

房企借道刚需回春 首季度117家业绩同比增长

近期,房地产上市公司开始密集披露2013年第一季度财务报告。从目前已披露一季报的情况来看,房企业绩总体上仍以同比增长为主。

市场普遍预计,虽然一季度房企的销售情况和净利润均呈向好态势,但在各地楼市调控政策陆续落地的背景下,楼市自二季度起将逐渐进入平稳期,成交量和房价的涨势均将放缓,房地产企业的业绩猛增将难以持续。

一季度房企业绩普涨

截至目前,在已披露一季报的152家地产类上市公司中,117家公司业绩出现同比增长,占比达77%,其中,世荣兆业、华夏幸福、首开股份和泰禾集团四家公司排在净利润增幅前列,其增长均在10倍以上。

值得一提的是,以招保万金为首的龙头房企在一季度均迎来业绩“开门红”。其中,招商地产一季度实现营业总收入61.45亿元,同比增长70.38%;实现净利润8.1亿元,同比大增88.79%。保利地产(保利西山林语 保利新莱莉公馆)一季度实现营业收入74.39亿元,同比增长51.21%;净利润为7.26亿元,同比增长37.11%。万科一季度实现营业收入140.0亿元,同比上升35.3%;实现净利润16.1亿元,同比上升15.6%。金地的业绩增长则更为明显,其营业收入和净利润分别为42.52亿元和1.87亿元,同比增长143.93%和19.68%。

招商地产财报分析称,一季度内结算面积较上年同期的大幅增加,是营业收入以及净利润大幅增长的主要原因。

此外,克尔瑞研究中心发布的研报指出,包括保利、恒大、万科、中海等在内的十家典型房企的净负债率大幅下降,平均降幅达21.56个百分点,说明企业正寄

望于通过降低负债水平来缓解运营压力。

中低档刚需拯救楼市

虽然一季度房企的销售情况和净利润都呈向好态势,但业内人士指出,在楼市调控政策陆续落地的背景下,房地产企业销售大幅增长的态势将不可持续。

招商证券最新发布研报指出,一季度房地产企业的销售飘红主要是因为需求的提前释放。随着各地国五条细则的实施,楼市销售脚步放缓将不可避免。易居(中国)控股有限公司执行总裁丁祖昱预计,3月份房地产市场的火爆局面将一去不复返。“3月份透支了一部分需求,今年二季度市场成交量将明显下降,三季度可能企稳。”

针对2月下旬以来的一系列调控,上市房企也在进行积极应对。克尔瑞研究中心研究员杨晨青认为,调控之下中高档项目仍然是重灾区,房地产企业或将全力开发中低档刚需类项目。万科公告显示,一季度万科所销售的商品住宅中,90平方米以下小户型的比例为45%,144平方米以下的产品比例占90%,产品结构仍以中小户型普通商品房为主。

地产板块5月估值修复

一方面是上市房企业绩的

高歌猛进,另一方面则是楼市在调控之下量价涨势的趋缓,5月地产板块的走势将何去何从?

多家券商认为,短期来看,楼市成交量虽面临环比下滑,但这仅是市场回归正常状态的表现。地产股,尤其是行业龙头股仍具相当的投资价值。

此前,有市场分析人士指出,地方国五条细则的落地,对于地产上市公司打击严重。然而,从近期地产股的走势来看,在一系列楼市调控政策出台的背景下,地产板块在经历了3月4日的大跌之后,一直维持弱势震荡,目前已逐步将政策压力消化,该板块的估值正在修复中。

中原证券房地产分析师吴剑雄指出,由于楼市新政的效果还有待观察,因此未来一至两个月内出台大政策的可能性明显降低,市场的政策环境会相对稳定,预计行业投资、施工面积和资金来源等关键指标在未来一到两月的增速依旧可以保持增长。

申银万国称,由于在3月底出台的各地楼市配套细则低于预期,地产板块估值得到一定的修复。目前主流的一、二线地产股的估值对应于2013年的动态PE(市盈率)为8倍出头,估值仍有吸引力。

据《国际金融报》



招商·LAVIE公社平层样板间亮相 百余家企业争相进驻

5月4日,春意正浓,环境优美的招商·LAVIE公社内,40余家企业出席签约仪式,至此,已有百余家企业进驻招商·LAVIE公社。招商领导与企业代表先后发言,希望彼此在全新的商务办公模式中推动企业发展,推动青岛商务办公变革。

