

万科恒大等11月销售业绩再飘红

龙头房企业绩登高无悬念

即便去库存的压力几乎贯穿全年,即便今年的“金九银十”被冠以最冷评价,然而随着一些龙头房企11月销售数据的披露,2012年楼市无疑将以“暖冬”落幕。

日前,包括万科、恒大地产、世茂房地产在内的3家房企公布了11月销售业绩。其中,万科前11月销售1271.5亿元,超过2011年全年业绩;恒大前11月累计实现合约销售846.3亿元,也已超额完成全年800亿元销售目标;世房前11月揽金422.86亿元,更是超过307亿元全年销售目标的38%。

11月销售业绩再飘红

根据万科公布的销售数据,11月公司实现销售面积143.6万平方米,同比增长94.6%;销售金额171.3亿元,同比增长106.6%,环比增长24%。前11月,万科累计实现销售面积1178.8万平方米,销售金额1271.5亿元,超过去年全年的1215亿元。万科方面也曾高调表示,希望今年有同比10%以上的销售增幅。业内人士预计,按照目前趋势,2012年万科销售业绩很可能超过1400亿元。

另一家龙头房企恒大地产也表现不俗,公司提前一个月完成全年800亿元的销售目标。并超出去年全年实际完成总量的5.3%;累计合约销售面积1426.3万平方米,超出去年全年16.9%,位列全国第



一。公司简报显示,11月份,公司实现合约销售金额117.9亿元,同比上涨850.8%;销售面积198.1万平方米,同比上涨1100.6%。这也是恒大地产今年第三次单月销售额过百亿元。

年度业绩基本完成

业内人士指出,恒大地产提前完成年度销售目标,主要源于项目定位准确,采取薄利多销的经营策略。事实上,三季报出炉后,多家龙头房企已经宣称基本完成全年的销售任务。

今年1-10月,至少有10家龙头房企总体上采取“以价换量”的营销策略。

同时,许多城市对调控政策进行了微调,刺激刚需释放。尽管销售价格持续下滑,但销售面积却大幅上升。10月十大房企商品房销售均价为9360元/平方米,环比下降5%,但销售面积环比增长29.4%。

中原地产统计,标杆房企全年销售目标完成率已达99%。

其中,保利地产、中海地产、绿城集团、世茂房地产、招商地产、融创中国、华润置地、远洋地产等均已完成全年销售目标。

龙头房企存货激增

但有专家提示,虽然房企销售业绩增长的大势已定,但从统计数据判断,龙头房企的去库存依旧面临相当的压力。

中原地产市场研究部总监张大伟认为,在成交量上涨的情况下,房企资金链有所缓解,再加上已完成全年任务目标,更不愿主动降价以价换量,因此,从目前情况来看,大多在调高售价,控制销售速度。

事实上,三季度后龙头房企开始边销售边抢地,销售排名前30的房企在二三线城市的可售物业

和存货不降反增。

数据显示,截至10月底,A股91家房企披露了三季报,这些公司前三季度的存货合计达到9155.53亿元,同比增长24.08%。同时,房企在三四线城市的拿地热情依旧不减。11月万科、绿城、招商、保利等企业合计拿地金额达110.45亿元。销售排名前30位的上市房企库存量非但没有下降,相反却大幅增加。

分析人士指出,房企存货的增加与开发商三季度频频拿地有关。而龙头房企拿地项目多集中在二三线城市的现实,让这些城市因过度开发导致的市场风险正在增加。

楼市整体环境并未全面改善。在竞争日益加剧、融资渠道全面收窄的趋势下,开发商未来可能会再度“以价换量”,以储备“过冬”资金。

本报记者 董家声/文 暴帆/摄

· 腕说 ·

将逐步在全国推房产税



谢旭人
财政部部长

日前,财政部部长谢旭人称,下一步税收制度改革的重点将包括对房地产交易环节征收的有关税种进行简并,并研究逐步在全国推开房产税等。

谢旭人表示,今后一个时期完善税收制度的主要目标是健全以流转税和所得税为主体的税种,财产税、环境资源税及其他特定目的税相协调,多税种、多环节、多层次调节的税收体系,充分发挥税收筹集国家财政收入的主渠道作用和调控经济、调节收入分配的职能作用。

房价不能跑赢收入



聂梅生
全国工商联房地产商会
名誉会长

对当前房地产行业对宏观调控走势的预测,全国工商联房地产商会名誉会长聂梅生表示,现在做出判断依旧不足,楼市政策还要等到12月开中央经济工作会议后才能明朗。但从十八大可看出政府对民生问题的重视程度。参看敏感的房价收入比,分子是房价,分母是收入。

