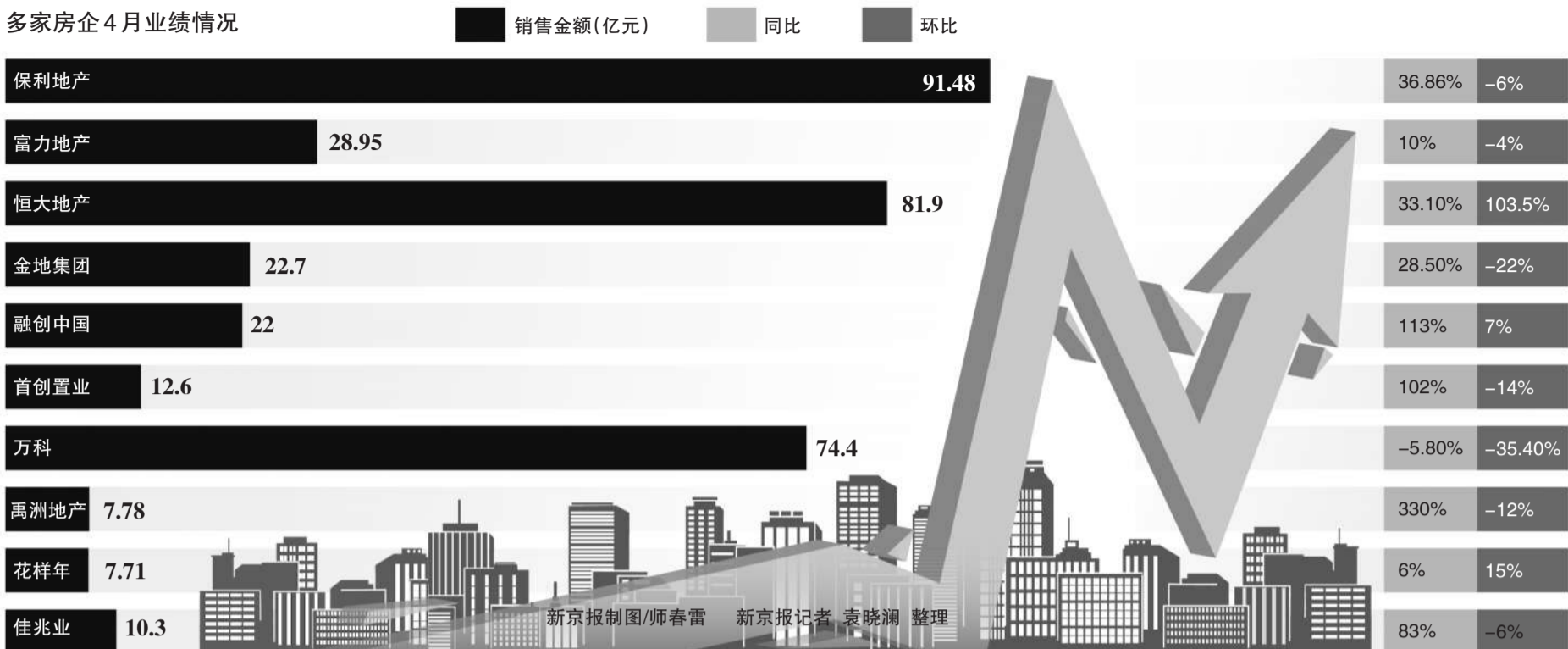


多家房企4月业绩情况



3月反弹后 房企4月业绩后劲不足

万科、保利、富力等房企4月销售业绩均出现环比下滑;分析称3月楼市反弹力度过大难超越

今年4月中国整体楼市在今年3月份成交量冲高后出现回落,这也体现在上市房企的销售业绩上。

截至昨日,已有万科、保利、恒大、富力、首创、融创等房企巨头先后披露了4月销售数据,除恒大、融创、花样年业绩环比上月增长外,万科、保利、富力等房企均出现不同程度的下滑。

分析称,3月份楼市反弹力度过大,在限购的大背景下,4月楼市后劲不足,无法超越3月,实现强劲反弹。

刚需有限房企业绩乏力

据新京报记者不完全统计,除恒大、融创、花样年外,其他已公布的房企业绩环比出现不同程度下滑,其中龙头万科环比下滑幅度最大。

数据显示,4月万科销售金额为74.4亿元,同比下滑5.8%,环比则下滑35.4%。

据万科管理层透露,万科4月推盘计划比3月推盘量少30%,受此影响,4月认购量低于3月份。

除万科外,龙头保利地

产4月实现销售金额91.48亿元,环比下跌6%;富力地产4月实现销售金额28.95亿元,环比微跌4%;首创置业、金地集团、禹洲地产等房企4月业绩也出现下滑。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,4月房企业绩环比3月出现小幅下滑,这与易居监控的20多个城市的楼市表现一致。3月份楼市反弹力度过大,主要是首次置业刚需入市所致,但首次置业刚需的数量有限,在限购的大背景下,4月楼市后劲不足,无法超越3

