

百强房企前十个月销售额均值逼近千亿元

□本报记者 董添

上市房企日前陆续晒出前十个月销售业绩成绩单,多数房企销售金额远超上年同期。机构数据显示,前十个月,百强房企销售额均值逼近千亿元,同比增长幅度达12.3%。从10月销售数据看,部分房企相比9月增速有所放缓,单月销售略显疲态。这在中小房企中表现尤其突出。在降价促销、狠抓回款、全面降低负债的行业背景下,中小房企的销售量及利润被头部房企远远甩开。



新华社图片

头部房企销售情况不俗

中国指数研究院数据显示,1-10月, TOP100房企销售额均值为994.9亿元,同比增长12.3%。其中,销售额超千亿元房企有26家,较去年同期增加1家;超百亿房企148家。单月来看,10月TOP100房企实现销售操盘金额11440.7亿元,同比增长25.2%,环比下降3.9%。

前十个月,不同房企阵营销售情况出现分化,头部房企销售情况明显好于中小房企。10月, TOP5和TOP11-30梯队的房企销售金额

同比增长较为明显。其中, TOP5房企销售金额同比增长9.7%, TOP6-10同比增长2.7%, TOP11-30同比增长34.4%;而TOP31-50同比下降21.2%, TOP51-100同比下降32.2%。

在前十个月房企整体销售不俗的背景下,全年目标完成率也逼近高位。克而瑞数据显示,前十个月,累计全口径销售增长较快的房企有建发房产、禹洲、绿城、龙光、金茂等,同比增长超过30%。主要房企全年目标完成率平均超过80%。

头部房企目标完成率尤其亮眼。中国恒大11月3日晚公告称,公司9-10月实现销售额1819.7亿元,前十个月累计实现销售额6325.9亿元,超去年同期的6010.6亿元,完成全年6500亿元销售目标的97.3%。

据了解,作为降负债重要途径,中国恒大在销售方面选择打折促销和加速推盘并举。9月初公司推出全线楼盘7折优惠;10月8日,公司在哈尔滨、重庆、贵州、青岛、珠海、佛山、包头等省市推出9个新项目。

安信证券研报显示,虽然房企第一季度销售受到疫情影响,但第二、季度的复苏整体较为强劲。结合30多家典型赴港内房企企业披露的前十个月累计销售额,并结合其2020年的销售目标来看,目前房企全年目标完成率大约为80%,2020年销售达标的几率较高。建发、恒大、大发、金茂等房企销售目标完成率超过90%。均价方面,百强房企整体情况稳定,前十个月累计销售均价为每平方米13712元,同比上升4%。

中小房企利润受损

从上述数据看,排名靠前的房企表现稳健。相比之下,部分中小房企在项目去化等维度上面临着更大挑战。同时,这一趋势在房企季报中也有较为明显的体现。排名靠前的房企无论是营收还是利润,均保持较高增长,呈现出强者恒强的态势;业绩出现衰退的房企则基本延续了半年报之后的颓势,无论是收入还

是利润,前三季度下滑严重。对此,业内人士分析认为,房企收入下滑主要是因为疫情影响导致的结转收入没有跟上,加之今年结转的是2016-2017年的项目,这两年“地王”频出,本身就是不赚钱或者是亏大钱的项目。此外,今年以来,因疫情影响导致销售收入和租金收入明显下滑的企业也不

在少数,尤其是上半年重仓在疫区的房企。从今年疫情对商品房市场的影响来看,住宅前三季度的成交金额已经超过去年水平,而商业地产则明显没有实现逆转。对于自持商业比重较大的房企而言压力尤其大,商场、办公和酒店的空租率都有不同程度提升,带动租金收入同比明显减少。

房天下分析指出,在业绩承压和融资新规的压力之下,房企四季度的工作主要有两大目标:一是业绩冲刺,加快推盘,加速去化;二是积极降杠杆,完成三条红线指标要求。在今年仅剩的不到两个月时间里,预计房企将在销售和结转上进行一波冲刺,届时优秀的房企在销售和利润上将持平甚至超越去年水平。

