从2022年半年报看房企发展态势——

房企信心仍在 行业大有可为

楼市风向

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

8月底，房企半年业绩报告开始密集发布。这是房地产市场自去年下半年明显下行以来，房企出炉的首份半年报。

从已经公布的过百家上市房企业绩报告数据上看，企业的销售状况整体仍未好转，利润微薄甚至处于亏损状态的房企接近半数。但与此同时，越来越多的房企凭借自身积累和实力，正在安全穿越行业周期。

国企、央企方面，诸如中海地产、越秀地产、保利发展等企业，它们在用优秀的业绩来证明房地产业的广阔空间；对民营企业而言，国企央企的资源和经验等或难以复制，但它们也凭借自身十多年甚至数十年积累的品牌力和产品力、凭借企业对市场反应的敏捷力及更灵活的企业机制和激励机制等，在证明着房地产行业和民营房企的大有可为，碧桂园、龙湖、旭辉等企业的业绩报告都体现了多项指标的持续向好。

政策的暖风频吹，房企融资环境有望进一步好转，加上因城施策的持续优化落地、房企自身的积极作为，房地产行业有望逐渐走出低谷。一份份业绩报告里，我们可以读出企业积极度过淡季的奋发作为；一场场的业绩沟通会里，我们更能听到企业掌门人对后市的长远信心。

此时，行业从上到下，最需要的就是信心。

领军人物说——

不少企业对房地产后市继续持有信心

万科董事会主席郁亮：

房地产仍有10万亿规模 常做常新

在8月31日召开的万科2022年中期推介会上，万科董事会主席郁亮重申自己的判断：从短期来看，房地产市场已经筑底，但市场的恢复是一个缓慢而温和的过程。

他认为，住房的刚性需求仍然很强，房地产市场仍是每年有10万亿元销售额的市场，市场收缩过了头，反而会积蓄自发修复的动能，要相信居民追求美好生活的需求和改善居住条件的力量。房地产市场常做常新。万科把安全放在第一位，眼下行业最重要的是找到生火取暖的办法，如果不能生火取暖，在冬天里生存会受影响。

报告显示，上半年万科实现营业收入2069.2亿元，同比增长23.8%。今年下半年的房地产市场虽然有好转，也并不是爆发式增长，郁亮强调："要克制，房地产企业要保持对规模的控制。"万科最近非常注重交付问题，上半年交付了11.5万套住宅，"大约70%的万科业主已经在收楼前参观过自己未来的家。" （梁栋贤）

中国海外发展有限公司董事局主席颜建国：

下半年公司 对市场谨慎乐观

在8月24日举行的中国海外发展有限公司（以下简称"中海地产"）2022年中期业绩沟通会上，公司董事局主席颜建国表示，未来房地产行业还是一个很庞大的行业，是一个好行业，是一个可以长期坚持的行业。他认为，今年年初以来政策层面暖风不断，房地产融资环境显著改善，各地纷纷优化房地产调控政策，促进房地产市场的健康发展与良性循环。下半年，中海地产对房地产市场谨慎乐观，也将全力以赴创造更好的经营业绩。

业绩报告显示，上半年，中海地产系列公司实现销售合约额1385亿元。公司上半年在国内13个城市新增21幅土地，权益拿地金额为457亿元，新增货值为949亿元。其中在一线和强二线城市新增土地18宗，权益金额为451亿元，占比达到94%。截至上半年末，中海地产系列公司土地储备为7439万平方米。 （陈玉霞）

越秀地产董事长兼执行董事林昭远：

下半年市场 将筑底回升

8月18日，在越秀地产召开的2022年中期业绩发布会上，由该公司董事长兼执行董事林昭远等组成的管理团队介绍了对于今年下半年房地产市场的判断。

林昭远认为，下半年"房住不炒""因城施策"的政策主调将保持稳定，但预计下半年调控政策将在完善中适度宽松，特别是将支持居民自住及改善性的合理购房需求，保持房地产市场的良性循环和健康发展。

