

多数上市房企“增收不增利”

房企半年报显示,万科、保利、招商等龙头房企净利率下跌,房企分化加剧

截至8月15日,申万指数中142家A股上市房企已有38家披露半年报,保利地产等5家房企发布了中期业绩快报。数据显示,近7成房企业绩实现正增长,龙头地产商更显露“年年飘红”的态势。

在今年3、4月时,业界对房企业绩的判断还“偏悲观”,由于销售低迷,多家房企都普遍出现了负债率上升、现金流下降、存货量大幅上升的情况。随着5、6月全国楼市回暖,保利、万科和中海三家房企连续两个单月销售金额都超过100亿元,房企销售回款增加,为上半年“成绩单”增色不少。如万科持有现金470.1亿元,较年初提高37%。数据显示,房地产行业经营性现金流合计为114亿元,增幅高达208.19%。现金流改善意味房企已经度过“最难关”,但部分中小房企如大龙地产、万方地产等频现亏损,显露出房企分化加剧。

记者了解到,三、四季度是房地产传统的销售旺季,如万科、保利、中海、龙湖等龙头的推盘比例都是4:6,下半年销售业绩将达到全年的高峰。万科

董事会秘书谭华杰称,万科推盘量主要集中在下半年,尤其9月份后预计会有明显增加,全年销售超越去年1215亿元是“大概率事件”;而一向稳健的中海已经明确上调年度销售目标从800亿元到1000亿元;此外,业内预计保利年内销售突破1000亿元也应在意料之中。

市场回暖,手持现金增多,房企也重燃“拿地”热情,6月以来尤其明显。数据显示仅7月份万科、保利、中海3家公司就至少斥资130亿元在全国市场上拿地。虽然中海、保利将紧追万科迈入“千亿俱乐部”,但万科、保利同时也面临着利润率下滑的隐忧。业内人士预计,随着楼市回暖,改善性需求得到释放,折扣优惠逐渐取消,下半年楼市或将从“跑量”转向“保价”。



中海地产上半年净利率达27%,属于“最赚钱”上市房企。图/CFP

■ 利润分析

中海最赚钱 万科净利率下跌

数据显示,中海地产以67.9亿元净利润蝉联最赚钱上市房企,比万科超出30.6亿元。据汇丰银行分析,中海上半年平均销售价格同比增长12%,而土地成本仅占售价20%,使其达到近41%毛利率、27%净利率。

但中海的高盈利仅是特例,从目前披露的数据看,如万科上半年虽然净利润同比大增25%,但毛利率、净利率分别同比下降5.6%、2.2%。据记者不完全统计,目前A股披露中报的38家房企中,有17

家净利润出现同比下跌。

龙头中最典型的是保利和招商,两家上半年净利率都同比下跌6%。保利上半年销售额虽然同比增27.5%,但净利润同比大跌12%至24.55亿元;招商上半年销售额大增136%至161亿元,净利润也大跌16.9%至12.2亿元。业内人士指出,在衡量房企赚钱的三个指标中,净利润上涨表示盈利增加,但净利率和毛利率下跌,说明利润被摊薄。

有业内人士表示,利润减少除

了受计提减值、合作项目增多影响外,上半年楼市低谷时,部分龙头房企采取“以价换量”策略,保住销售量、销售面积的正增长,但销售均价下跌,使得净利润出现下降。

业内人士称,由于上半年龙头房企销售情况完成较好,整体楼市也明显回暖,预计下半年房企推盘时将会更多顾及利率指标,如保利7月的签约均价已同比升8.5%。记者获悉,预计8月底发布中报的恒大近期已对投资者表示,三、四季度将更关注利率指标。

■ 库存分析

库存居高难下

经历了年初的市场冰点,自3月份楼市成交量逐步回升。综合多家房企上市公司年中报来看,包括万科、万通等一线房企在内,虽然在上半年都不同程度地调整了各自的推盘节奏和推盘量,随着市场销售回暖,库存也逐渐被缓慢消化,但库存总量的逐年持续增加却难以掩盖。

来自中原地产的监测数据显示,截至2012年6月底,标杆房企在49个城市在售项目库存量相对于2011年同期增加了约6成,随着调控深入,在今年年初标杆房企的库存总量达到峰值,接近2008年底的历史最高位。一位地产分析人士指出,持续两年多的房地产调控政策显著地影响了市场成交量。限购和限贷双重政策影响

