

以量换价

房企年底前降价冲刺将成普遍趋势

截至11月5日,近20家上市房企披露了2019年10月份销售业绩。房企之间销售业绩出现明显分化,龙头房企虽然增速相比往年有所下降,但是10月份整体销售情况明显优于中小房企。从销售模式看,大部分房企10月份增加了供应量,在推盘节奏增加的同时,降价促销趋势明显。业内人士预计,在全年业绩目标压力下,房企最后两个月降价冲刺将成为普遍趋势。

销售出现分化

具体来看,部分房企前10个月销售金额和销售面积相比去年同期上涨幅度均超过两成。以美的置业为例,公司11月5日公告称,截至10月31日,公司及其附属公司连同其合营企业和联营公司的合同销售金额约816亿元,同比增长约24.77%;相应的已售建筑面积约8042万平方米,同比增长约22.85%。

龙头房企10月份销售情况普遍较好。以中国恒大为,公司2019年10月份共实现合约销售金额约903亿元,环比增长约8.7%,同比增长约70.2%,继上月之后再度刷新单月合约销售金额的历史纪录。

万科公布的2019年10月份销售及近期新增项目情况简报显示,10月份,公司实现合同销售面积271.3万平方米,合同销售金额433.8亿元;前10个月,公司累计实现合同销售面积3332.9万平方米,合同销售金额5189.9亿元,年内销售金额首次突破5000亿元。

碧桂园10月份销售数据显示,公司及附属公司连同其合营公司和联营公司10月单月共实现归属公司股东权益的合同销售金额约567.6亿元,同比增长40.46%;实现归属公司股东权益的合同销售建筑面积约667万平方米,同比增长



资料图片

52.22%。

部分中小房企前10个月销售业绩相比去年同期出现较明显的下滑。阳光100中国2019年前10个月共实现合同销售金额约68.07亿元,同比下降12.7%。景瑞控股前10个月累计实现合约销售金额约175.3亿元,同比下降5%。

对此,中原地产首席分析师张大伟表示,对比2018年同期数据,2019年前10个月房企销售继续分化。2018年同期房企销售金额同比上涨纷纷超过50%,而2019年大部分企业销售较为平稳,部分企业涨幅明显放缓。

销售均价有所下调

从销售均价看,部分房企10月份销售均价相比9月份有所下调。以中国恒大为,公司10月份销售

简报显示,2019年10月,公司合约销售均价为9336元/平方米,而9月份合约销售均价约为10054元/平方米。

业内人士普遍认为,从销售业绩看,不少房企收获了“金九银十”,但大部分房企都是增加了供应量,部分企业明显调整了价格促销。为了规模化,房企年末最后两个月依然不排除抢收的可能性。

某中型房企高管对中国证券报记者表示,在目前行业利润空间受挤压的环境下,未来房企的盈利能力将更取决于企业自身精细化运营及产品力的打造。

值得注意的是,10月份以来,部分三四线城市楼市热度有所提升,均价有所上涨。58同城安居客数据显示,2019年10月,全国重点监测67城在线新房均价16491元/平

方米,环比上涨0.47%;二手房挂牌均价15432元/平方米,环比上涨0.08%。一线城市价格位于高位,波动小,价格稳定,二线城市基本持平,三四线市场热度则略有上升,环比趋势从9月份的下降转为上升3.7%。

针对后期楼市走势,多位业内人士指出,后续市场有望继续平稳。从全国范围看,2019年10月,房企整体销售数据不低,但预计房企在未来两个月的销售压力依然非常大。从政策预期看,政策收紧预期明显出现,包括信贷等政策将抑制市场,后续市场或继续出现下行。

土地市场成交量回落

克而瑞研究报告指出,10月份,新房、二手房以及土地市场延续9月低迷走势,皆持续转冷,重点城市

新房成交量同比、环比双降,杭州、宁波、徐州等城市成交显著缩量。二手房成交量窄幅波动,环比同样小幅回落。土地市场成交量价齐跌,不过重点城市的土地流拍情况有明显的改善,流拍幅数较上月大幅减少。

克而瑞指出,10月份土地市场成交量价再度回落,不过在北京、武汉等城市优质用地供应增加的支撑下,成交热度并未继续走低,平均溢价率和上月大致持平。各能级城市土地市场虽然均表现为量价齐跌,但市场热度却截然不同。其中,一二线城市的成交溢价率环比上月均有所回升,而三四线城市由于市场持续走冷,溢价率也连续多月下滑,该月已降至10%以下的低位。

部分房企在10月份销售简报中披露了拿地情况,龙头房企整体拿地态度较为积极,但多数中小房企受制于资金压力,拿地态度明显转淡。

以万科为例,公司2019年9月份销售简报披露以来,新增加开发项目16个。其中,郑州、漳州、南昌、青岛等地拿地块数均超过两块。同时,新增物流地产项目5个,合计需支付权益款5.71亿元。

对此,张大伟指出,2019年以来,大量的中型标杆房企积极抢地,拿地面积上涨最明显的是中型房企。尤其是销售额要从500亿元冲刺到1000亿元以及从1000亿元冲刺到2000亿元的第二梯队房企。在调控持续加码的趋势下,房企销售业绩逐渐放缓,但是从抢地加速的动作看,多数房地产企业做大规模的意图仍然较为明显。从拿地位置看,大部分房企都集中在一二线城市拿地。进入10月份,受到年底资金回笼压力的影响,房企拿地态度出现分化。(世报)

