

# 房企年中榜单出炉 万科千亿领跑

昨日,中房信统计出上半年房企销量排行,万科半年千亿稳居第一,随后是绿地、恒大、保利、碧桂园、中海等传统标杆房企。冷峻的行情中,实现业绩快增主要是布局均衡,降价促销力度较大,以及“短平快”的快周转房企。中房信广州公司总经理梁永光告诉记者,龙头房企优势扩大, TOP50企业集中度不断攀升。但随着行业深入发展,继续称霸榜单需要资源整合能力,多融资渠道、成本控制等综合能力,“房企下半年仍将处于考验期,三季度开始可能是房企降价销售回笼资金的好时机。”

## 集中度不断攀升

TOP50企业金额门槛继续提升,但面积门槛有所下降。“以简单的思维理解应是价格上涨了。从我们对全国一二线城市的监测,今年上半年的确从数字上看是上涨的,只是涨幅下降了。”中房信广州公司总经理梁永光向记者表示。

上半年,降价潮波及全国多个城市,不过从昨日统计来看,并未真正影响企业的销售额。“我更认为今年大部分大企业为了应对市场,加大了对一二线城市的推案节奏,从而实现了销售额的上升。”梁永光表示。

绿城、广州力迅地产等开发商也向记者表示,项目定位在中心城市精品方向的开发商很难做到降价,但加快营销创新和把握推案节点是较为重要的考量。

但随着行业深入发展,继续霸占榜单需要资源整合能力,多融资渠道、成本控制等综合能力。而一旦失手可能不幸跌出第一阵营,比如曾经以“万保金招”踞四强的招商地产和金地集团,均已跌到15强之外。

中房信总结指出,冷峻的行情中,三类房企实现了业绩快增,一类是聚焦三四线城市化的房企,如碧桂园、华夏幸福、恒大;一类是降价促销力度较大的房企,如万科、雅居乐;一类是“短平快”的快周转房企,如旭辉、阳光城、正荣、泰禾。

上海盘谷房地产有限公司总经理宋海向记者表示,刚需成交依然是主力,“一线城市的刚需并没有消失,前段时间没有入市的刚需在积累,如果房贷政策恢复正常,首套房贷优惠利率再现,成交将快速持续放大。”

“龙头企业集中度连续几年不断攀升,预计未来几年将会持续,且有进一步提高的趋势,随着市场的不断成熟,将会越来越明显。”梁永光向记者解读表示,一方面,这些全国扩张型企业资源整合能力强、融资渠道多、成本控制更好、土地溢价能力强,拿地更具优势。另一方面,这部分企业对市场的驾驭能力强,市场反应快,多业态并重,保持企业平衡发展。

## 三四线楼市持续增长堪忧

在榜单上,一些今年上半年推案集中在二三线甚至三四线的房企如恒大、碧桂园表现尤其抢眼,与去年同期比均有较大幅度的增长。

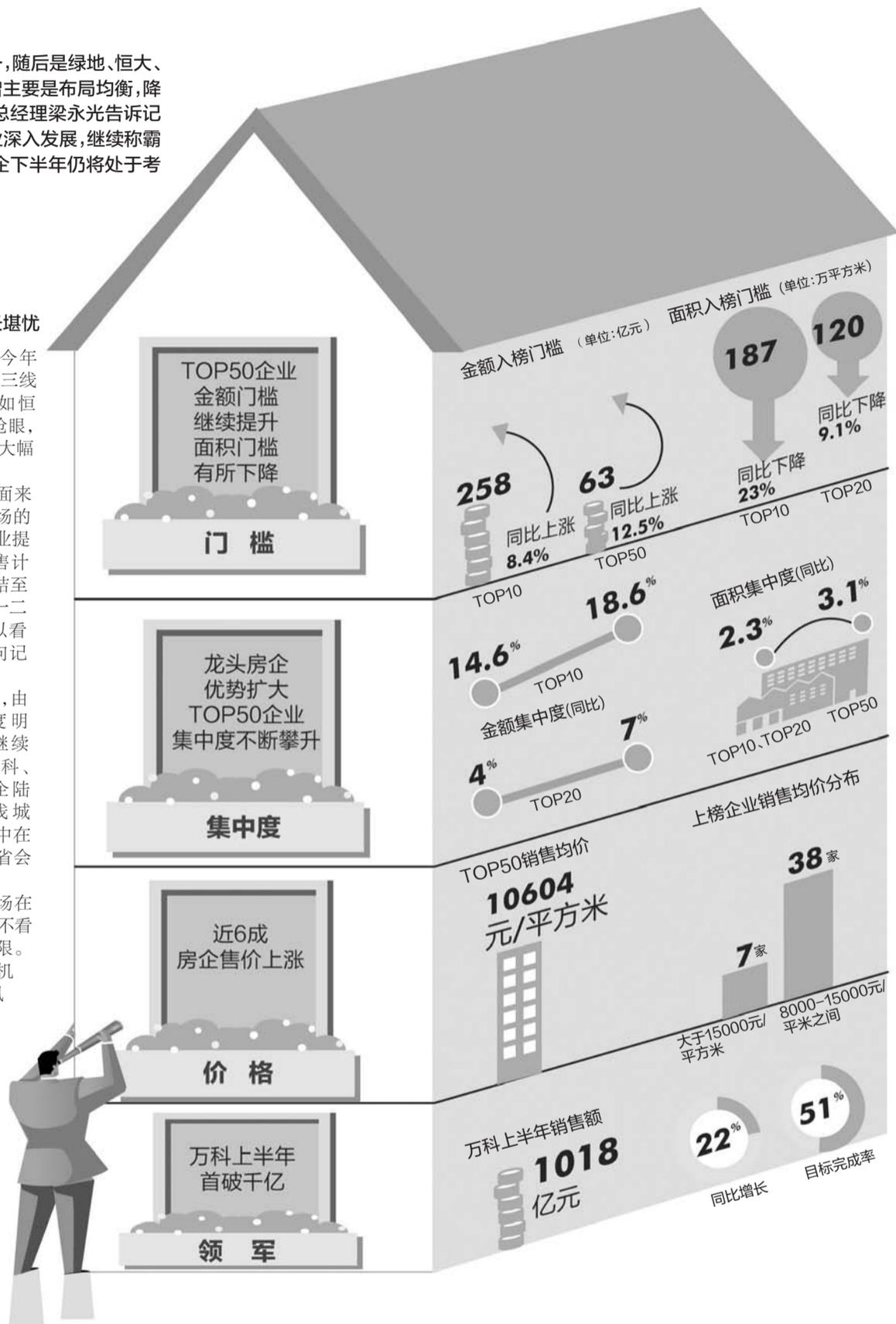
“这个要从两方面来看,一是由于去年市场的疯狂,使得大部分企业提前完成了全年的销售计划,并将超额部分结转至今年所致,如碧桂园一二季度业绩倒挂就可以看出这一点。”梁永光向记者解释。

