

65家房企4成业绩下滑

进入8月底,已经有超过一半的上市房企公布了自身的半年度报告。而在上半年的楼市调控下,房企们的日子究竟过得如何,在这几十份的中报里似乎也可以找到答案。

根据WIND资讯数据显示,截至8月22日,A股市场共有65家房企(指按证监会行业分类的房地产开发与经营企业)披露了2011年中报,超过全部上市房企的半数。

《证券日报》记者统计后发现,这65家房企2011年上半年共实现营业收入839.65亿元,较去年同期的751.39亿元增长11.75%;实现归属上市公司股东的净利润140.91亿元。较去年同期的117.50亿元增长19.92%;总存货则从2010年中期的4361亿元上涨至2011年中期的6073亿元,增幅为39.26%。

房企4成业绩下滑

不过,虽然这65家房企的整体业绩出现了近2成的增长,但在楼市调控政策的持续打压下,65家上市房企中业绩下滑者达到了26家,占已披露中报房企总数的40.00%。而这也意味着,以往业绩几乎全线飘红的房企,在2011年的前6个月中,竟然有4成出现了业绩下滑的情况。对此,有分析人士就表示,调控下房企面临的市场环境已经日趋严峻。一些中小房企在下半年很可能出现一些“问题”。

在这26家业绩下滑的房企中,几乎清一色的是二、三线城市开发商。并且净利润下滑超过100%的房企也全部为中小房企。其中凤凰股份净利润下滑506.56%、津滨发展净利润下滑299.67%、*ST海鸟净利

润下滑260.26%、东方银星净利润下滑165.75%、*ST大通净利润下滑158.42%、香江控股净利润下滑111.46%、中茵股份净利润下滑105.79%。

并且,在经营规模上,大型房企的优势越发明显,市场集中度也不断增大。以营业收入为例,万科上半年实现营业总收入199.89亿元,招商地产实现营业收入80.9亿元,金地集团和金融街得营业收入也分别达到了51.60亿元与46.17亿元。而这4家房企的营业收入之和已经占据了这65家房企的45.09%。

此外,相比于大型房企每家十几亿的盈利,还有12家二、三线房企出现了亏损的情况。其中丰华股份亏损835.51万元、凤凰股份亏损1942.18万元、绿景控股亏损1046.13亿元,而去年同期还盈利3657万元的津滨发展今年上半年更是出现了7302.38万元的巨额亏损,暂列房企亏损额第一名。

随着下半年调控的深入,新一轮限购令的展开,业内不少人士已经开始讨论中小房企的出路问题。

存货激增4成

而从上半年同期存货的增长情况看,上市房企面临的资金压力也开始增大。尤其是缺少融资渠道的中小房企。

有分析师就表示,存货大幅

上升,说明开发商资金压力很大,而计划销售周期也在延长。从WIND的数据上看,也确实如此,就连万科这样的龙头房企,其存货周转率也较同期出现了延长的情况。

龙头房企中,截至今年6月30日,招商地产的存货为444亿元,金地集团的存货为605亿元,老大万科则为1713亿元。其中,万科的存货较去年同期增长了598亿元,同比增幅为53.63%。不过万科总裁郁亮此前曾表示,房地产和其他的行业不同,房地产企业的资产除了现金基本上就是存货,真正的库存是现房库存,万科的现房库存占存货的比例只有2.8%,不足一个月的销量。

而在存货大幅增加,融资渠道受阻的压力,上市房企们对于手中的现金也越发的重视,以往的拿地热情在上半年也是减弱了不少。

统计就显示,65家房企今年前6个月的经营性现金流为-245.54亿元,较去年同期的-470.73亿元增长了近一半,而去年同期房企经营性现金流大幅下降的一个主要原因便是部分开发商“疯狂”拿地。因此,今年上半年土地市场的冷清也让房企的经营性现金流出现了大幅度的增长。

