

一季度十大标杆房企销售破千亿

销售业绩喜忧参半,半数房企一季度业绩负增长;万科、中海、保利端坐前三名,恒大地产脱离第一梯队

截至目前,已有多家上市房企公布了2012年一季度业绩报告。在10家典型企业中,销售业绩可谓喜忧参半,同比各有涨跌,合计签约再次突破千亿,同比去年同期下调12%。

半数房企一季度负增长

2012年一季度不同以往。轮番调控之下,楼市开局迎来了“极寒”,多家房企在一季度前两个月的销售被冰封,3月份的楼市小阳春终于让市场缓过神来,

各家房企极尽所能以价换量,也终于有了较为满意的进账。据多家房企已公布的3月销售业绩,除中海在3月销售业绩环比有所下滑外,其他标杆房企均实现了较大幅度增长。另据中原集团研究中心针对十家标杆房企的调查显示,现阶段标杆房企价格调整幅度在一到四成之间。其中,有超过一半的项目价格调整幅度在10%以内;另有32%的项目价格调整幅度在20%-30%之间,仅有17%的项目价格下跌幅度超过两成。降价

已成为市场普遍现象,富力、万科、保利、招商的降价项目较多,在销售面积排在前十的项目中,有超过一半的项目价格较前期均出现不同程度下滑。

包括万科、中海、保利、恒大、龙湖在内的十大标杆房企,在一季度的销售总额依然突破千亿元,达到1181.77亿元,但同比去年仍出现12%的下滑幅度。

房企后三季度发力推货

正所谓几家欢喜几家愁,

十大典型房企在一季度业绩也出现明显分化。以2011年度销售金额、销售面积“双料王”万科为代表,包括恒大、龙湖、碧桂园、绿城在内的五家企业出现负增长。其中,在2011年表现突出的恒大地产,一季度销售未能突破百亿,脱离第一梯队;万科、中海、保利仍继续保持百亿的优势,端坐前三名。

业内人士指出,3月的楼市小阳春并未将楼市库存高压的警报解除,房企仍然需要面对楼市后续的去化压力,因此各大房企

在保持年度目标不改变的前提下,必将在后三个季度发力推盘。

据机构调查,十大标杆房企在46个城市在售项目库存量,以二线城市的增量最为迅速。由于标杆房企在一线城市降价促销的时间较早,持续时间较长,幅度较大,一定程度上抑制了库存量的快速上升。而对于广大的二、三线城市来说,由于前期促销力度较小,库存量日益高企使得标杆房企在这类城市具有较大的价格调整空间。

本版采写/新京报记者 李捷

富力、龙湖刚达标

房企看点

多数项目集中在一线城市的富力地产,由于去年同期业绩不佳,今年一季度销售面积和销售额双升,实现销售收入66.3亿。而年内有大约39个项目将按计划销售,对于全年320亿的销售目标将形成有力的支持。龙湖

地产在一季度的销售业绩同比下滑,集团相关负责人表示,只是受到季节性影响,面对全年390亿的销售目标不会带来太大压力。龙湖集团旗下“天街系”的相继面市,也会在后续为企业带来新的业绩增长点。

中海、保利降价走量保业绩

虽然一季度是传统淡季,但以中海、保利为代表走量的房企,仍收获同比增长的业绩。从年初开始,保利在全国40多个主要城市就发起以“春暖花开”的联合促销,共涉100余在售项目和2万套房源。业内测算,若房源售出,将至

少为保利带来近百亿元销售额。而中海在一季度大规模促销不输保利,在青岛、重庆等二线城市拥有庞大项目的中海为消化囤货,大范围降价促销。业内指出,中海是为保证销售率,拿出非高端项目促销,弥补地王项目的亏空。

碧桂园、恒大领跌

碧桂园、恒大这对“患难兄弟”在2012年开局不利,首季销售同比均下降五成以上,在十大典型房企季报中“领跌”排行榜单。

2012年一季度,恒大地产收入82.6亿元,同比2011年大幅下挫58%,仅完成全年目标10%。年初恒大已有121个项目在售,全年还会有60-80个新项目开盘。“也许形势好时,单独哪个月

就能突破200亿,全国那么多项目,每个稍微贡献点就够了。”恒大地产董事局主席许家印说。

在一季度,碧桂园共实现合同销售金额约61.2亿元,截至3月31日,尚有约37.4亿元已认购待签约金额。与今年1-2月销售业绩26.6亿元相比,碧桂园3月单月销售金额达到34.6亿元,尽管如此,对比2012年全年销售430亿元目标,仍不容乐观。

越秀、佳兆业季报抢眼

相对于巨无霸房企的业绩不振,以越秀、佳兆业为代表的中小房企在淡季市场中显得游刃有余。

表现最为突出的是越秀地产,在一季度实现销售金额约为31亿元,同比去年的14.29亿元大幅攀升117%,其中仅3月份就获得销售额20.65亿。佳兆业紧随其后,一季度收获了24亿的销售业绩,同比大增124%,其中一季度平均售价6103元/平米,同比去年下降了26%。

由此可见,盯紧刚需、以价换量的做法也是中小房企的创收法宝。而在3月份佳兆业披露的业绩报告

显示,今年将推出31个项目,其中12个为纯新项目,估计在限购城市的销售贡献约38%

左右,可以维持70%的去化率水平。

2011-2012年一季度十大房企销售情况

名称	2012年一季度(亿)	2011年一季度(亿)	同比
万科	310.7	355.1	-12.50%
中海(港)	261.07	197.7	32%
保利	148.66	140.15	6%
恒大	82.6	198	-58%
金地	45.9	37.2	23.5%
世茂	73.04	63	15%
绿城	67.2	102	-25%
富力	66.3	59.4	11.50%
龙湖	65.3	98.8	-34%
碧桂园	61	93	-65.6%
合计	1181.77	1344.35	-12%

根据上市公报及公开数据整理。