B 经济新闻 Business News

B01–B08

B07·动态

文思创新 欲借京交会为服务外包正名

B04·要闻
最大摄影器材走私案破获

B03·关注
一季度中企IPO数量大降

B08·速读
航油附加费今起上调10元

北京今年“最贵”楼盘获批

北京住建委数据显示，该楼盘预售价超10万元/平方米，为朝阳一别墅项目

B03·关注

“办博鳌，不拿政府一分钱” 4月3日，2012年博鳌亚洲论坛闭幕。当日，博鳌亚洲论坛秘书长周文重在新闻发布会上回答记者提问。周文重在接受新京报记者采访时表示，“办论坛不拿政府一分钱”。目前，博鳌论坛已走过11年。 新华社发 B05–B06·纵深

年报显示房企资金匮乏 库存巨大

一季度来多家房企宣布融资计划；2011年末A股房企存货周转天数同比延长9个多月

据新华社电 随着大型房地产上市公司年报的陆续出炉，房地产企业资金面紧张的现实再次被凸显。高额的负债率、庞大的库存、严重分化的业绩水平，再加上宏观经济面的整体回调使得房地产企业面临着资金和销售压力。

业绩分化 库存大涨

根据近期陆续公布的上市房企2011年年报，虽然大型标杆房企依旧在调控最严厉的一年当中取得了较高的营业收入，但业绩分化的趋势已十分明显。与此同时，各房企的存货消化周期大幅延长。

统计数据显示，48家A股上市房企2011年末的存货合计高达5906.74亿元，同比增长45.8%，以去年的开发和销售进度计算，48家房企目前存货的消化周期达4.6年。而在2010年末，这些房企整体存货的消化周期为3.84年。这意味着，2011年末A股房企的存货周转天数同比足足延长了9个多月。

负债融资 资金紧缺

在库存巨大压力下，一季度以来，包括中国海外、碧桂园、招商地产、雅居乐、合景泰富、华远地产等多家上市公司宣布了自己在A股和H股的融资计划。

另从今年信托发行情况来看，头两个月房地产信托出现井喷。根据用益信托数据显示，目前在售的集合类房地产信托产品仍有98款。1至2年期的信托产品中，投向房地产领域的信托产品预期回报率仍然最高。分析人士认为，这表明不少房企短期资金非常匮乏。

在房企到处“找钱”的同时，越来越高的负债率也成为房企资金链面临的新压力。根据链家地产市场研究部统计，2011年万科、招商、首开、世茂四家标杆房企的总负债，较上年同比上涨41.8%、43.2%、53.5%和27.4%。已经背负了较高负债的房企，再进行大规模的融资，未来偿债负担加重的风险无疑进一步增加。

以价换量 渐成趋势

事实上，由库存引发的回款压力只不过是影响房企资金状况的因素之一。除此之外，宏观经济增速的回落、信贷的收紧、房企资金来源结构的不断变化、房地产投资的持续回落都影响着或反映出房企“钱紧”的状况。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭预计，2012年一季度，自筹资金将继续保持较高增速，在房地产开发企业本年资金来源中的比重将进一步提高。

中原地产研究部总监张大伟表示，标杆房企全国促销的升级无疑具有极强的示范意义，要想尽快摆脱巨大的资金压力，以价换量已经是不可避免的趋势。

责编 吴迭 图编 李冬 美编 叶绿 责校 翟永军