

半年报预警又遇政策严控

房企未来或面临“洗牌”

尽管近期全国从一线至四线已有多个城市试图松绑房地产调控政策，但中央政策层面近期连续多次强调宏观调控政策不放松，因此预计年内“抑制投资性需求”的地产调控主基调不会出现实质性改变，各房企销售业绩依然面临严峻考验。在这种形势下，房企业绩未来将出现更为明显分化，未来房企面临的“洗牌”难以避免。

超五成房企预告中报业绩下滑

截至7月26日，已发布预告的64家房企中，预亏9家，预减19家，预增24家，预盈5家，预警6家，减亏1家。其中，净利润预亏、预减及预警的房企有34家，占总数的53%。一些公司凭借结算收入及毛利率的提升，业绩预计实现增长；也有部分公司由于项目结算大幅减少，业绩下滑甚至出现亏损。其中，嘉凯城上半年利润同比下滑幅度最大，高达4901.41%。

房企业绩开始出现明显分化，一方面，龙头上市房企由于其本身的规模、资金实力、品牌效应以及主动调整项目价格出售，即使在整体成交低迷的环境下依然能保持业绩的较快上涨。另一方面，在二三线城市布局的房企业绩明显优于单一一线城市布局的房企。

从统计结果来看，这些业绩预警的房企中，目前仍以中国宝安、荣丰控股、滨江集团、绿景控股、高新发展、津滨发展、万方地产、浙江广厦等中小型开发商为主。知名房企的业绩表现也不尽相同。保利地产上半年签约面积和签约金额均同比增长27%以上，但实现净利润24.55亿元，下降12.13%；华远地产上半年则实现净利润2.22亿元，比上年同期增长22.98%。

链家地产市场研究部研究员陈雪认为，虽然部分房企的亏损和利润下滑缘于报告期内结算项目少等结构性因素，但是五成房企出现亏损或利润下滑，充分表明房地产调控对房企利润的影响十分深入，大型房企受到的影响也非常明显。同策咨询研究中心总监张宏伟表示，部分大型房企提前且超额完成上半年销售目标，主要得益于降价策略的调整。如果降价走量的动力消失，下半年销售指标能否完成值得进一步观察。此外，业绩较好的房企几乎都是高周转的大型房企，而这并不是房地产行业的普遍现象。

市场局部回暖 整体颓势未变

从2011年10月开始，全国从一线至四



房企业绩未来将出现更为明显分化，未来房企面临的“洗牌”难以避免。
张茂 摄

线已有多个城市试图松绑中央层面的调控政策，虽然多数被叫停，但是这种放松的冲动加上信贷及货币政策的趋松，已改变了自2011年9月份以来的房价整体下行的预期，购房者也结束了阶段性观望，市场自2012年3月开始出现了持续回暖，进入6月，全国楼市进入了量价齐升的新阶段。

但是，短期的回暖并不能改变房地产行业增长放缓的现实。2012年1至6月的数据显示，6月房企投资增速进一步下滑且回落幅度再次放大。上半年房地产开发投资额为30610亿元，同比增长16.6%，但增速比1至5月回落1.6个百分点；房屋新开工面积为9.2亿元，同比下降7.1%，降幅比1至5月扩大2.8个百分点；住宅新开工面积继续下降，同比减少10.7%，降幅比1至5月扩大2.5个百分点。

虽然2012年6月份以来，全国土地市场回暖速度明显，一二线城市供地节奏加快，土地高溢价成交现象频频出现。如北京万柳“地王”、广西柳州总价“地王”、上海嘉定新城“高溢价”地等。但业内人士表示，高溢价地块成交仍属个别现象，不代表整个土地市场温度。

中原证券分析师吴剑雄分析，持续的调控使土地市场在2012年上半年陷入供需双降的冷清局面。“尽管6月有个别地块受到热捧，仍难掩整体颓势，上半年全国土地及住宅类用地成交量处历史低位，市场

未现明显回暖迹象。从成交价格来看，上半年全国土地成交价格走势较平稳，但总体均价仍低于去年同期水平。”