之前调控强调合理房价,即收入不变,房价变化。现在提收入倍增,若房价能够趋于稳定,同样能够达到房价合理的最终效果。

但需要注意的是,一定要避免房价和收入都涨,特别是房价比收入涨得快。

一些城市房地产已站在悬崖边



叶檀
著名财经评论人

对于一些城市房价上升,而以鄂尔多斯、集宁等城市为代表的另一些城市房价大幅下挫的现状,叶檀表示,商品房限购之初,房地产热点溢出大城市,向不限购或者限购不严的中小城市扩散。调控成为常态后,前期上涨过快、产业结构不合理的中小城市显示出疲态。

揭示出三四线城市资源集聚能力不足,在过去几年土地供给极度膨胀,与去年以来的商品房实际消化速度形成巨大差距。一些开发商与投资者忽略了产业结构调整、经济景气与房地产之间的关系。一旦经济伴随着资金与人口双降现象,当地房地产市场便岌岌可危。

前期房价上涨快、推地多、实体经济景气下行的中小城市,有一部分已经站在悬崖边。

多大户均面积才合理



杨红旭
上海易居
房地产研究院副院长

二季度以来,住宅市场出现了回暖的行情。杨红旭在分析住宅成交结构后,发现中小户型很吃香。多大户均面积才合理?杨红旭表示,2012年城镇人均住房面积约33平方米,按一家三口,则套均面积约100平方米。全国及城镇人均住房建筑面积随着时间推移不断增加,上世纪80年代至90年代增速明显,2000年以后增速相对放缓。

借鉴国外经验,美国套型最大,套内面积平均超过150平方米;英国较小,只有87平方米。日美英德法五国平均来看,套内面积为106平方米,若按80%的得房率倒推,建筑面积为133平方米。中国住房条件与之相比仍有巨大的提高、改善空间。

第二届“中国责任地产TOP100”在京发榜

责任百强房企超八成业绩增长

日前,第二届“中国责任地产TOP100”发布会在京召开。继2011年首份报告出炉后,我国第二份房地产企业履行社会责任的榜单出炉,万科、保利、远洋、万达、首开、亿达、金地等品牌房企领衔百强。

企业社会责任与商业道德近年来屡屡被重点关注。党的十八大报告中提出:“深入开展道德领域突出问题专项教育和治理,加强政务诚信、商务诚信、社会诚信和司法公信建设。”

自2010年立项至今,由住房和城乡建设部政策研究中心、中国建设报社共同发起的住建部软科学课题——“中国房地产企业社会责任评价指标体系”历时两年、三次修订后

基本成熟与固化,将进入结题阶段。这意味着,我国首个由政府主管部门支持的、针对房企履行社会责任状况进行评价的学术课题,将形成一年一检的长效机制。

在房地产调控持续实施、房企发展方式亟待转型的大背景下,企业社会责任获得了社会各界的广泛关注。

“社会责任和企业盈利并非对立面,恰恰相反,企业如果想长期发展,履行社会责任是一个重要基础。”住建部政策研究中心主任秦虹在发布会上表示:“特别在当前形势下,房企亟待强化社会责任,为行业营造良好的发展环境,赢得社会的尊重与认可。”

通过调查,课题组发现,近年来房地产企业履行社会责任的意识有了较大提高,积极参建保障房、推进住宅产业化、强化节能减排措施,特别是在社会公益活动与慈善捐赠等方面做了很多努力和奉献。

但是,随着公民权利意识快速提高,社会对房地产的关注度日渐加大,房地产企业自身的进步与公众的要求和期望仍然存在很大的差距。

特别是进入2012年以来,房地产行业不断曝出负面新闻,其大背景是持续的楼市调控给市场运营环境带来了变化与压力,这对房地产企业的持续发展带来了巨大的挑战与考验。

“这个时候倡导‘社会责任’这一宏大命题,对企业的生存与发展意义重大。”中国建设报社社长刘士杰说。

课题组在对企业经营数据分析后发现,越是企业社会责任综合排名靠前的企业,其2011年的经营状况相对越好,两者之间关系呈正比。而在TOP100名单中,营业总额维持正向增长的企业达到81%。

住房和城乡建设部住宅产业化促进中心副主任文林峰介绍,榜单的信息来源主要是几个方面,企业年报、CSR报告、企业官网信息、网上公开报道的信息、企业自主申报材料等,共收集了500多家企业的相关信息。

本报记者 赖大臣