

销售不佳 结算下降 房企三季报业绩将现2003年来首降

□本报记者 于萍

继一季报及中报净利润双双下滑后，上市房企三季报业绩“颓势”并未有改观的迹象。根据中国证券报记者的统计，目前两市已有51家房企披露三季度预告，预减及预亏的公司占比近六成。自2003年以来，上市房企三季报业绩一直保持同比增长，而今年三季报或将2003年以来首次业绩同比负增长。

净利润或负增长

近几年来，房地产一直是A股中表现最为稳定的行业之一，基本保持着两位数的业绩增幅。不过，从今年一季度开始，上市房企整体业绩出现负增长，且下降幅度在中报进一步扩大。从目前披露的三季度业绩预告来看，上市房企绩下滑的趋势很可能仍在继续。

Wind数据显示，目前共有51家A股房企披露了三季度业绩预告，预减及预亏的公司家数共29家，占比近六成。如果按照各家公司净利润预计变动的中值计算，剔除不可比因素后，44家房企前三季度净利润同比下降约38%。尽管“万保招金”四大房企龙头尚未披露三季度业绩预告，但仅从目前业绩情况来看，上市房企在三季报的整体表现并不乐观。

今年以来，上市房企的整体业绩增幅已经呈现逐级下滑的态势。根据Wind数据统计，一季度A股房企归属母公司股东的净利润同比下降了6.38%，中报时同比下降幅度扩大至8.9%。上半年144家A股房企中，有74家出现净利润同比下降，占比已经过半。这其中仅有55家房企的下滑幅度超过30%，对三季报业绩表现形成了较大压力。

事实上，三季度及四季度通常是房企结算高峰期。纵观历史，自2003年以来，A股房企在三季报的业绩一直保持同比增长的态势。Wind数据显示，即使是在2008年及2012年的相对低点期，三季报的业绩同比增幅也分别达到17.89%和5.44%，而2013年三季报时A股房企业绩同比增幅为26.7%。从当前趋势看，上市房企的三季报业绩很可能继续延续年初至今同比下滑的态势，这将成为2003年以来首次出现三季报净利润同比负增长，创下十二年来的增速新低。

当前机构人士对于房企三季报的预期也并不乐观。平安证券分析师认为，随着下半年楼市进入观望深水区，开发商营销压力渐增，

| 部分房企三季报业绩预告情况 | | |
|---------------|--|------------|
| 证券简称 | 三季报业绩预告摘要 | 中报净利润同比增长率 |
| 荣盛发展 | 净利润约175334.30万元~227934.59万元，增长0.00%~30.00% | 23.42% |
| 中天城投 | 净利润约115774万元~144716万元，增长60.00%~100.00% | 90.93% |
| 首开股份 | 净利润增长115%左右 | 119.01% |
| 上实发展 | 增长50%以上 | 134.77% |
| 滨江集团 | 净利润约47668.51万元~71502.77万元，下降40.00%~60.00% | -51.67% |
| 金融街 | 净利润约53734万元~67179万元，下降50%~60% | -51.22% |
| 顺发恒业 | 净利润约23300万元~24000万元，增长298.53%~310.51% | 394.44% |
| 北京城建 | 增长10%以上 | -62.09% |
| 阳光城 | 净利润约59750万元~67200万元，增长60.00%~80.00% | 30.24% |
| 天保基建 | 净利润约25000万元~27000万元，增长172.15%~193.92% | 80.63% |
| 世联行 | 净利润约4249.66万元~26558.56万元，增长0.00%~30% | 34.89% |
| 南国置业 | 净利润约13868.46万元~17335.58万元，下降0.00%~20.00% | 0.12% |
| 中房地产 | 净利润约9612万元，增长50.90% | 3.99% |
| 渝开发 | 净利润约11200万元~13000万元，增长38%~118% | 35.56% |
| 国兴地产 | 净利润约4100万元，增长约266% | 649.17% |
| 苏宁环球 | 净利润约2000万元~6000万元，下降90.43%~96.81% | -92.89% |
| 合肥城建 | 净利润约3424.4万元~5707.34万元，增长-25%~-25% | 22.28% |
| 世荣兆业 | 净利润约2500万元~3000万元，下降93%~94% | -90.44% |
| 铁岭新城 | 净利润约100万元~200万元 | -65.23% |
| 深深房A | 净利润约5000万元~5800万元，增长201.57%~249.82% | 166.14% |

预计三季报开发商费用率仍将处于高位。在结算收入未有明显提升的前提下，费用率攀升，加上毛利率短期难有明显改善，预计前三季度房地产净利润大概率仍将下滑。

房企分化加剧

在房地产市场整体低迷的背景下，开发商之间的分化更加明显。从已经披露的三季报预告来看，规模较大的主流房企表现仍相对稳定，而小房企的经营压力则明显提升。

数据显示，已披露三季报预告的房企中，上半年收入超过10亿元的13家房企中有8家预增。相比之下，上半年营收规模不足1亿元的15家小房企中则只有4家预增。

分析人士表示，相比一般房企，主流房企凭借高效的管控能力和相对稳健的结算周期，预计平均净利润仍能保持15%~20%左右增速。而布局区域较为集中，主要业务在三四线城市的中小房企则面临库存积累的压力，需要提防房价下行带来的资产减值冲击。