资金状况是企业拿地过程中首要考虑的因素。尽管上半年房企整体销售额有所回升，但房企的总体资金面仍相对紧张。据统计，五成大型房地产企业的负债率超过60%。更令人担忧的是，大多数房地产上市企业经营性现金流为负值，部分大型房地产企业集团内，互相担保的贷款占其全部贷款的三成。这将成为制约企业拿地的重要因素。根据中原地产研究中心的统计，上半年十大标杆房企总合约销售金额约2996亿元人民币，而购地金额仅花费304亿元，占比仅为10%，这一比例为2007年以来的最低值。

对此，同策咨询研究中心总监张宏伟认为，房地产开发企业出手拿地未成普遍性，广义的市场基本面回暖的状况并没有来临，况且，政策基本并不支持土地市场出现高溢价拿地或地王现象。

调控主调不会改变 房企未来“洗牌”难免

近日，国土资源部、住房城乡建设部联合下发通知，要求坚持房地产市场调控不放松，防止房价反弹。24日，国务院办公厅发出通知，决定从7月下旬开始，派出8个督查组赴16个省(市)对房地产市场调控政

策措施落实情况开展专项督查。中央层面近期连续多次强调宏观调控政策不放松，因此，预计年内“抑制投资性需求”的地产调控主基调不会出现实质性改变。

通过房企业绩预告，可以发现各家房企适应政策的能力不尽相同。虽然仍处于严厉的楼市调控时期，但以万科、恒大、中海、保利、碧桂园、世茂、绿城、富力、金地、首创为代表的十大房企，上半年销售额和销售面积均超过2011年和2010年同期。

业内分析，在接下来一段时间的调控政策下，面临“项目滞销”及“融资障碍”的双重夹击，中小房企的经营情况将继续堪忧，未来“洗牌”在所难免。上海易居房地产研究所副所长杨旭红表示，现在地产行业呈现强者愈强、弱者愈弱、分化加剧的态势。大型房企逆势扩张，销售增速同比正增长，但小型房地产公司已经开始出现负增长，日子越来越难过。

2012年上半年，房地产行业掀起了新一轮整合潮，上市房企有关股权转让的公告数量比2011年同期增长超过六成，预计全年涉及房地产的股权及资产交易将突破2500亿元。此外，包括SOHO中国、中航地产、恒大以及招商地产在内的多家房地产企业也积极在行业内进行股权并购。房企未来的“洗牌”将迫使更多中小企业退出，而大型房企的市场占有率将进一步提高。
(据新华社7月31日电)

八月沪指开门红

水泥有色股领涨

昨日市况

本报讯 八月首个交易日两市低开高走，8月1日早盘开盘后多头发力，沪指守住2100点攻坚堡垒，强势震荡反弹，市场现做多热情，午后两市维持缩量震荡整理走势。板块全线飘红，个股呈现普涨格局。多方在权重股的引领下再度促市场多点开花，水泥、有色、锂电概念、IPV6、煤炭开采、房地产等板块概念悉数上涨。

截至收盘，沪指报2123.36点，上涨19.73点，涨幅0.94%，成交444.07亿元；深成指报9165.97点，涨106.75点，涨幅1.18%，

成交446.93亿元。盘面上，除ST板块外，各板块普涨。水泥、石油、煤炭、有色、传媒、券商、环保等领涨。

市场分析人士认为，证监会谈论股市，称股市前景广阔。加上技术上五连阴，整数关口的技术支撑共振产生明显的反弹，但从根本上看，股市低迷的根本性的因素还没有改变。对于目前的市场来说，分析人士称，当日反弹已经展开，但是没有能够成气候。次日依然需要关注2130点的得失，该点位如果被有效摆脱后续逐步上行将成定局，该点位如果迟迟不能突破指数只能弱势筑底为主。
(欣然)

市场反弹没有成交量配合 短期大盘走势依然较弱

后市展望

本报讯 新浪名博赢在龙头分析，真正反弹，必须要具备以下条件：1、唯有补量，反弹则可以延长，1日沪指不到500亿量能明显不够，无量上涨，有隐患。2、市场要想扭转颓势，低位大阳是改变趋势的必要条件，需要有相反的力量对原有趋势进行缓冲。3、再说远一点，市场健康反弹的条件是必须有热点，有赚钱效应产生。

