

今年前5个月 7家房企销售额超千亿元



资料图片

尽管5月房企销售有所下降,但今年前5个月百强房企销售规模仍然接近3.5万亿元,同比增长4.1%。截至5月末,今年全国已有7家房企的全国销售金额破千亿。不过有业内人士对《信息时报》记者表示,“千亿俱乐部”快速扩张的时期已经过去,扩张到了一定的阶段,想要取得持续发展就必须调整,从质量、管理等方面跟进,只有这样企业才能走得更稳、更远。

5月销售同比增速明显回落

据克而瑞统计,今年前5个月,前100房企整体销售规模近3.5万亿元,同比增加4.1%。不过,5月市场总体表现延续了2019年初以来的降温态势。在权益口径下,从单月来看,百强房企5月的整体销售规模较4月增长8.8%,但单月业绩同比增速较3月、4月的12.2%和16.6%有明显回落。

5月作为传统的销售旺季,今年成交情况却不乐观。地产专家邓浩志认为,主要是因为前期市场偏热,透支了部分市场需求。同时,今年3月、4月楼市小阳春来得比较猛,五一之后再次出现需求不足的情况。此外,目前市场消费意愿整体偏低、偏保

守。

邓浩志表示,目前投资资金普遍谨慎,避险资产受青睐(如黄金等)。就楼市而言,三四线城市楼市不太受投资资金青睐,而一二线城市房产也属于避险资产范畴,但货币汇率波动也使得国内不动产价格受到影响。“基于3月、4月楼市的畅旺表现,市场担忧会再次触发调控政策,部分买家也改为观望态度。”他进一步指出。

7家房企进入“千亿俱乐部”

1月至5月,除了销售排名前20的房企外,百强房企各梯队销售金额门槛与去年同期相比都有所提升。其中,前10房企销售金额门槛达到588.6亿元,同比上升13%。前30房企和前100房企的销售金额门槛分别为284.2亿元和66.5亿元,门槛增幅同比分别达到10.8%和19%。前20房企销售金额门槛为366.1亿元,较去年同期略有降低。

截至5月末,今年已有7家房企的销售金额破千亿元,分别是碧桂园、万科地产、中国恒大、保利发展、融创中国、绿地控股和中海地产。前3龙头房企中,碧桂园1月至5月实现全国销售金额

2921.6亿元,5月单月实现销售金额720亿元,环比小幅上升;万科、恒大5月的销售规模分别为585.2亿元和535亿元,较上月有所下滑。

邓浩志预测,今年千亿房企规模不会有太大变化,“千亿俱乐部”快速扩张的时期已经过去。首先,今年房地产行业总体规模将停止20多年的持续增长,预计今年总规模甚至有2%或3%的收缩,因为市场总额停滞,所以多数房企业绩也肯定停止增长。其次,就目前已知情况,已有多家上市房企被交易所质询,多是近年快速扩张的房企,这些房企在账务处理上出现了众多疑点,多是销售放缓、利润下滑等导致的资金周转困难等。这也显示了部分千亿或准千亿房企遇到了问题。

财经评论员严跃进也表示,从目前的房企排名来看,3家房企今年的排名已经没太大悬念,不过规模的快速增长是有一定限度的,扩张到了一定的阶段,想要取得持续的发展就必须调整,从质量、管理等方面跟进,只有这样企业才能走得更稳、更远。

据悉,受货币棚改大规模退出的影响,目前三四线城市楼市不断降温,今年业务大量布局在

这类城市的房企也将受到冲击。有业内人士表示,今年不再是房企规模高歌猛进的一年,千亿规模房企数量或将停滞甚至轻微减少。

资金压力或致房企调整

今年,部分规模房企都提出了经营策略调整,与之前全面出击多元化不同,房企们普遍表达了聚焦主业、收缩多元化业务的意愿。克而瑞有关人士认为,在目前行业调整期下,房企全力做好地产开发主业是重点。房企对多元化的态度并非全面收缩,而是侧重发展部分前景较好以及盈利模式清晰的业务,同时剥离部分前景不明、模式不清或难以找到盈利模式、对企业经营产生负面影响的多元化业务。

有分析人士认为,房企目前面临的资金压力也成为调整经营策略的主要原因。据同策咨询研究总监张宏伟介绍,5月份,同策研究院监测的40家典型上市房企完成融资金额折合人民币共计361.23亿元,相较于4月,融资总额下降52.07%。其中,主要是由于公司债发行总额数的锐减,降幅达88.2%,仅4家房企发行了公司债券。(罗莎琳)

