐缓解, 杭州楼市触底反弹, 连续三个月单月成交量突破上万套。

而上半年, 珠海、武汉、西安成交量同比降幅最大。易居研究院指出, 2018年末和2019年上半年, 珠海放松了对部分区域的限购, 2019年上半年新房成交量同比大幅增长一倍多。因去年同期基数太高, 导致今年上半年成交量降幅较大。由于疫情原因, 武汉2月和3月新房基本没有成交量, 4月以来成交量已经逐步恢复, 今年上半年成交量大幅下降在情理之中。前两年西安在人才新政刺激下人口净流入排在全国前列, 2018年和2019年上半年楼市成交火热。后来, 西安出台了二线城市中最严厉的限购政策, 楼市开始降温, 今年上半年成交量降幅仅次于珠海和武汉。

从上半年其他主要城市新房成交量看, 一线城市中, 上海和深圳成交量同比降幅较小, 北京和广州降幅较大。二线主要城市中, 南京、青岛、宁波同比降幅较小, 重庆、长沙和郑州同比降幅较大。

6月房企融资发力 下半年将迎偿债高峰

□本报记者 王舒媛

克尔瑞研究中心数据显示, 上半年95家典型房企融资7464.43亿元, 属于较高水平。专家预计, 下半年金融环境宽松程度趋于收敛, 叠加下半年地产企业偿债高峰期的到来, 房企再融资压力不减。

6月融资规模大增

同策研究院报告指出, 6月40家典型上市房企共完成融资金额折合人民币1303.56亿元, 环比上涨114.62%。受疫情影响, 今年前4个月房企融资规模大降。随着疫情防控形势好转, 加上房地产市场逐步回稳, 房企融资于6月显著回暖。

克尔瑞研究中心研究总监房玲表示, 6月融资规模大增, 一方面是由于前期积压融资需求释放, 另一方面也是由于下半年房企将迎来新一波偿债高峰期, 特别是7月和11月房企到期债券数额较大, 因此房企加大融资力度。6月房企融资额环比大幅增长66.2%, 同比增长32.6%, 融资额仅次于1月份。

融资成本方面, Wind数据显示, 今年以来, 房企发行的各期限债券平均票面利率在4%-6%之间。整体看, 平均发债成本没有超过6%, 且数量较集中的3年期和5年期债券平均利率未超过5%。

“短期内, 房企融资压力有所缓解。一方面, 受益于流动性宽松及融资成本下降, 房企信贷、境内发债成本均有所回落, 且利率下降的趋势或将延续一段时间; 另一方面, 随着美元流动性紧张态势缓解, 境外融资窗口再次打开, 房企外债发行与海外配股数量明显增加, 且融资成本也有所回落。”同策研究院研究员陈露露指出。

下半年存在融资压力

展望下半年, 华泰证券固收首席分析师张强表示, 金融调控关注点正在

由短期保增长向中期防风险的目标再平衡, 流动性最为宽松的阶段已经过去, 进而房价上涨预期有望收敛, 无论是销售端还是融资端, 房企到位资金可能将有所弱化。

日前, 银保监会印发《关于开展银行业保险业市场乱象整治“回头看”工作的通知》, 为防止系统性金融风险的发生, 重点对银行、保险机构整治金融乱象, 传递金融监管升级信号, 定调下半年。在“回头看”工作部署后的第一周, 境内融资规模下滑。贝壳研究院认为, 下半年金融环境宽松态势料有所收敛, 叠加下半年房企偿债高峰期的到来, 房企仍面临再融资压力。

中金公司固收研究团队指出, 今年上半年地产债发行已有显著增长。考虑到一季度疫情暴发期间, 境内地产债券融资“借新还旧”政策亦没有显著放松, 后续放松可能性较低。而由于上半年发行量较大, 大部分公司置换额度可能已消耗较多, 除目前公开债券发行较困难的企业, 其余企业上半年发行债券金额均已达到到期量的六成左右, 部分企业甚至超过八成。如果“借新还旧”的监管政策维持不变, 下半年房地产企业债券发行规模将下降。



新华社图片