投资或回归一二线城市

针对房企后期布局重点,业内人士指出,长沙和台州等热点城市10月以来还相继出台了土拍和市场调控政策,监管层面仍紧。双重压力之下,预期房企的投资将会持续向需求更加坚挺的一二线及强三线城市回归。

从房企披露的销售月报看,10月多数房企在热点地区拿地积极,前十个月销售额呈现

较明显的区域性。11月9日晚,阳光城对外公布2020年10月经营情况。1-10月,阳光城房地产销售金额合计1700.51亿元,权益销售金额为1091.33亿元,销售面积合计1216.65万平方米。10月,公司通过公开招拍挂的方式获得1个土地项目,新增计容面积8.84万平方米,截至本公告日,

公司需按权益承担对价款1.52亿元。分区域来看,阳光城在福建大区、长三角、珠三角、京津冀等地区销售较多。其中,前十个月,阳光城在福建大区合计销售307.09亿元,在长三角地区合计销售588.97亿元,在珠三角地区合计销售100.75亿元,在京津冀地区合计销售47.71亿元。

针对房地产板块的投资建议,国盛证券指出,目前房地产板块估值仍处于低位,建议关注以下四类企业:一是经营稳健、现金流充裕,同时销售有一定增长潜力的龙头房企;二是弹性较大、经营持续提升的成长型房企;三是现金流优秀、运营能力逐渐得到市场认同从而估值提升的商业地产;四是关注经纪服务赛道龙头。

新湖中宝拟11.43亿转让旗下一公司35%股权

□本报记者 张军

新湖中宝11月10日晚间公告披露,公司和融创中国及其全资子公司上海甚鹏企业管理有限公司(简称“甚鹏公司”)签署协议,甚鹏公司将受让公司所持浙江启辉实业有限

公司(简称“启辉实业”)35%的股权,对应11.43亿元交易款,其中股权转让价款为350万元。

新湖中宝称,上述合作是为进一步发挥各自品牌、土储、资金方面优势,双方拟就新湖中宝目前正在开发的温州西湾项目开

展合作。

公告披露,新湖中宝子公司新湖地产集团有限公司持有启辉实业100%股权,启辉实业持有平阳伟成置业有限公司(简称“平阳伟成”)100%股权和平阳隆瑞置业有限公司(简称“平阳隆瑞”)100%股权。

平阳伟成拥有温州西湾项目八宗土地,土地使用权面积合计41.07万平方米,规划计容总建面不超90.54万平方米。平阳隆瑞拥有温州西湾项目六宗土地,土地使用权面积合计25.93万平方米,规划计容总建面不超51.86万平方米。

房企年末拿地热情降温

□本报记者 董添

临近岁末,房企拿地热情下降,叠加优质土地供应减少等因素影响,土地市场整体降温明显。究其原因,业内人士表示,一方面,很多房企前三季度拿地量已经很多,而临近年底,多数房企面临降负债、增加现金流的压力;另一方面,近期很多地区放缓了土地出让的速度,优质地块供应节奏放缓。

拿地积极性降低

中国证券报记者观察到,近期参与拿地的房企多数是大型知名房企,鲜有中小房企拿地的身影,房企整体参与热情降低。从溢价率看,近期多数地块几近底价出让。例如,11月4日,南昌1宗商住用地成功出让,最终保利(江西)房地产开发有限公司以3.96亿元竞得,溢价率为1.06%,楼面价为4907.81元/平方米。

从拿地的房企类型看,以头部房企为主。11月2日,碧桂园子公司衢州正达置业有限公司以总价12.235亿元竞得浙江丽水莲都区丽水南城A2-27-1商住地块,楼面价为7049元/平

方米。该宗地块位于南二路与迎宾路交叉口西南侧,出让面积为86788平方米,容积率为2,建筑面积为173576平方米。该地块起价为6.9亿元,楼面价起价为3975.2元/平方米。