越秀地产认为，房地产市场预计将筑底回升，但市场规模会适度下行，房价趋于稳定。同时，市场分化加剧，行业进入质量竞争的时代，高负债、高杠杆的企业将被加速淘汰出局，市场集中度持续上升。房企的融资环境也同样将继续加速分化。从区域来看，一线、强二线城市和粤港澳大湾区、长三角等城市群的市场将率先复苏，土地市场将逐步回暖。

下半年，越秀地产将重点投资大湾区和华东地区，投资项目上优选具有经济、产业优势和人口净流入的区域和城市项目。 （梁栋贤）

房地产市场的持续复苏需要多方积极作为

碧桂园集团总裁莫斌：

明年6月应该恢复到健康发展阶段

在8月30日的中期业绩报告会上，碧桂园总裁莫斌表示，国家政策的调控目的是让房地产健康发展，从去年6月份市场下行到今天，市场已经进入了底部盘整阶段。此时，最重要的就是市场信心的恢复。

7月28日中共中央政治局会议指出，要稳定房地产市场，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。碧桂园相信这些政策实施过程中一定会让市场信心逐步恢复，但恢复时间的长短也有不确定性。碧桂园把预算从今年6月份做到了明年6月份，并认为在明年6月份市场应该恢复到健康发展的阶段。

碧桂园中期业绩报告显示，前6个月共实现权益合同销售金额1851亿元，权益合同销售面积为2348万平方米，销售规模有所下降，但表现好于百强房企平均跌幅水平。上半年碧桂园共有1070个批次、25万套房屋如期交付。其中438个项目首月交付率达75%及以上，165个项目更实现了交付即办证。 （陈玉霞）

龙湖集团执行董事兼首席执行官陈序平：

房地产今年将呈现 "低开-筑底-向好"趋势

在8月26日举行的中期业绩发布会上，龙湖集团董事长吴亚军认为，目前行业底部已经显现出来，也有表现好的公司与龙湖一起穿越周期。该集团执行董事兼首席执行官陈序平也表示："房地产行业今年将是低开-筑底-向好的趋势。"他说，随着因城施策陆续推出，房地产市场7月持续筑底，未来稳中向好，龙湖集团对房地产市场保有信心。

业绩报告显示，今年上半年，龙湖集团全口径销售金额达到858亿元，权益销售面积为341万平方米；实现营业收入948亿元，同比增长 56%。上半年，该集团在北京、杭州、重庆、成都、合肥等核心城市获取17宗地块，总建筑面积为226万平方米，权益地价131亿元。上半年，龙湖集团实现5万套房交付，全部按期交付，30%提前交付。 （陈玉霞）

旭辉控股董事局主席林中：

房地产市场还大有可为

8月30日，旭辉控股董事局主席林中在业绩会上表示，房地产行业从过去20年高速增长发展到平稳增长的新阶段，从过去"三高模式"转向到低负债、低风险、轻资产的模式，当下是我国房地产模式新旧转换的关键期。未来，我国房地产市场依然是全球最大的房地产市场，这个市场还是大有可为。

他认为，民营房企的强项包括对市场反应敏捷、效率更高、灵活的机制、有效的激励措施等，民营房企未来还有很大的生存发展空间。"旭辉坚信能度过本轮调整，有信心穿越周期。"

中期报告显示，2022年上半年，旭辉集团实现营业收入及净利润分别为297亿元、19亿元；毛利率为20.7%，较去年同期持平；实现了740亿元回款，经营性现金流为正，是为数不多保持盈利的民营房企之一。 （陈玉霞）

人居大咖谈

夏日高温不断 有哪些让家降温的设计"凉"策？

文/羊城晚报记者 徐炜伦 通讯员 冯燕珊

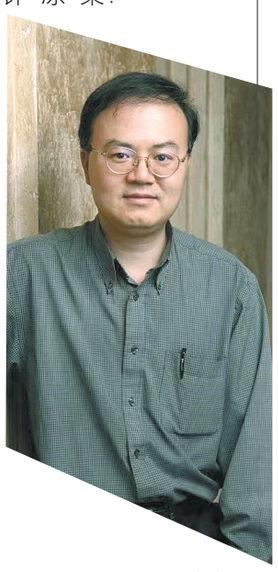
本期主持 羊城晚报记者 徐炜伦

酷暑袭来，热浪滚滚。前不久，连日的高温天气影响着人们的正常生活，出门头顶烈日，归家冷气"续命"是不少人的常态。然而，空调虽然可以带来感官上的清凉，但使用过当却容易导致身体温度调节系统紊乱，患上疾病。