招商局地产青岛公司总经理隋明军先生在活动致辞中表达了招商地产对于深耕青岛的决心,并阐述了招商·LAVIE公社项目商务办公花园理念,为来宾讲解了园区未来发展前景及美好愿景,希望更多企业入驻园区,将这里打造成为青岛企业办公标志性集群。

据悉,招商·LAVIE公社享受政府“两年免税,三年减半”的扶持政策,同时招商银行强势携手招商·LAVIE公社,为LAVIE公社会

员客户推出专属一亿融资方案。政府相关扶持政策吸引了大批企业意向入园,同时也从侧面反映了各企业对项目未来发展前景的认可。

签约当天,招商·LAVIE公社全新时尚平层样板间公开亮相,此次推出的全新产品,空间自由开阔,可分可合,满足各类型企业的办公需求,得到各方参观者一致好评,已经有数家文化产业企业及金融企业有意在此落户。

据了解,招商·LAVIE公社的商务花园群落,是一种源自欧洲的企业商务理念,在青岛,乃至中国都是极其罕见的。从建筑风格上看,招商·LAVIE以艺术之名打造了现代风格与人文风格浓厚的后现代解构主义建筑群落,玻璃幕墙、石材、赭石建筑,将先锋的艺术性格与沉涵的欧洲情怀有机融于



平层样板间。

一体,传达了企业卓尔不群的精神追求。从产品形式上看,以商务办公为主题的建筑模式,极少有以街

区形式出现的,在招商·LAVIE公社你可以发现跨界合院,先锋LOFT,时尚平层等多种产品形

态,对于习惯了拥挤、密集的CBD商务模式的企业来说,这无疑是一种理念上的颠覆,从根本上改观了商务办公观念,宣告工作可以怀着度假的心情。而且,多种产品形式,能够容纳各类企业规模与办公要求,便于资源的集中,为企业发展提供无限潜力。从整体规划上看,0.92超低容积率是别墅的要求,对于企业办公来讲,这是一种奢侈品。而招商局地产在利润与建筑之间获得平衡,将原汁原味的欧洲花园商务模式100%复制到青岛,开启花园商务的全新时代。

最新推出的独立平层产品,定位商务形象联合体,空间区隔可任意打通,创享空间大有可为。6000m²风情商街,艺术风范尽情透发,花园商务在此落地生根。

戴德梁行发布一季度青岛市场数据

住宅市场活跃,价格将保持平稳

5月8日,戴德梁行发布2013年一季度房地产市场数据,并对今后市场进行了展望。数据分析认为,2013年银根会进一步放松,这将给房地产市场带来更多的增量资金和更强的购买力。

由于本地经济有所回暖,市场总体需求活跃度较去年有所升高,对未来经济形势看好的考虑,业主

仍对租金预期持乐观态度,故本季度甲级写字楼的租金一改前几季度租金持续回落的态势,止跌回升,但上升幅度有限,仅环比小幅上升0.78%至每月每平方米109元。

消费市场的持续向好支撑着商铺市场平稳发展,购物中心仍呈现较快发展态势。购物中心的扩张带动相关业态的迅速发展,快时

尚、休闲娱乐、餐饮等体验式商业业态和便利店仍在青岛积极布局市场,租金也保持平稳增长态势。预计未来商铺市场将呈现向好态势,预计下季度租金依然存在上升空间。

2013年第1季度,青岛住宅市场持续回暖,购房者观望情绪减弱,需求不断得以释放。尽管受到

春节假期的影响,1月至2月新房销售面积却仍然承接了去年年底的增长态势,达到136.73万平方米,较去年同期大幅增长104.7%;进入3月,成交量更是稳步攀升。在传统的销售淡季里成交量放大。一方面是因为公积金调高贷款额度的利好政策降低了购房者的购房门槛,减轻房贷压力;另一

方面楼市持续回暖,加上新国五条细则颁布,购房者“恐涨心理”加剧积极入市。随着市场的逐步回暖,住宅成交量有望得到提升,但新国五条的细则出台将更多的是支持刚性需求,打击投资性需求,未来刚性需求及改善性需求仍将主导青岛住宅市场,住宅市场价格仍将会保持相对平稳。