但值得重视的是,由于三四线降价幅度明显,多家房企并未继续押宝三四线。包括万科、保利、恒大等大房企陆续撤出偏远三四线城市,今年的拿地多集中在北上广、东部沿海及省会大都市圈。

“未来对于主战场在三四线城市的企业并不看好,毕竟市场容量有限。当然个别城市还是有机会的,不过总体来说风险较大。”同创卓越房地产顾问公司总经理赵卓文也向记者表示。

中房信也认为,多数三四线的持续增长堪忧,对于全国型标杆房企而言,回归一二线城市,实现均衡布局更为重要。

南都供稿



# 6月PMI51% 创年内新高

## 分析称微刺激进入观察期,四季度或再密集出台

“微刺激”的不断加码已经有所见效,并反映到了经济数据上。昨日,国家统计局公布了6月份中国制造业采购经理指数(PMI)为51.0%,连续4个月回升并创下年内新高。而同日公布的汇丰PMI终值为50.7%,亦创7个月新高,并在今年以来首次进入50。交通银行首席经济学家连平对记者表示,制造业PMI持续上扬表明年初以来的经济下行压力得以缓解,3月份开始实施的一系列“稳增长”措施已经显现出效果,经济企稳态势进一步明确。

## 主动补库存未成趋势

连平认为,6月制造业PMI五大分项指标

环比四升一平,呈现整体回升趋势,表明在供给和需求两方面都有明显的回升,整体PMI指数回升的趋势较为稳健。

不过,申银万国证券研究所首席宏观分析师李慧勇在接受记者采访时则认为,尽管目前的数据只能说总体态势平稳,比市场预期要乐观,但能否平稳增长还要看政策能否控制风险。交通银行金融研究中心刘学智在接受采访时指出,库存指标止跌趋稳,或许是由于稳增长政策推动经济复苏,企业生产恢复,前期被动去库存周期也许逐渐接近尾声。不过,他认为,原材料库存和产成品库存指数都位于荣枯线以下,反映出在企业盈利状况

未能显著改善的情况下,企业主动补库存的意愿仍然没有形成趋势。

## 小微定向政策还有空间

统计局在解读PMI数据时也指出,推动PMI上升的动力并不均衡,进口指数、从业人员指数等仍位于临界点以下。李慧勇认为,未来3~6个月经济还是可以保持扩张的态势,总体经济会保持在7.4%左右。刘东亮则分析道,6月数据的回升与前期微刺激政策的密集出台有很大关系,显示微刺激效果正在逐步释放。他认为,在微刺激效果渐起之后,政策将进入观察期,预计7~8月有关政策不会

密集推出,新一轮政策推出预计要等到第四季度才重启。

不过,交通银行金融研究中心研究员刘学智则认为,6月大、中、小型企业PMI分别为51.5%、51.1%、48.4%,走势出现明显分化。其中,小型企业PMI指数继续下滑来看,前期针对小微企业的减税和定向降准等政策效果仍不明显,后续针对小微企业的定向支持政策仍有继续发力的空间和必要。

李慧勇则指出,政策上要关注房地产限购限贷政策的变化,利率的调整,还有破除垄断改革措施的落实等。

南都供稿