

135家上市房企上半年营收达7740亿元

八成房企利润明显上涨



八成房企利润明显上升。

A股上市房企中报披露已收官。据同花顺统计数据，2018年上半年，A股135家上市房企营业收入总计高达7740亿元，同比上涨24%；归属于母公司所有者的净利润合计852亿元，同比增长38%，即平均每家上市公司约赚6.3亿元，平均每家比去年多赚约1.73亿元。

值得一提的是，135家上市房企货币资金接近1.1万亿元，同比上升21%。八成房地产企

业2018年上半年利润明显上涨，多家房企净利润出现高达200%的上涨。

安信证券分析师黄守宏表示，民企一般具有更高的增长速度，但国企相对稳健，民企增速波动较大；从利润率看，国企与民企利润率逐渐收敛，民企利润率自2015年以来筑底回升趋势更为明显。

黄守宏进一步称，龙头公司在高基数下，仍能大象起舞，成长性凸显；中上及中下市值房

企在营收及净利润的增速表现上都有明显的提升，但在毛利率及净利率上，中上市值房企的弹性更大，中下市值房企虽有一定的高增速，但其利润率显著低于行业整体水平。

135家房企净利852亿元

从上半年业绩来看，不同梯队房企净利增长速度不同。

记者根据同花顺数据统计，截至6月30日，上述135家房企归属于母公司所有者的净利润达852亿元，平均每家归属于母公司所有者的净利润为6.3亿元，2017年同期则为4.57亿元。

值得关注的是，多数房企今年都在强化现金流收入，提高周转速度，加快销售节奏。不过，高周转虽然是房企的必由之路，也是加速规模扩张的手段，但前提是施工的安全性和产品的标准化，业内盛行的“3-6-9”周转模式（即“3个月内动工、6个月内开盘、9个月内现金回笼”），需要企业有很强的产品营造能力和

“质量与速度”的平衡能力。

正如新城控股高级副总裁欧阳捷所示，高周转模式本身并无对错，但是执行高周转的同时也要确保制度流程的规范性和严谨性。比如节点计划的编制必须科学合理并具有可执行性，现场管理必须满足文明施工、安全生产、培训覆盖、监管到位等要求。

中银证券报告显示，在严调控背景下，政策边际放松预期较弱，高位运行难以持续，快回款、高周转、融资渠道多元化的龙头及高成长房企优势显著。

资金链承压

事实上，由于过去扩张速度太快、负债过高，去年下半年以来，负债较高的房企都在用各种手段降低负债率。

目前来看，2015年-2016年，地王频现奠定了中长期毛利率的下行趋势，行业整合将加剧。尤其在房地产增量市场天花板来临之际，过度依赖住宅销售获得收益的房企，动辄资产负

债率超过80%，相当于背着“炸药包”前行。鉴于此，不少房企都在加码持有型物业运营收益，以期获得稳定现金流和增加新的盈利增长点，以此缓冲风险。

更重要的是，调控政策不断加码，在一、二线热点城市限价政策高压下，房企难以定下预期高价，撑不住的企业率先“降低预期定价”卖货，有些房企则仍在延缓项目上市时间。在融资方面，多种融资渠道紧缩，房企融资压力很大。

有分析师认为，大型房企资金量较充足，偿债能力状况较好，对销量下滑的缓冲能力较强。在本轮地产周期中，多数龙头企业拿地有节奏，存货管理能力较强，销售和进货时机把握较好，财务盘面较为好看，信用评级较高，因此融资渠道畅通。

但中小型房企整体状况劣于大型房企，资金链脆弱，在项目去化率较低的情况下，若融资渠道受到阻碍，未来可能有偿债风险。

王丽新

上半年个人住房贷款增速放缓

热点城市房贷比重下降

随着国家对房地产调控力度加大，商业银行为了积极落实调控政策，在住房贷款方面也实行了一系列调整，遏制了个人住房贷款过快上升。住房贷款放缓是一个好的现象，说明房地产过热、房价上涨得到初步遏制，也表明房贷对实体经济的信贷“挤压效应”减轻。

目前，上市银行陆续公布的半年报显示，上半年个人住房贷款增速与去年同期相比有所放缓，大型国有银行上半年个人住房贷款增速都在10%以下，热点城市的房贷比重呈下降趋势。

数据显示，工行上半年个人住房贷款增加3418.25亿元，增长8.7%；农行上半年个人住房贷款34009.93亿元，较上年末增长8.5%；上半年建行个人住房贷款45012.16亿元，较上年末增长6.84%。

“从数据上看，今年上半年四大行个人住房贷款增速明显放缓。”中国人民大学重阳金融研究院高级研究员董希淼表示，随着国家对房地产调控的收紧，商业银行为了积极落实调控政策，在住房贷款方面也实行了一系列调整。比如，在贷款额度上有所控制、个人住房贷款首付比例有所提高、上浮个人住房贷款利率。这些调整对遏制个人住房贷款过快上升起到一定作用。

中国财政科学研究院应用经济学博士后盘和林表示，四大行上半年个

人住房贷款增速放缓并不意外。“今年以来，几乎所有热点城市都收紧了房贷政策，提高了二套房首付比例。同时，由于上半年供需失衡，不少房地产开发商采取了现金支付优先、双合同等规避政策，也间接地降低了房贷比重。”盘和林称，自从中央政治局会议释放“坚决遏制房价上涨”明确信号后，房地产销售出现急速降温，预计下半年个人房贷将进一步降温。

值得注意的是，上半年住房贷款增速放缓也与银行主动调整有关。董希淼认为，随着一二线城市的房价不断上涨，房地产市场的风险在不断积聚，个人住房贷款的风险也在加大。为了规避风险，一些银行采取更加审慎的态度发放个人住房贷款，这也是个人住房贷款增速放缓的原因之一。

董希淼称，要实现差别化的住房信贷政策。对于一些热点城市房价上涨过快的城市，要更加审慎。对购买首套房的个人信贷，要给予支持，区分自住型需求和投机性投资性购房。

“住房贷款放缓是一个好的现象，说明房地产过热、房价上涨得到初步遏制，有助于降低房地产所引发金融风险，信贷是房地产去杠杆的重要举措，也与房价密切相关，不能松懈。从实体经济的角度上来说，也存在此消彼长的关系，住房贷款增速放缓也表明房贷对实体经济的信贷‘挤压效应’减轻。”盘和林说。

彭江

数说40
广东改革开放 1978-2018

卫生事业机构数

从1978年的6949个
增加到2017年的49926个
2017年是1978年的7.2倍

其中，十八大以来年均增长率为1.4%

中共广东省委宣传部
广东省统计局