叠加使开发商在过去一年始终面临较大的销售压力。

尽管从已公布业绩的上市房企年中报来看,完成全年目标超半数的企业并未低于往年同期水平,然而“增收不增利”的现状下,在大多数房企看来,下半年依然以“去库存”为主。华润置地主席王印在之前股东大会后表示,有些城市的市场表现稍微转好,但即使在这种情况下,华润置地目前的售价与去年相当,将继续坚持“走量”销售策略。万科下半年的推盘量将明显超过上半年,环比上升幅度可能超过40%;记者还了解到,在7月份实现销售面积全国第一的恒大地产,下半年货量依然充足,并寄望于即将到来的金九银十保持销售额稳中有升。

部分龙头房企利润分析

(数据来源:本报记者根据房企中报和公开信息整理,以公司公告为准)

	1-6月销售额(亿元)	同比	净利润(亿元)	同比	毛利率	同比	净利率	同比
万科	625.4	-4.7%	37.3	25.1%	26.5%	-5.6%	14.2%	-2.2%
中海	534.56	24.7%	67.9	17.7%	40.9%	0.2%	27%	2%
保利	503	27.5%	24.55	-12.13%	35.3%	-1.9%	12.2%	-6%
招商	161.3	136%	12.2	-16.9%	32.3%	0.6%	12.1%	-6%
金地	134.6	19.6%	暂缺	暂缺	暂缺	暂缺	暂缺	暂缺

■ 价格分析

成交量上升 价格下降

从目前房企公布的数据来看,包括万科、保利、招商、华润等房企在2012年上半年均取得了不错的销售成绩,有些企业在上半年已完成全年销售任务的七成以上,但销售增速有明显放缓的趋势,这种情况在销售均价方面有更直接的体现。

上半年万科依然以625.4亿元的销售额位居房企榜首,但上半年签约602.5万平方米的面积计算,销售均价为10380元,较去年同期下降10.6%,与此同时,公司的结算均价也有所降低。万科董事

会秘书谭华杰对此表示称,这反映了市场调整期部分城市或区域住房价格调整的影响,但更主要的原因还是销售结构的变化。

业绩向来稳健,且在上半年市场表现出众的保利地产,尽管半年实现超500亿的销售业绩,但净利润负增长的势头依旧未改,合约销售均价与去年基本持平;曾在2011年增长乏力的金地集团在2012年上半年发力后,签约面积和金额双双增长,但销售均价下浮达到13.8%;另一个坚持走高利润率并在今年年初调整销售策略的招商

地产尽管在上半年业绩创造了有史以来的爆发式增长,但同时在售项目的合同均价却同比下降21.1%。业内分析人士指出,部分大型房企提前且超额完成上半年销售目标,得益于降价促销的销售策略和销售目标制定保守。

但也有一些企业在销售均价的方面保持了稳定的增长。中海地产上半年合同均价13580元/平米;而根据相关数据的披露,在7月份创下销售面积第一的恒大地产上半年的销售均价也实现了持续增长,上浮13.8%。

部分房企库存一览

(单位:亿元)

名称	2010年合并报	2011年合并报	2012年中合并报
万科	1333.33	2083.35	2263.61
泰禾集团	37.6514	67.8856	76.5321
嘉凯城	130.6921	183.6148	200.6706
滨江集团	133.4113	266.5134	318.7949
卧龙地产	18.0142	21.2966	22.3449
万通地产	59.997	51.9006	55.1663
丰华股份	4.6632	1.6344	1.4345
刚泰控股	4.0634	2.2179	2.6063
ST中房	2.0588	0.0072	0.0072
北辰实业	151.4989	178.8333	175.9318

(数据来源:本报记者根据房企中报和公开信息整理,以公司公告为准)

上市房企半年报销售数据

(数据来源:本报记者根据房企中报和公开信息整理,以公司公告为准)

	销售金额(亿元)	签约面积(万平方米)	合同均价(元/平米)	同比
万科	625.4	602.5	10380	-10.6%
保利	502.9	437.83	11486	0.3%
招商	161.31	116.94	13800	-21.1%
金地	134.6	113.5	11859	-13.8%
华润	233	211.6	11011	-6%
恒大	350.4	576.8	6074	13.8%
中海	536.4	395	13580	12%
融创中国	125.2	76.2	16400	暂缺
世茂	225.2	195	11545	暂缺
龙湖	174.6	183	9541	暂缺
绿地	434.7	492.3	8830	暂缺

本版采写/新京报记者 自曾辉 李捷