

上市房企陆续发布年报 转型求变成为共识

3月以来,各家上市房地产企业陆续披露业绩。从业绩数据表现来看,多数房企在营收方面取得了较好的成绩,一些企业的利润也持续创下新高。
但在房地产市场风云变幻的今天,国内房企或多或少地受到了影响。去年以来,万科曾高喊“活下去”,碧桂园宣布“提质控速”,恒大则提出“高质量发展”。另外,多元化布局 and 转型也成为各家房企业绩上的关注重点。

看销售 不再强调“流量”和目标

过去的2018年,各家上市房企销售情况增长迅速。一些房企直接实现了从百亿到千亿的突破。

中国金茂年报指出,去年该公司实现合同销售额1280亿元,同比大增85%,首次跻身“千亿房企”阵营。根据业绩会上管理层透露的信息,今年中国金茂把销售目标定在了1500亿元。
3月18日刚刚召开业绩会的中国奥园也宣布,2018年合同销售实现912.8亿元,完成全年既定目标的125%,与2017年相比直接翻倍。目前奥园销售目标是实现25%的增长,如果这一目标完成,奥园将在2019年跨入千亿军团。

作为龙头房企,碧桂园的业绩一直备受关注。在各大研究机构公布的销售榜单中,碧桂园销售流量金额一骑绝尘,例如克而瑞发布的《2018年1-12月中国房地产企业销售额排行榜TOP200》中,碧桂园以7286.9亿元遥遥领先。

不过在碧桂园发布的2018年年报显示,去年集团实现权益合同销售金额约5018.8亿元,权益合同销售面积约5416万平方米,增速分别为31.25%和23.06%。

业绩会现场,有媒体就碧桂园仅公布权益销售数据向管理层发问。“财务数据方面,如果我们主导占50%以上,就可以在会计中说是我



们自己的”,碧桂园董事局主席杨国强说,按照原来的流量金额统计,别人并不知道公司的权益占比是多少。“长远来说,这样按权益数据公布,大家对碧桂园的销售就会一目了然,对我们的了解也会更加清楚”,此外,碧桂园今年同样没有公布目标。

一般在统计房企销售金额时,有流量金额和权益金额两个标准,流量金额是指房企参与开发建设项目的总销售额,但由于当前很多项目是两家甚至多家开发商合作开发建设的,因此如果各家房企分别统计流量金额,则会出现销售金额重复叠加的情况,但权益金额只计算房企在该项目中所占的权益份额,因此更能反映企业真实的销售业绩水平。

在碧桂园之前,已有房企坚持采用公布权益金额的做法。本周三,富力集团刚刚公布2018年业绩,年报显示,富力权益协议销售金额达到人民币1311亿元,同比增长60%。与前几年一直冲千亿目标不同,去年富力终于以较高的增幅跨入千亿房企阵营,这在当前房地

产市场的形势下十分难得。

论盈利 有人欢喜有人忧

在已披露年报的房企中,碧桂园的利润增长迅速,毛利和净利增长均在七成左右,其中毛利润达到约1024.8亿元,同比增长74.3%,净利润约为485.4亿元,同比增长68.8%,股东应占核心净利润达341.3亿元,同比增长38.2%。

另一家龙头房企恒大的2018年业绩报告显示:公司全年实现营收4662亿、核心业务利润783.2亿、归母净利润373.9亿,分别同比增长49.9%、93.3%以及53.4%。2018年,公司毛利润1689.5亿,同比增长50.5%。

其他不少房企的利润水平也在提高,例如中国奥园毛利润达到96.3亿元,同比增长88%,净利润29.4亿元,同比增长51%,其中核心净利润同比增幅也达到63%。雅居乐的净利润虽然增幅不及碧桂园和恒大,但仍实现毛利246.74亿元、增幅19.3%,净利润83.58亿元,增幅23.3%的成绩。

然而,并非所有房企的利润水平都在上升。富力公司年报称2018年盈利为87.28亿元,同比2017年的214.24亿元减少59%。富力方面通过年报表示,主要因为2017年收购酒店资产带来大额非经常性溢价收购受益以及2018年此类非经常交易相对较少。但若除去收购酒店资产等因素,富力去年合并利润仍是上涨的。