从预告情况看，规模较大的房企表现相对平稳，荣盛发展预计前三季度实现净利润约17.53亿元至22.79亿元，同比增长0至30%。公司表示，1~9月公司项目生产、销售进度正常，结算面积、结算金额较上年同期均有一定幅度增长。

中天城投预计前三季度实现净利润约11.58亿元至14.47亿元，同比增长60%至115%。

100%，业绩增长主要是结转规模增加、计入损益的政府补助金额较上年同期大幅度增长等。同样由于结算收入大幅增加，首开股份预计净利润增长115%左右。

相比之下，业绩表现不佳的房企大多受制于市场低迷、结算项目有限等因素。中航地产公告称，预计前三季度亏损6200万元至7450万元，主要是部分地产项目未达到结转收入条件，导致地产业务净利润亏损。

不仅房地产开发企业遇阻，从事土地一级开发的公司也面临一定经营压力。铁岭新城公告称，预计前三季度实现净利润约100万元至200万元，同比下降逾九成。公司表示，房地产企创新转型的黄金时期。

申银万国研究人员认为，伴随央行信贷政策调整，预计四季度行业销量和政策面都将好于前三季度，房地产行业告别高速增长时代，将迎来龙头企业凭综合实力占据市场和中小房企创新转型的黄金时期。

张大伟预计，随着后市各地信贷政策细则陆续出台，改善型需求将逐步入市，带动10月成交量回升。除了小部分三四线城市库存积压过于严重外，其他城市有望全面止跌。

中原地产数据则显示，十一节后，中原六大城市二手房新增客源持续增加，日均新增客源1.1万个，较9月的日均水平增加约6成。

“门店来访量的增加，说明有意向购房的人群正在增多，这是接下来成交量回升的基础，楼市交易活跃度正在恢复。”中原地产分析师张大伟表示。

张大伟预计，随着后市各地信贷政策细则陆续出台，改善型需求将逐步入市，带动10月成交量回升。除了小部分三四线城市库存积压过于严重外，其他城市有望全面止跌。

申银万国研究人员认为，伴随央行信贷政策调整，预计四季度行业销量和政策面都将好于前三季度，房地产行业告别高速增长时代，将迎来龙头企业凭综合实力占据市场和中小房企创新转型的黄金时期。

公告显示，此次四方合作共同推出设立中信证券·信业基金·长江财富大名城城镇化投资基金（暂定名）。投资基金存续期限为10年，其中单个项目对应的基金存续期限原则

市场持续下滑，作为其上游行业的土地一级开发市场也受到了很大影响，土地出让情况不佳，导致业绩下降。

四季度预期好转

随着房地产信贷政策出现松动，楼市预期在四季度正有好转迹象，市场成交量近期出现回升。再加上四季度将迎来房企结算高峰期，有望带动未来房企盈利回升。

CREIS中指数据显示，国庆节后一周，北京、天津、上海等城市的住宅成交量均有增长。受信贷新政和北京市调整普宅标准两大利好影响，北京楼市已经表现出向好迹象。根据伟业我爱我家市场研究院监测，10月上旬北京市二手房市场新增房源比9月同期增长了19.6%，市场新增客源比9月同期增长了9.4%。

中原地产数据则显示，十一节后，中原六大城市二手房新增客源持续增加，日均新增客源1.1万个，较9月的日均水平增加约6成。“门店来访量的增加，说明有意向购房的人群正在增多，这是接下来成交量回升的基础，楼市交易活跃度正在恢复。”中原地产分析师张大伟表示。

张大伟预计，随着后市各地信贷政策细则陆续出台，改善型需求将逐步入市，带动10月成交量回升。除了小部分三四线城市库存积压过于严重外，其他城市有望全面止跌。

申银万国研究人员认为，伴随央行信贷政策调整，预计四季度行业销量和政策面都将好于前三季度，房地产行业告别高速增长时代，将迎来龙头企业凭综合实力占据市场和中小房企创新转型的黄金时期。

张大伟预计，随着后市各地信贷政策细则陆续出台，改善型需求将逐步入市，带动10月成交量回升。除了小部分三四线城市库存积压过于严重外，其他城市有望全面止跌。

中原地产数据则显示，十一节后，中原六大城市二手房新增客源持续增加，日均新增客源1.1万个，较9月的日均水平增加约6成。

“门店来访量的增加，说明有意向购房的人群正在增多，这是接下来成交量回升的基础，楼市交易活跃度正在恢复。”中原地产分析师张大伟表示。

张大伟预计，随着后市各地信贷政策细则陆续出台，改善型需求将逐步入市，带动10月成交量回升。除了小部分三四线城市库存积压过于严重外，其他城市有望全面止跌。

中原地产数据则显示，十一节后，中原六大城市二手房新增客源持续增加，日均新增客源1.1万个，较9