值得注意的是,除房企参与竞拍积极性降低外,热点地区地块出让速度放缓也是土地市场降温一大原因。从近期成交地块看,很少有单宗超过50亿元的大型“地王”地块。

机构数据显示,从全国住宅用地成交总价TOP10来看,成交金额门槛降至34亿元。入榜地块中,南京市建邺区双闸街道地块以总价48亿元位居榜首,广州入榜3宗地块,总成交金额为125亿元;上海有2宗地块入榜,总成交金额78亿元。此外,无锡、苏州各入榜一宗地块,成交价分别为47亿元、43亿元。

土地成交排名靠前的城市方面,1-10月,50家代表房企拿地面积居前的10个城市中,中西部城市占6席,其中武汉、西安占据前两位,兰州、重庆及长沙也较受欢迎;长三角城市群有两个核心城市上榜,苏州、杭州分别位居第三、第九位,较1-9月排名均有提升;粤港澳大湾区城市群中的佛山和广州热度上升,拿地面积位居第六、第七位。相比之下,前期出让过大量地块的深圳、上海、北京等地区,近期成交整

体较为平淡。

三类房企值得关注

机构数据显示,前三季度土地出让市场整体火爆,多个热点地区土地出让规模创下历史新高。

业内人士表示,近期土地市场降温,一方面和很多房企前三季度拿地量已经很多,而临近年底,多数房企面临降负债、增加现金流的压力有关;另一方面,多数热点城市在疫情期间及疫情缓解后,出台了促进土地出让的优惠政策,很多热点地区土地出让规模创下近年新高。而近期很多地区放缓了土地出让的速度,优质地块供应节奏放缓也是土地降温的主要原因。针对前三季度房企拿地较多的原因,中原地产首席分析师张大伟分析认为,疫情对房企的资金链影响虽然大,但国内融资难度降低,部分企业拿地积极性再次提高。房企积极拿地主要是为了追求市场规模。此外,很多优质地块在疫情期间及疫情缓解后集中出让,吸引大量房企竞拍。

中国证券报记者观察到,近期房企融资规模依然居于高位。中原地产研究中心统计数据

显示,进入11月,房企融资需求大涨,仅11月以来,美元融资已经超过20亿美元。境内融资方面,多家房企对外公布大额融资计划,融资金额累计超过600亿元。

业内人士指出,从房企融资目的看,基本围绕偿还到期负债、补充流动资金。在此背景下,房企拿地热情减退,可以增加整体安全性。

针对房企降负债的举措,安信证券研报指出,房企“三条红线”压顶,如何实现降负债目标是每家房企需要关注的重点。首先,现金短债比改善难度相对最小;净负债率改善难度次之;剔除预收的资产负债率改善难度相对最大,主要通过增权益、增预收实现。

针对房企未来发展的趋势,天风证券最新研报显示,行业趋势有望由融资驱动规模增长转至经营驱动质量增长,加之“因城施策”常态化,政策博弈的机会或逐步减少,行业融资端的再收紧或进一步催化企业间的分化。建议关注资产负债表雄厚的企业,这类企业具备一定的加杠杆空间且在融资收紧下有望持续享受融资端的溢价。此外,可以关注权益比例较高的房企,这些房企具备权益比例调整区间以撬动空间。而合作模式有特色及其优势的房企也具有一定优势。

调控政策显效多城加入房贷利率收紧开启

□本报记者 张军

楼市调控队伍继续增加。11月以来已有包括台州、丽水等城市出台了调控政策,此前出台了调控政策的城市房价有所下降。与此同时,房贷利率在连续9个月下降后环比增速首次出现持平。