窥布局 多元化已迈开脚步

考虑到施工安全和用人成本等因素,碧桂园开始着手布局机器人产业,在其业绩会上杨国强和莫斌都对机器人业务进行了详尽的描述。杨国强认为这是必须要做的事情,他认为机器人技术成熟的背景下,碧桂园有建筑建造场景,有建筑工地,可以通过实验来完善技术,碧桂园有这样的经济能力。莫斌则表示,机器人业务是碧桂园顺应科技进步趋势而做的提前布局,可提升工程质量与安全。

多元化业务布局一直是房企的重点,除碧桂园的机器人产业和乡村振兴外,还有越秀地产的养老项目、中国金茂的城市运营、恒大的新能源汽车等。尽管多位业内人士均表示这些多元化转型并未真正成功,主业仍是房地产开发,但房企的试水仍在继续。

恒大旗下的恒大健康日前收购了泰特机电70%股份,借此获得了国际先进的轮毂电机技术,此前恒大已经投入280亿元,并购或入股了多家公司,获得了研发制造、动力电池等技术,完善汽车产业链,此外恒大还与哈佛达成协议,围绕新能源汽车等领域合作研发。

中国金茂在2018年形成“以城聚人,以城促产”的“城一人一产”城市运营逻辑。根据年报披露,去年中国金茂已实现张家港智慧科学城等3个城市运营项目正式落地,新增26个框架合作协议签署,累计获取及锁定13个城市运营项目。

越秀则持续布局养老地产。越秀地产董事长林昭远表示,2019年将重点孵化养老产业等新业务,提升房地产价值链各环节的专业水平和竞争能力。(据新华网)

不动产登记 明年底做到 5个工作日内搞定

3月25日,自然资源部副部长王广华表示,2020年底前,在不动产登记质量进一步提升同时,登记时间力争压缩到5个工作日内。

王广华在国新办《关于压缩不动产登记办理时间的通知》吹风会上说,目前全国3014个大厅、4万多个窗口、8万多名窗口工作人员每天在为40多万企业和群众提供登记和查询服务,一般登记已由法定30个工作日压缩到15个工作日左右,抵押登记7个工作日。各地贯彻落实中央“放管服”改革和优化营商环境决策部署,如浙江“最多跑一次”、江苏“一窗受理”“集成服务”和广西南宁、福建福州“互联网+不动产登记”等,联合房管、税务推行“一窗受理、并行办理”和信息互通共享,组织开展全国不动产登记窗口作风问题专项整治,压缩时间,便民利企,促进营商环境优化。但一些地区不动产登记耗时长、办证难问题还没有根本解决,距群众期盼还有较大差距。

王广华说,按国务院办公厅印发《关于压缩不动产登记办理时间的通知》要求,将优化流程,提高效率,加强协作,采取信息共享集成、流程集成或人员集成等进行全流程优化,切实解决不动产登记耗时长、办证难问题。今年年底前要流程优化到位,数据和相关信息质量要明显提升,地级以上城市不动产登记需要使用有关部门信息的,要通过共享获取。企业办理不动产登记需要工商注册有关信息,自然资源部门要与市场监管部门联网,共享信息;个人办理登记需要查询身份信息,自然资源部门直接与公安部门联网。全国所有市县的一般登记、抵押登记办理时间年底力争压缩到10个工作日和5个工作日内。2020年底前,不动产登记数据要进一步完善,质量要进一步提升,登记时间力争压缩到5个工作日内。

据介绍,2014年我国《不动产登记暂行条例》正式颁布,2015年不动产登记职责机构全面整合到位,2016年全面实现“颁发新证,停发旧证”,2017年国家与省市县四级联通信息平台建成并正式运行。经过4年多努力,我国全面实现不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。(据新华网)

