

市场降速 韧性仍在

# 32家房企前11个月 销售收入超去年全年

截至12月9日中国证券报记者发稿时,根据内地和香港相关上市房地产企业发布的公告,目前已经有32家房企发布了今年前11个月的销售业绩,合计销售额达到56027亿元,同比上涨18.6%,刷新历史纪录。上述32家房企2018年全年合计销售额为52538亿元。这意味着大部分房企今年前11个月的销售收入超过去年全年的水平。销售金额再创新高已无悬念,但房企销售同比增速已经明显放缓。

## 5000亿元房企增至4家

数据显示,前11个月“5000亿元”房企数量已经达到4家。

其中,经历了9月和10月的全员营销带来的销售额暴涨后,恒大11月份的合约销售金额约为3706亿元,较去年同期增长约8.8%。恒大前11个月销售收入达到58056亿元,同比增长8.48%。

11月单月,碧桂园实现权益合同销售金额约601.5亿元,同比增长78.22%。前11个月,碧桂园实现权益合同销售金额约5398.4亿元,同比增长10.2%。

万科11月实现合同销售金额5454亿元,今年前11个月累计实现合同销售金额5735.3亿元,同比增长5.4%。

从前11个月销售数据看,融创超过保利地产,跃居行业第四位,仅次于前三位的“碧万恒”。融创公告显示,截至2019年11月底,累计实现合同销售金额约5005.7亿元,同比增长20%。

中型房企销售增速普遍高于大型房企,阳光城、旭辉、金地、中国金茂等房企前11个月销售同比增速均

在20%以上。其中,中骏地产前11个月销售同比增速超过50%,目前居首。

尽管销售规模不断增长,但是排名前十位的房企销售同比增速均有所下滑。中原地产首席分析师张大伟表示,2019年前11个月房企销售继续分化。相比2018年,这些房企动辄销售同比增速超过50%的情况,2019年以来大部分企业都以平稳增长为主,龙头房企全面同比下调。

张大伟同时指出,虽然各家房企增长数据表现不如以往,但整体销售规模仍然增长。这显示出市场并未出现断崖式下跌,市场需求韧性仍在。

## 土地市场有所降温

土地市场方面,数据显示,重点城市土地市场较第二季度有所降温,但整体仍处于高位。

中原地产研究院数据显示,在全国50个重点城市中,2019年前11个月合计卖地收入达到3.75万亿元,同比上涨约16.5%。其中,13个城市前11个月土地出让总额超过千亿元。卖地收入居前的城市包括杭州(2538亿元)、苏州(1656亿元)、上海(1666亿元)。此外,昆明、温州等16个城市卖地收入超过500亿元。在上述50个城市中,68%的城市2019年以来卖地收入同比上涨。

整体看,通过一系列方式调控房企融资后,土地市场已经出现降温状况,一、二线城市的土地成交热度均有所降低。中原地产研究院提供的11月份土地成交情况显示,在50个城市中,仅太

原市、西安市和哈尔滨市这三个城市整体土地溢价率在20%以上,大多数城市土地溢价率在10%左右。

张大伟表示,从前11个月的50城土地出让收入看,土地市场仍处于高位,预计50城全年土地出让收入将再次突破4万亿元。不过,房地产市场未来走势预计将出现分化,房企对非优质土地定价将下调,但对优质城市的优质土地争抢依然激烈。

地价上涨一般被认为是房价上涨的先声,在“稳地价、稳房价、稳预期”的全面要求下,个别土地市场可能过热的地区或将迎来调控。11月底,黑龙江省住建厅、黑龙江省自然资源厅等部门联合印发通知,明确要求建立开发购地资金审查制度,确保开发商购地资金是合规的自有资金,并设置惩戒制度。

## 12月或以价冲量

距离2019年结束已不到一个月,而自今年第四季度以来各家房企均在积极出货,但完成目标进度不一。

中国恒大今年前11月累计销售金额5805.4亿元,已完成全年销售目标的97%,实现全年销售目标问题不大。

根据克而瑞近期发布的榜单,截至11月末,世茂、龙湖、阳光城、金科、禹洲、中梁、宝龙等房企已提前完成全年目标。

“目前完成全年销售目标进度不佳的房企,12月以价换量冲刺销售的可能性大。”一位房企人士表示。

(张玉洁)

### 导读

## “元旦,我和双丰 甜蜜相约”

鹰城2020首场相亲大会  
报名进入倒计时

[B6]

## 多地楼市政策密集微调 最严厉的调控时期 过去了?

[B4]

## 年底交付季 收楼验房必备干货

[B5]



健康视界



平顶山金融圈