而在房企冷对土地市场的同时,部分二、三线房企却将手伸向了土地之下埋藏的矿产。根据证券日报记者的不完全统计,近几个月以来,已经有10家房企公告了“涉矿”事宜,其理由基本都是为规避楼市调控的风险,帮助公司制造出新的利润点。显然,在楼市调控不断深入的情况下,越来越多的房企开始谋求变化。

(证券日报)

一周楼市

调控政策初显成效

一线楼市显现“退烧”迹象

“量价齐跌”,开发热情下降,房地产调控效果已经显现。央行近日发布的《2011年第二季度支付体系运行总体情况》显示,二季度北京、上海、广东、江苏等房地产发展一线地区房地产业单位银行结算账户数量环比增速已连续五个季度低于全国平均水平。银行结算账户是指银行为存款人开立的办理资金收付结算的人民币活期存款账户。一般来说,开发商单个开发项目都会单独设立银行结算账户,一线地区的结算账户增幅低于全国的平均水平,意味着开发商的开发项目正逐渐离开一线城市,趋向于二三线城市或中西部地区。

同日,中国某研究院最新报告显示,上周被监测的35个城市,仅10城市楼市成交量同比上涨,其余皆下跌。“随着最近‘新国五条’的出台,限购等调控政策向二三线城市扩大,预计3-4季度降价求量的行为将大大增加。”中原地产分析说。

面对楼市调整,从中央到地方,调控政策没有丝毫松动迹象。“调控政策一旦松动,市场极有可能再现报复性反弹。”北京市房协称,现阶段重点,“应坚持北京市房地产调控决心不动摇、方向不改变、力度不放松,保持房地产调控政策的连续性和稳定性,继续做好调控政策的执行和落实工作。”(上海证券报)

部分二三线城市楼市调控改限购为限价

据经济之声《央广财经评论》报道,8月20日,住建部要求各省上报辖区内上半年房地产市场调控工作情况的期限已到,今天部分二三线城市的房地产市场出现了一些令人关注的新动向。很多地方选择了限价的方式来调控房地产。

业内人士指出,二三线城市目前都以限价来规避限购,限价和限购都是行政干预手段,都具有很强的杀伤力,相比之下地方会选择杀伤力较小的限价。

经济之声特约评论员,上

海易居房地产研究员综合研究部部长杨红旭对此发表了评论。他认为二三线城市会选择限价的方式来规避限购,因为限购的关键是限制需求,如果打乱需求,市场的成交量就会下降,土地就不好卖了。限价和限购两个措施中,限价是地方主导,限购基本是有中央控制,限价不会影响到成交量,也不会使土地出让金下降;但是限购会影响到成交量,从而危及地方的收入。我觉得如果地方政府选择,肯定喜欢限价的手段,而不愿意打击需求。(中国广播网)

买房不如买铺 限购不如现铺

先买先受益,旺铺业主解读买铺投资的**三大秘诀**:

看升值看潜力

西部商业崛起,阳光新路贯通南北,打造济南商业黄金大道,浓厚消费氛围,投资有保障!

看位置看人流

抢滩阳光100国际社区中心位置,尽揽大社区5万稳定客源消费力量,人旺,财更旺!

看产品看价格

33—160m²大跨度选择,4.8m层高买一层赚一层,配备地下仓库,整买整租,赚钱不费力!

不限购、不限贷、现铺热销、即买即赚

13185元/m²起价,低风险,高回报

即日起部分商铺返租优惠!

稀缺旺铺,抢到赚到!

350—700m²独立空间,可商用可办公,绝版财富藏品,限量发售!

国际生活邀请专线

+86 531

8716 9999

接待中心: 济南阳光新路19号

开发商: 济南阳光100房地产开发有限公司

整合推广: Flahalo 风火广告(北京)

www.jnss100.com

http://weibo.com/sdjnss100

本广告不作为任何要约,买卖双方权利义务以商品房买卖合同约定为准