星艺装饰 工程品质见证品牌形象

材料品质上乘,完全杜绝偷工减料,给星艺客户提供最坚实的用料保障。

星艺装饰工程部将经过多年的工程经验研究所得的工艺创新成果向广大业主全面展示,如利用激光电子标线仪精确测量居室各内

水平及角度,阴阳角金属加固工艺,墙面裂缝防裂宝三件套,木制柜体内免漆工艺,木制柜免钉工艺,热小管独特保温工艺,电路三才保障性检测,无尘喷漆工艺等。

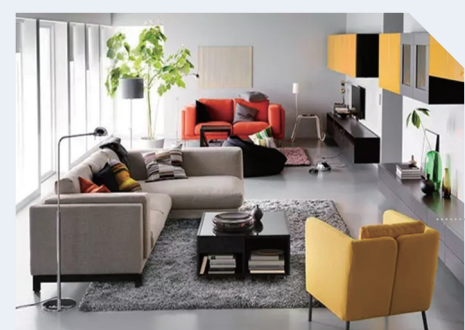
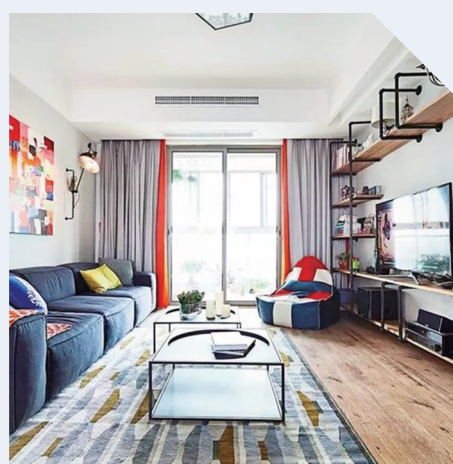
星艺装饰坚信“客户1%的不满意就是公

客厅配色多方案 带来新惊喜

客厅是一个家庭使用率较高的区域,出色的色彩搭配会给客厅制造出意想不到的惊喜。下面推荐的几款客厅配色方案,定会给你带来灵感!

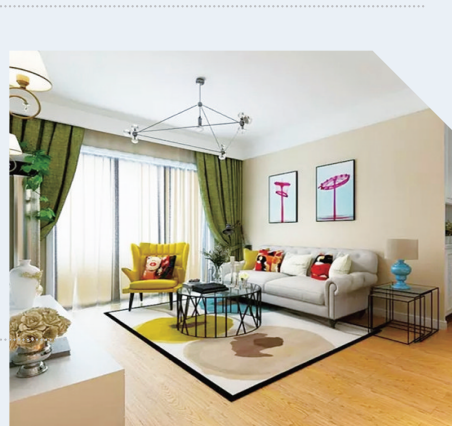
宝蓝色+木色+红色

茶几以及坐凳的质感皆为做旧的复古款式,容易黯淡,天鹅绒材质的宝蓝色沙发,则为空间释放不少光泽。



黄色+黑色+白色+少量橙色

极具潮流感的黄与黑是十分个性的组合,用白色来过渡虽然能增添亮度,但仍容易腻味,由黑色变浅的沙发表以及上方的橙色抱枕,轻松注入新鲜感。



绿黄色+柠檬黄色+奶白色

黄与绿都能给空间带来果蔬般的精彩,但要注意两者交叉搭配的节奏感。

扮靓居家



米色+灰色+少量绿色+少量黄色

米色沙发与灰色电视柜组成的客厅区域华丽庄重,加入少量绿与黄能让空间鲜活起来。

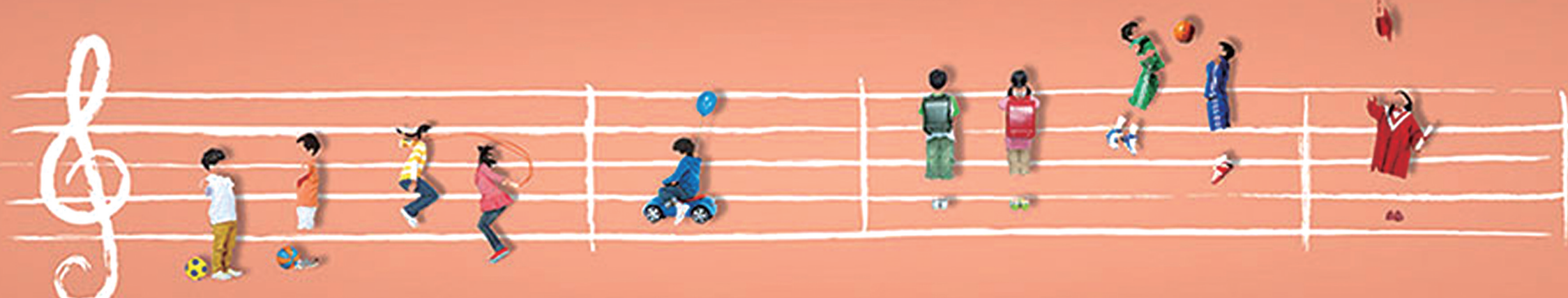


绿黄色+淡蓝色+白色+黑色

绿黄色与淡蓝色的搭配宛如蓝天与草地,这份明媚的自然感,用亮白色的上部空间最能突显。(彭讯)

讲文明 树新风 公益广告

用健康成长 创作我们的时代主旋律



我去上学 天天不迟到