

楼市有戏：“金九银十”将至恒大能否超越万科争一哥

据小编了解，9月2日，万科A发布《2016年8月份销售及近期新增项目情况简报》，数字显示刚刚过去的上个月，万科销售额只有200.1亿元。

这意味着，自万科6月份创出424亿元的年度最高月度销售额后，7、8月月度销售额出现断崖式下滑，分别为274亿元和200.1亿元，已经连续两月大幅下滑，纵观万科今年前8个月的销售额，除了2月份的160.3亿元外，8月份已经是年内销售额第二低。

金九银十或成恒大超越万科的转折点

而从6月份开始，万科屡次表态，股权事件已经引起员工动荡、项目合作等多方面的公司经营，并表示管理层也已经感到有心无力。如果继续下去，万科还是不是曾经的万科？股权事件会不会将万科拉下第一梯队？

据和讯房产整理，上半年销售业绩排名靠前的七家房企中，有6家房企7月销售额出现环比下滑，万科和保利的7月销售额下滑较大，分别为150亿元和148亿元；下滑最少的是碧桂园和华润，分别下降52亿元和43亿元。

在业内人士看来，万科月度销售业绩的下滑有客观市场因素，但自身原因影响也不容忽视。

“万科销售业绩下滑有三个原因，第一是和推盘节奏放缓有关系，7、8月份是传统淡季，这个时候销售业绩难以提高；第二是和部分购房者担心有关系，比如说担心后续交付不到位或中间有什么差错；第三是和万科此前的股权事件有关系，应该说股权之争已经干扰到了万科的正常业务和管理。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对和讯房产表示。

严跃进还指出，8月份全国各地市场重新活跃的情况下，万科销售业绩反而出现了比较大幅度的环比下滑，一定程度上说明万科实际上面临了较大的营销压力。

“股权事件的干扰中，中国恒大突然买入万科股份的动作一定程度上打乱了万科的节奏，”同策咨询研究部总监张宏伟认为，从恒大持股万科的时间点来看，不难看出恒大是在给宝宝万之争制造更多的麻烦，为其销售金额的提升并且超越万科争取更多的时间“窗口期”。

在万科尤其是其他房企在传统淡季放缓推盘节奏的情况下，恒大月度销售额却不断刷新纪录。

数据显示，2016年8月份恒大销售8月合约销售总额为482.7亿元人民币，前8个月，恒大累计实现销售额2,330.6亿元，同比增长98.3%，已超额完成年初定下的全年2000亿元目标，并且将恒大与万科的距离只差45个亿。

“金九银十很可能是恒大超越万科的转折点。”一位业内人士表示。

“恒大不断冲高的销售业绩还有一层意义，就是为其在资本市场讲的故事增添了想象空间，尤其是恒大要回归A股这个时间段，恒大势必会与万科拼个鱼死网破，就像当年绿地上市与万科争夺行业老大一样的道理，恒大也要在回归A股的年份当上行业老大，这样恒大的估值才会更高。”张宏伟表示。