百城住宅 价格涨幅回落 5月份楼市成交 同环比双降

5月房地产市场出现降温特征,成交量同环比微降,各线城市市场明显分化。与此同时,百城房价涨幅出现回落。

6月3日,中国指数研究院发布5月份百城住宅价格指数。根据中指院针对100个城市新建住宅的全样本调查数据,2019年5月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为14836元/平方米,环比上涨0.24%,涨幅较上月收窄0.04个百分点。

从涨跌城市个数看,100个城市当中有67个城市环比上涨,30个城市环比下跌,3个城市与上月持平。同比来看,全国百城住宅均价较去年同期上涨3.98%,涨幅较上月收窄0.29个百分点。

近一个月来,国家发改委等相关部门相继表态继续坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”基本定位,做好稳地价、稳房价、稳预期的工作。银保监会表示坚持房地产融资审慎监管制度,严控银行保险资金违规进入房地产市场。其中,住建部在4月19日对6个城市进行预警提示的基础上,随后又对佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。

地方层面持续优化调控政策,其中苏州于5月份陆续出台包括限售新政在内的多项楼市调控政策。济南、北京加大对房地产市场的监管力度。合肥完善土地竞拍规则,要求关联公司不得报名竞买同一宗土地。

从5月份住宅市场情况来看,月内一线城市市场需求依旧坚挺,单月成交量刷新年内新高。不过,多数二三线城市成交量均有不同程度的回落,其中不乏无锡、徐州、合肥这类热点城市。

克而瑞地产研究中心近日发布的数据显示,5月份房企供货节奏明显放缓,各线城市供应量同环比均有所回落,受监测的29个重点城市整体新增供应量同环比双降10%。

其中,一线城市供应量持续走低,北京、上海更是连续两月回落。二三线城市供应量由升转降,同环比跌幅均在10%附近,但各城市显著分化。重庆、武汉仍处高位,长沙、长春明显放量,环比涨幅超80%。青岛、杭州环比略增,但同比仍降。值得注意的是,此前被住建部点名的4城再度收紧预售证审批,供应量环比皆降。西安、徐州再陷低迷,同环比均出现“腰斩”现象。

从市场成交方面来看,5月份一线城市住宅成交创年内新高,二三线城市则小幅收跌。

克而瑞地产研究中心分析人士预测,6月份将是房企冲刺半年度业绩的关键节点,预计企业将明显加大供货力度,供应量有望明显回升。“在房企强势营销的加持下,成交量也将有所增长。”

“但由于前期积压的市场需求近乎释放完毕,成交量整体涨幅有限。”该人士进一步分析认为,尤其是那些市场购买力透支的三四线城市,成交量即使有所回升,幅度也将非常有限。因苏州、合肥相继收紧土地竞买规则,短期内土地市场走稳将是大概率事件。(钟景)

2018年发放个人住房贷款超万亿元

本报讯 据《证券日报》报道,近日,住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行联合发布《全国住房公积金2018年年度报告》(以下简称《报告》)。《报告》全面披露了2018年全国住房公积金管理运行情况、社会效益和重要事项。

总的来看,住房公积金各项业务运行总体平稳。数据显示,截至2018年年末,住房公积金缴存总额145899.77亿元,提取总额87964.89亿元,缴存总额扣除提取总额后的缴存余额为57934.88

亿元;发放个人住房贷款总额度85821.32亿元,个人住房贷款余额49845.78亿元,保障性住房建设试点项目贷款余额46.11亿元,国债余额19.71亿元;缴存余额扣除个人住房贷款余额、保障性住房建设试点项目贷款余额和国债余额后的结余资金为8023.28亿元。

具体来看,2018年住房公积金缴存额21054.65亿元,比上年增长12.43%;住房公积金实缴单位291.59万个,实缴职工14436.41万人,分别比上年增长11.15%和

5.09%。再从提取方面来看,2018年住房公积金提取人数5195.58万人,占实缴职工人数的35.99%;提取额14740.51亿元,比上年增长15.80%;提取率达到70.01%,比上年增长20.3个百分点。

而从缴存结构来看,截至2018年年末,城镇私营企业及其他城镇企业、外商投资企业、民办非企业单位和其他类型单位占47.11%,比上年增长1.80个百分点,可以说缴存结构更趋合理。

值得关注的是,从上述《报

告》中可以看到,住房公积金正通过多渠道来保障住有所居。数据显示,2018年住房消费类提取11718.33亿元,占当年提取额14740.51亿元的79.50%,发放住房公积金个人住房贷款252.58万笔,10218.53亿元,可为贷款职工节约利息支出2019.98亿元。其中,在当年发放的个人住房贷款中,中低收入群体占95.73%,首套住房贷款占85.91%,住房公积金贷款重点支持中低收入职工购买首套普通住房。(杜雨萌)