房企前10个月海外融资大增

由于国内融资渠道收紧,近期房企迎来海外融资的高峰期,但对企业来说,这似乎是一个无奈之举。

中原地产的数据显示,今年10月,房企已累计发布近50亿美元的海外融资计划,高出9月份的37.97亿美元,更明显高于8月的15.8亿美元。今年以来,房企发布的海外融资计划达到575亿美元,比去年同期增长了50%左右。

从今年5月开始,监管层就对房企的融资渠道进行严格管理。在一系列政策出台后,私募、信托等渠道已经大大收缩,银行贷款也明显受限。受此影响,近期房企海外融资规模大幅提升。

海外融资从来都不是房企资金的主要来源,且就当下而言,海外融资成本偏高。分析人士认为,房企求诸海外融资,是境内渠道受限下的无奈之举,但由于偿债高峰期已至,房企的资金压力在继续加大。未来一段时间,在销售端发力并确保销售回款,仍将是房企的主要策略。

近半融资成本在两位数

海外融资一直作为房企的一项资金来源而存在,主要用于对国内融资的补充,同时对冲汇率风险。今年上半年,房企海外融资规

模一度攀高,此后趋于平稳,到9月和10月,又出现大幅增长。

仅10月30日一天,房企就有5笔海外融资动作。其中,融创发行5年期的6.5亿美元优先票据,利率7.5%;旭辉发行5年期的4亿美元优先票据,票面利率6.45%。这两家企业发债的目的均为“现有债务再融资”。弘阳地产同日发于2021年到期的金额为1亿美元优先票据,利率达到13%。

相比之下,境内融资的规模明显下降。川财证券的数据显示,2019年前3个季度,房企累计境内债权融资额为5144亿元,较去年同期的8287亿元减少了37.93%。

由于国内房地产调控政策趋严,部分企业资金压力偏大,今年以来,房企海外融资的成本相对较高,有近半数的海外融资成本在两位数。

海外融资一直不是房企的主要资金来源。根据国家统计局的数据,今年1-9月份,房地产开发企业到位资金130571亿元,同比增长7.1%。其中,利用外资的规模虽然增长了1.4倍,但也仅有104亿元。但在现阶段,海外融资仍然可以作为房企资金链的重要补充。华东地区某小型上市房企相关负责人向21世纪经济报道记者透露,由于公司规模较小(未能进入

前50),最近两年,公司都很难从银行获得贷款。最困难时,公司一度依赖内部融资和民间借贷。该公司上半年曾发行两笔美元债务,成本虽高,金额也不大,但可解燃眉之急。

销售端仍是发力重点

前述人士表示,某种程度上说,进行海外发债是“不得已”之举。因为在同样的成本下,公司更加青睐操作便利、直接落地项目的信托融资,但由于后者已遭遇严控,才求诸海外。

这也反映出当下房企融资难的现状。过去3年是房地产市场最长的上升周期,很多企业实现规模的大幅攀升,中型房企也在此轮增长后,看到了继续赶超的机会。但进入2019年,国内调控压力骤增,融资渠道大幅收紧,令不少企业措手不及。

为搭上资本的末班车,近期甚至出现一拨房企“上市潮”,10月下旬,天保集团和新力控股先后通过了港交所的聆讯,有望在近期登陆资本市场。发家于安徽的三巽集团、起于常州的港龙地产,均未在百强之列,也在10月向港交所提交上市申请。

恒大研究院的报告显示,2018年下半年开始,房企逐步迎来偿债

高峰期。截至2018年6月底,除民间借贷和类金融机构贷款,房企有息债务余额约192万亿元。从兑付规模来看,2018年下半年到2021年到期规模分别为2.9万亿元、6.1万亿元、5.9万亿元和3.4万亿元。

受访者普遍认为,在资金压力偏大的情况下,未来房企更倾向于在销售端发力。其中,力求完成销售目标并强化回款,将是接下来几个月的重要策略。与此同时,对外扩张的步伐将不可避免地放缓。

58安居客房产研究院跟踪监测了全国50余个重点城市,结果显示,截至10月下旬,已有10余个品牌房企在打折促销,预计四季度房企降价的大趋势将在更多城市和项目上得以体现。

10月中旬,绿地集团湖南事业部被曝出强制内部员工买房的消息,并最终被证实,恒大则在8月末推出价格优惠措施。

中原地产首席分析师张大伟还认为,如果情况恶化,甚至不排除出售项目的可能。由此,并购市场将可能出现交易升温。比如,近期大悦城将北京长阳半岛项目公司的一半股权转让给万科;SOHO中国在出让一批停车位后,近期又传出欲将旗下三栋写字楼出售的消息。(世报)

沁园净水专家特约栏目

沁园——“净我所能 惠动全城”

在“双11”来临之际,中国沁园集团平顶山分公司举行“沁园净水机工厂特卖会”,即日起至11月20日,可到市区10家专卖店或专柜抢购沁园净水机,保证全年最低价。

单品爆款

QR-RL-502A:统一零售价2799元,现特价1999元。

QR-RL-501A:统一零售价3399元,现特价2499元。

QR-RL-403C:统一零售价4999元,现特价3699元。

QR-RU-05D:统一零售价5899元,现特价4299元。

活动地点:建材店,凌云路与园林路交叉口向北100米路东;旗舰店,平安大道与一矿路交会处路北;精品店,自由街平顶山商场西门北侧;新华路店,新华路人民商场北50米路北;万达苏宁易购沁园专柜。

开原路:苏宁易购沁园专柜 永乐电器沁园专柜 中原商场沁园专柜

中兴路:苏宁易购沁园专柜 永乐电器沁园专柜 (杨岸萌)

沁园 净水专家

商用大型设备展厅

沁园展厅:平安大道与一矿路交会处路北
7010741 13603756515