月,实现强劲反弹。

而一位不愿具名的分析师也认为,3月的行情在楼市历史上都算很好的,但在楼市调控不放松的背景下,4月不太可能持续,如果持续了,楼市就过热了。

同比去年仍在增长

虽然4月房企业绩环比3月微跌,但同比去年增长仍是大势。

据记者不完全统计,除万科外,保利、富力、恒大、金地、融创等品牌房企4月业

绩同比去年仍出现大幅增长,其中恒大地产表现最为抢眼。

数据显示,4月恒大地产实现销售金额81.9亿元,单月业绩超过万科,同比增长33.1%,环比3月则增长了103.5%。德银发布报告称,恒大合约销售额上升是因为其4月加快推出新项目所致,4月份共有7个新开楼盘,而3月份为6个。而上述不具名分析则认为,恒大地产主要布局在二三线城市,受限购影响比一线城市的项目要小很多,此外,营销能力很强,4

月的销售均价仅为5931元/平米,属于薄利多销型企业。

中原地产华北区总经理李文杰认为,加强版调控从去年2月中下旬开始执行,对房企4月份影响明显,因此去年成交量基数较低。今年楼市经历3月份强劲增长后,4月楼市恢复性回升的基本面没改变,只是需求有限,增长量有限。

杨红旭也认为,4月房企同比仍在增长,环比下跌并没有大碍,楼市仍呈现弱市下的复苏态势。

新京报记者 袁晓澜

本地情况

北京4月楼市价涨量微跌

数据显示,4月份,北京多个项目均价环比出现下调

北京市住建委网站数据显示,2012年4月北京商品住宅期房、现房累计实现成交7823套,成交面积86.6万平方米,环比上月分别微跌3.2%、4.4%,而同比2011年4月则分别上涨12%、29%。在价格方面,据亚豪机构统计,4月住宅市场成交均价为20013元/平方米,环比上涨5.12%。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,调控政策不放松,单靠首次置业者入市,无法实现强劲有力持续的反弹。此外,不少开发商看到3月卖得不错之后,到了4月逐渐减小折扣,打击了需求入市的信心。

房企以价换量效果明显

虽然4月楼市成交量微跌,但个别项目“以价换量”

的效果却仍然明显。

据北京中原市场研究部统计数据显示,4月份,北京销售超过30套的项目合计有50个,其中均价环比出现下调的项目达到了25个。

如房山徜徉集在4月调整价格,推出新楼座,价格12900元/平米起,较之前14000元/平米的均价下调了1100元/平米,这样的促销效果明显。据中原地产统计数据显示,3月徜徉集成交37套,均价为14940元/平米,在4月均价下调至13199元/平米,拉动成交184套。

此外,天通苑、密云绿地国际花都、北京苏活等项目均出现降价促销,也获得不错的销售效果。

北京中原分析,调控带来的销售压力和资金压力依然存在。目前少数热销项目在整个成交量中占比较大,

部分销售状况不好的企业存在跟进降价的可能性。

高端豪宅热销拉高均价

对于4月北京商品住宅价格微涨的原因,伟业我爱我家市场研究院院长陈亮认为,高端项目热销成为价格结构性上涨的根本原因。

北京市交易管理网数据显示,北京4月楼市成交金额排行前三的楼盘分别为招商嘉铭珑原、保利中央公园、中海尚湖世家,而这三个项目均为高端项目。

有业内人士指出,在限购等政策持续的背景下,“以价换量”仍是房企的销售策略,经过一段“量价”博弈后,楼市有望迎来一轮房价补跌潮,但再次大跌的可能性越来越小。

新京报记者 袁晓澜 张旭

看后市

下半年房价或还将下调

杨红旭认为,由于5月仍处于传统楼市旺季,成交量仍会延续3、4月份的升势,5、6月份成交量可能会有起伏,但会比去年4季度好很多。3月份刚性需求逐步释放,这一升势如何延续,后劲是否充足,主要看改善性需求能否进一步释放,是否成为市场成交的主力军之一。

对于价格方面,他认为,现在还未看到止跌的趋势,各大房企也仍然会加强销售,以价换量。

至于下半年楼市如何

演变,他预计,这主要看政策的走势,政策优惠力度加大,楼市将会越来越好,但预计会趋于平稳,下半年房价将是一个筑底的过程。

近日,有地方出台对个人购买成品住房进行奖励的政策,杨红旭认为,未来土地流标数量增多,地方政府财政收入紧张,类似扬州市的“救市”政策也会增多。

根据记者了解,在北京,包括万科、保利、华润、金隅等品牌房企,未来也在不同项目推出新的大幅促销手段。5

月7日,华润橡树湾认购当天,两居、三居产品有不同幅度的优惠,最高单套优惠超过30万元。五一前夕,金隅嘉业在通州的花石匠还拿出一套“半价房”(7500元/平方米)摇号,吸引1000多买房人报名摇号。5月11日,中粮万科·长阳半岛将推出60多套8折团购房。

北京一家房企营销总监表示,5月北京楼市预计放量增大,“旺季促销”,楼市应还有一番价格下调。

新京报记者 袁晓澜 张旭

北京近期部分项目价格调整情况

在售项目	价格调整情况	目前报价
中粮万科长阳半岛	团购房源8折	15000-19000元/平方米
金隅花石匠	特价房均价13000元/平方米	14500-18000元/平方米
华润橡树湾	单套优惠20-30万上下	36000元/平方米
徜徉集	4月成交均价下调11.7%	12900元/平方米
新华联运河湾	4月成交均价下调11%,部分房源减10万	23000元/平方米

(新京报记者张旭根据北京中原等机构统计、售楼处咨询整理,具体以开发商公布为准)