

今日观点

市场供应量减少，2月企业业绩表现一般

(研究员/沈晓玲、董妍)

近日，房企陆续公布其前两个月的销售业绩，大型房企销售业绩突飞猛进，万科2月单月销售再次突破百亿元。而部分中型企业业绩则表现平平，一些企业销售额甚至同比出现下滑，那么2月份房企销售表现到底如何？

■ 结合市场来看，2月整体供应量减少，重点城市成交下滑

据CRIC统计，2014年2月各重点城市的供应水平较低，环比一致下滑。除上海以外，其他城市的环比降幅都在50%以上；杭州甚至下降97%，新申请预售证项目共1万平方；而深圳甚至整个月都没有供应量。与去年同期相比，也仅北京、上海、武汉供应量上涨。2月供应量的下滑，主要是由于当月为传统淡季，购房者在此期间看盘的计划较少，故开发商在假日期间推盘热情较低。在供应量减少的影响下，2月重点城市的成交量普遍同环比出现下降。

■ 除去年末留存业绩的影响，房企2月销售情况应属一般

从已经公布的数据来看，房企业绩同比增长明显，尤其是万科、碧桂园、恒大等大型企业。但是从实际销售情况来看，我们估计房企实际销售应属一般。

第一，根据市场供应和成交来看，由于供应量的减少，重点城市成交也出现同环比的下滑。由于企业推案量的减少和成交直接影响市场的表现，反之，市场的表现亦能够体现企业的行为。所以我们估计多数房企的销售业绩应该和市场表现相对一致，或者不会出现大幅增长的情况。

第二，由于13年春节是在整个2月份，而14年的春节提前了，春节因素的一部分影响实则在1月份已经消化了。如果说，2月房企业绩的确较去年同期有所上调的话，也应该是属于正常情况，并不能视为房企业绩表现积极的信号。而且，同比增长的幅度应该不会很高。

第三，据我们了解较多企业去年年末留存了较多的销售业绩，部分大型企业留存的业绩高达百亿元以上。目前这部分留存的业绩是否放入了14年1-2月的业绩了，或者是如何放入的，我们不得而知。但根据我们自己的数据来看，保利地产2月销售60亿元左右，中海地产70亿元左右的销售业绩，并没有想象中那么凸显，总体表现一般。

表：典型房企首两月销售业绩表现

企业名称	2014年2月销售业绩			金额 同比	面积 同比	2014年 累计销售额 (亿元)	2014年 销售目标 (亿元)	完成率
	销售额 (亿元)	销售量 (万㎡)	销售均价 (元/㎡)					
万科地产	121.5	99.3	12236	30%	19%	397.9	2000	20%
碧桂园	76.7	124	6185	50%	55%	253.4	1200	21%
恒大地产	90.4	137.1	6592	115%	101%	200.7	1100	18%
富力地产	29.7	26.5	11188	14%	15%	60.3	550	11%
新城地产	8.1	8.7	9378	59%	50%	21.6	/	/
中骏置业	9.3	12.6	7401	129%	159%	19.6	200	10%
方兴地产	5.5	1.9	29294	-73%	-41%	19.5	/	/
奥园地产	4.1	4.9	8351	22%	0%	13.8	/	/
瑞安地产	3.4	1.4	24928	22%	27%	12.1	/	/
首创置业	5.6	4.4	12727	40%	0%	8.9	280	3%
深圳控股	2.7	2.3	12080	13%	-16%	5.8	/	/
花样年	2.3	4.2	5439	-11%	29%	4	200	2%

资料来源：CRIC 监测