计提跌价准备下的房企心态

26日，万科对“宁波万科城项目”计提了8698万元的跌价准备；28日宁波富达对“维拉项目”“东城名苑项目”计提存货跌价准备2.38亿元。

中指院宁波分院的数据显示，上周（3月20日至26日），宁波新房成交2317套，环比增加89%，住宅成交均价上涨7.43%。这两份计提报告一出，顿时未来房价走势更加令人捉摸不定。

万科 深耕宁波 心存审慎

这些年，楼市政策一松一放之间，万科存货跌价金额都会做出相应调整。没人会怀疑万科对行业节奏的把握，但把宁波项目列入计提跌价范围还是让人觉得诧异。

2016年的宁波在万科版图中异军突起：全年销售额过百亿元，19个项目数量在华东地区仅次于杭州和上海。

在27日业绩说明会上，万科董秘朱旭解释了为何对部分地区的项目计提存货跌价准备。她表示，这主要是基于审慎的态度，未来仍将谨慎，尤其对三四线城市保持谨慎。

然而宁波不在三四线城市之列，从项目储备看，宁波正处在万科的“深耕”阶段。

万科城位于镇海庄市街道，是万科在宁波最大的建筑项目，规划建筑面积61.8万平方米，2016年年底已竣工一半，另一半预计在今年竣工。

从宁波住宅与房地产网在售楼盘查询信息来看，不论是期房还是现房，在售的万科城都所剩无几。这次计提的8600多万元的存货跌价准备显得颇为突兀。

万科在年报中说，“幸福与忧虑的边界并非那么清晰”。

我们注意到，在年报发布前，万科在宁波拿地势头不减。2月17日，宁波公开出让位于镇海区庄市街道的两宗宅地，均被万科揽获，并创出了9220元/㎡的镇海单价纪录。两宗地总面积约6.16万平方米，成交总价约8.62亿元。

根据万科在3月4日发布的《2017年2月份销售及近期新增项目情况简报》中，万科提到了镇海的这两块地，把它们称之为“宁波万科城1#项目”和“宁波万科城2#项目”。

也就是说，在万科的报表中，新进镇海单价最高的地块也被归为“宁波万科城项目”。8600多万元的计提恰好是两块地总价的10%。

“必须看到，在主要城市房屋市场再度升温的同时，土地市场的表现更为激进，面粉贵过面包不再是个案，而已经成了普遍现象。这足以令开发企业进退维谷，陷入焦虑之中。买高价地，意味着承担未来的经营风险；不买，则可能现在就被挤出市场。”万科在《致股东》中如此述说对高地价的忧虑，他们在担心高价拿地后的未来风险。

富达 扭亏为盈 存货仍高

经历了2016年的市场繁荣，对宁波富达来说还没到可以放松的时刻。

克而瑞最新数据显示，截至2月，宁波市区供求比为0.49，库存去化周期为5.7个月，低于正常水平。

宁波富达，城投背景的住宅房产和商业地产运营商，宁波区域房产另一名“深耕者”。它的年报让我们看到了楼市繁荣背后的另一面。

富达报告期内主要在建商品房项目有江湾城二期、维拉小镇三期、莲桥府等，在售商品房项目有青林湾八期、莲桥第、莲桥府、东城名苑、山水一品、江湾城等。凭借宁房公司和广场公司的出色表现，当年实现利润1.27亿元，实现扭亏。

但在报告中，公司对“维拉项目”“东城名苑项目”计提存货跌价准备2.38亿元，影响归属于上市公司股东的净利润2.26亿元。

与“万科城”相比，“维拉项目”和“东城名苑项目”销售业绩非常一般。年报显示，截至2016年末，这两个项目已预售面积占可出售面积均不足1/3，有的甚至不足10%。

谈及未来经营风险，宁波富达难掩忧虑：虽然部分房产项目已计提了较大额度的减值准备，但由于公司资产总额中房地产存货所占比例仍然较高（报告期末房地产存货总额100.37亿元，占比64.78%），能为公司净利润作出较大贡献的高毛利项目（青林湾）已只剩尾盘，再加上待售产品结构中大面积套型偏多，去化缓慢，财务成本不断增加，如果未来价格和去化率无明显提高的话，待建、在建和待售项目效益风险依然存在。