新浪名博甘庆贺认为，目前市场上缺乏的是做多的信心，只要市场出现放量长阳来提振市场信心，那么大盘见底就不远了。但短期大盘走势依然较弱，市场反弹并没有成交量的配合，市场的底部构筑将会较为复杂。新浪名博潘益兵分析，有点上涨总归是好的，但对于我们来说，要经得起盘面的一些诱惑，坚决捂紧口袋不入场，年内地量没出现之前的一切进场行为都没太多意义，弄得不好就是成为炮灰，相反，对于那些一再持股的投资者来说，反弹就是给出局的较好机会。
(欣然)

四成新股首日破发伤了谁？

云起

据媒体报道，A股本月共有18只新股首发上市，募集资金总额总计134.94亿元，其中有7只在上市首日便宣告破发，首日破发率达39%。受大盘疲弱影响，从市值角度看，全部新股上市首日总市值为143.3亿元，31日收盘已减少至127.78亿元，蒸发了15.52亿元。如此高的新股首日破发率，必然会影响到投资者的信心。据统计，7月31日，上证指数收于2103.63点，再度创下了近41个月来的新低；整个7月份，上证指数跌幅累计已达5.47%。与此对应的是，截至上周末，A股持仓账户数为5645万户，较前一交易周减少7.17万户，比例下滑至33.96%，续创历史新低。特别是A股空仓账户比例首度超过66%，市场信心跌入冰点。

目前市场重心逐步下移严重影响了投资者信心，导致市场出现停发新股以救

市的呼声。从历年IPO上市新股数量和募集资金规模看，2010年是IPO上市高峰期，而从2011年到目前，IPO上市新股无论从数量还是募资规模上，都出现了逐步回落趋势。今年年初以来，首发上市新股数量出现大幅下滑，累计上市数量为123只，同比减幅达35%，相比2010年同期，减幅为40%。

对于市场上停止IPO的呼声，笔者认为，叫停不现实，上市机制与退市机制并行，才能达到资源的合理配置，短期来看停发的作用主要在于影响市场信心，停发的结果利好是短期的，更确切地说，是对普通投资者心理上的安慰，治本清源在于彻底改革新股发行，以实现真正市场化发行。

财经视点

智者远见 三重至臻礼遇 更有金融双重选择相伴无忧

一重礼：进店礼：每位进店咨询S80L客户，立享精美礼品一份；

二重礼：试驾礼：预约试驾的客户，尊享定制款尊贵礼品一份；

三重礼：现购S80L客户即可亲赴“北欧净界之旅”，畅览北欧超凡境界。

金融双重选择：

首付50%，尊享12个月0利率0月供，余款第二年一次付清；

首付30%，尊享12个月0利率，余款12个月付清。

进店礼、试驾礼每天仅限10名；

具体其他金融信贷方式请致电详洽金融信贷专员。

活动截止日期：2012年8月31日

沃尔沃汽车

售价：374900元起

■2.0T/3.0T6双涡轮增压发动机 ■POWERSHIFT双离合变速器 ■加长140mm后座空间 ■加厚真皮座椅及加宽后座 ■BLIS盲点信息系统 ■DSTC动态稳定和牵引力控制系统 ■AWD全轮驱动系统 ■PCC人车沟通系统 ■IDIS智能驾驶信息系统■Dynaudio尊贵级音响系统 ■RSE后座娱乐系统 ■三年免费沃尔沃道路救援服务 ■三年10万公里保修

沃尔沃汽车海南龙达4S店 地址：海口市南海大道113号 电话：66825999（海口） 88688758（三亚）

感受非凡

福德福特8月庆店7周年

8月1日至8月31日庆店期间

最高让利17000元

蒙迪欧致胜：169800元-252800元

经典福克斯：99800元-123800元

新福克斯：11.99万-16.99万元

嘉年华：79900元-109900元

8月1日至31日庆店期间，凡到店鉴赏、试驾全系车型、均有惊喜礼品相赠！
购新福克斯立享车船税减半及3000元节能补贴

福德店：66801132 南海大道115号

美兰店：65786066 琼山大道232号

儋州店：23881785