有专家表示,“十四五”规划建议“因城施策”内容肯定了差异化调控的做法,预计接下来各地仍会根据实际情况出台调控政策,“稳”仍是房地产市场主基调。

调控显效

11月4日,丽水市建设局发布《关于进一步促进丽水市区新建商品房市场健康发展的通知》,提出分期预售商品住宅严格执行预售备案价格继续不涨原则。

同时,通知要求加强分期预售管理,申请预售的商品房(含首开和续推),每期预售建筑面积不少于5万平方米。总建筑面积5万平方米及以下的,须一次性申请预售;总建筑面积或剩余面积在5万平方米以上10万平方米以下的,可以分两次申请预售,每次预售建筑面积可以少于5万平方米,但不少于2万平方米。

台州市11月3日发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,提出从通知之日起在台州市区新购买的住房(含新建商品住房和二手住房),自取得不动产权证书满3年后方可转让。要求已取得预售许可的,要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋备案价格,销售价格不得高于备案价格。新开盘项目商品住房每期备案均价应基本保持一致。

土地市场方面,通知提出建立房价地价联动机制,执行商品住房预售价格备案制度,实行“限地价、竞自持(或配建)”土地出让方式,控制溢价率和楼面地价。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,作为地级市,台州限售3年的政策“杀伤力”较大,通过系列政策将有助于市场降温实现“稳预期”目标。

就各机构日前公布的数据来看,调控政策对“过热”市场作用明显,之前出手调控的多个城市房价出现下降。

以银川为例,国家统计局数据显示,9月银川新建商品住宅价格同比上涨16.8%,环比上涨1.0%,同环比涨幅排名均靠前。银川房价已连续多月上涨。9月30日,银川出台《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,要求非宁夏户籍居民家庭在银川市限购1套商品住房。银川市辖三区新取得预售许可购房人,自签订商品房买卖合同之日起满2年后方可转让。首付比例上,首套房首付比例不低于20%;二套房首付比例不低于40%;对二套以上购房家庭暂停发放商业性个人住房贷款。

诸葛找房数据研究中心最新监测数据显示,10月100个重点城市二手住宅市场均价环比上涨0.07%,同比上涨1.85%。在100个重点城市二手房均值得上涨情况下,银川二手房均价以5.01%的环比跌幅位列跌幅榜第一。另据安居客数据统计,11月银川二手房均价较10月出现明显回落,但同比依然保持大幅增长。日前,“十四五”规划建议指出,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,租购并举、因城施策,促进房地产市场平稳健康发展。诸葛找房数据研究中心分析师王小媞表示,“十四五”规划建议“因城施策”内容肯定了差异化调控的做法,预计接下来各地仍将根据实际情况出台调控政策,“稳”仍是房地产市场主基调。

房贷开始收紧

调控政策频出的同时,房贷利率开始收紧。中国人民银行日前公布的数据显示,三季度末人民币房地产贷款余额48.83万亿元,同比增长12.8%,较二季度末下降0.3个百分点,连续26个月回落;前三季度房地产贷款余额增加4.42万亿元,占同期各项贷款增量的27.2%,比2019年全年水平低6.8个百分点。

下半年以来,多个城市陆续调整了贷款政策。如长春提出,在长春市及所辖县(市、区)购买新建商品房,首次申请住房公积金个人住房贷款的,首付款比例不得低于购房款总额的30%。

东莞市日前提出,从10月19日起,首套房最高贷款额度由120万元调整为90万元;二套房最高贷款额度由80万元调整为50万元;购买外市二手房房办不动产权证满6个月方可申请提取。

融360方面发布的报告显示,10月全国首套房贷利率和9月持平。9月20日-10月18日,重点监测的41个城市674家银行分支机构全国首套房贷平均利率为5.24%,二套房贷平均利率为5.55%,均与上月持平。具体来看,13个城市利率水平环比上涨,占全部监测城市数量的31.7%;14个城市利率环比下降,14个城市保持不变。值得一提的是,这是房贷利率连续9个月下降后的首次持平。

与此同时,为严防违规资金流入楼市,部分地区银行收紧“房抵贷”。日前,宁波通商银行因个人贷款违规流入房市,期市被罚款360万元。