旧伤 警醒世人 不忘初心

这并不是宁波富达第一次计提跌价准备。

2015年度公司因“依云郡项目”“江湾城项目”合计计提存货跌价准备13.17亿元，从而导致当年度上市公司亏损11.58亿元。

依云郡项目位于古林镇薛家片区，2009年由宁波城投置业历经130轮鏖战以18亿元拍得，也刷新了当时鄞州的单价纪录。

在随后的6年间，宁波富达实际总投入32亿元，却三次对该项目计提跌价准备总计16.7亿元，最后在2016年年初，以2.12亿元向万科转让了负责该项目的鄞州城投置业51%的股权。

万科的年报显示，“依云郡”目前也属于万科在宁波的19个项目之一，股权占比40.8%，计划今年竣工。

依云郡项目已初露曙光，只是宁波富达在2010年花12亿元拍得的宁海桃源路项目依然前途未卜。

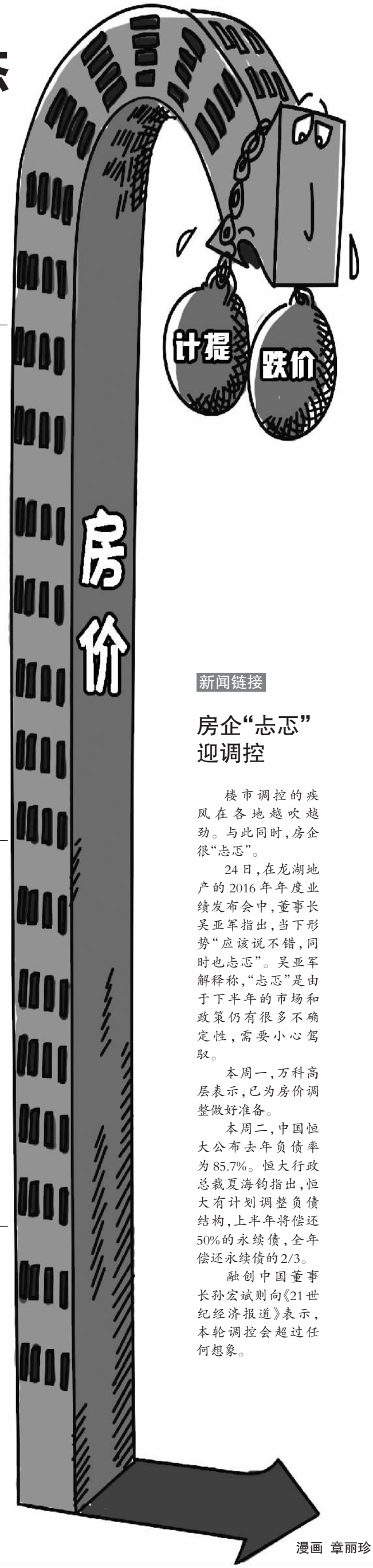
宁波富达年报披露，截至2015年12月31日，宁海桃源路项目累计计提存货跌价准备已超过1.7亿元。

该项目因延迟交地，宁波富达已提起行政诉讼，要求对方返还出让金、定金并支付利息共计17.7亿元以及解除合同。目前法院已经受理此案，因此2016年未对其计提存货跌价准备。

时隔7年，哪怕是实力雄厚的上市公司，当年的伤，依然会隐隐作痛，

“我们始终认为，房屋应该回归居住属性，房地产应该回归实业属性。面对市场的又一次亢奋，我们更应该不忘初心。”万科在《致股东》中提醒房地产市场的每一个参与者。

记者 吕荣 张寅 徐文燕



漫画 章丽珍

新闻链接

房企“忐忑”迎调控

楼市调控的疾风在各地越吹越劲。与此同时，房企很“忐忑”。

24日，在龙湖地产的2016年年度业绩发布会中，董事长吴亚军指出，当下形势“应该说不错，同时也忐忑”。吴亚军解释称，“忐忑”是由于下半年的市场和政策仍有很多不确定性，需要小心驾驭。

本周一，万科高层表示，已为房价调整做好准备。

本周二，中国恒大公布去年负债率为85.7%。恒大行政总裁夏海钧指出，恒大有计划调整负债结构，上半年将偿还50%的永续债，全年偿还永续债的2/3。

融创中国董事长孙宏斌则向《21世纪经济报道》表示，本轮调控会超过任何想象。