如何健康舒适地避暑考验着人们的智慧，本期《人居大咖谈》，我们邀请两位设计大咖，聊聊有哪些妙招可以让大家在不大动干戈的情况下机智避暑，目前在建筑设计、空间规划上，又有哪些实用的设计"凉"策？

受邀嘉宾

罗佩（广州市工程勘察设计行业协会绿色建筑分会首届轮值会长、广州城建开发设计院有限公司技术总监）



王河（广州大学建筑设计研究院副院长、南粤工匠）

人与自然相融的设计使人居环境更加清凉 受访者供图

绿色景观设计是小区温度调节的重要手段 徐炜伦 摄

A 亲近自然的设计能有效带走热量

羊城晚报：在人居环境打造方面，有哪些设计能够让环境更加清凉？

罗佩：现在我们强调绿色环保，尤其是住宅，无论是新建还是改造的项目，都更强调绿色化，让人亲近自然、接近自然的天性得到解放。例如我们在阳台种植绿植，或者在走廊等公共空间增加花池，实际上就是利用植物的蒸腾作用带走部分的热量，让我们的空间更加舒适，同时也是打造了一个室外与室内空间之间的一个过渡空间，能减缓室外温湿度的变化对室内空间的影响。

此外还有水景和空间遮阳也是一些常用的手法。水景结合绿化等的布置，在室外空间或裙楼屋面等，都可以起到蒸发降温的作用。空间遮阳的措施就更多种多样了，例如我们住区常用的复合绿化的设计手法，将乔木、灌木等多层次的绿植进行搭配，起到人行活动区的遮阴作用。

还有架空层的设计，为整个建筑组团引入更多的自然通风；此外还有连廊、走廊等的设计，结合透水地面等的设计，也可以起到减缓雨洪降低、热岛效应的作用，这些都是通过调整下垫面的组成让居住环境更加清凉的做法。

王河：在规划上首先要充分考虑日照的影响，生活中白天一般是东边日照，傍晚的时候是西晒日照，在学科上我们说要考虑日照间距，一栋建筑的投影不能盖住另外的建筑。其次，要设计合理的通风廊道，既能允许人走过去，也要允许风吹过去，要让人感受到自然的清风。

第三个就是绿化带，我们要求房前屋后要设计绿化带，在微风吹拂下，它会形成树叶的摇摆，人们就会想去纳凉，利用环境的坡地、山地、水、塘、河涌，合理设计绿化带，不能强求拉直河涌，要有蜿蜒曲折的动线，才能形成美好的人居环境。

B 防止"西晒"遮阳有讲究

羊城晚报：有什么办法能减少"西晒"的影响？

王河：我们常说在建筑设计上要求西边45度设计，不能正西，形成蝶式平面，能有效避开西晒。

另外岭南建筑防热的方法有比较出名的"夏氏遮阳法"，由上世纪50年代华南理工大学的夏昌世教授发明，一些遮阳手段充分体现了岭南建筑和气候特点，比如利用遮阳板将西晒的光通过特定的角度进行遮挡，让阳光照射到窗户的距离还有50厘米、80厘米甚至1米。

还可以在西边的阳台设计回廊，参考外廊式建筑的设计，使得客厅、房间与阳光的距离隔开3-5米，不会直接照射。

罗佩：设计的源头就应选取隔热性能良好的材料作为住宅的外围护结构材料，尽量避免主要功能房间朝西向开窗。

若所居住的房间西晒严重，可考虑在西墙室内侧加设保温板；如果有西向窗户，可通过改造窗户，比如换成带有中置百页的铝合金窗、换成LOW-E玻璃或玻璃上贴反射膜、选用断热铝合金型材，还可以在室内设百页窗帘、隔热窗帘等。

C 墙体隔热设计，选材很重要

羊城晚报：以墙体本身来看，怎么装修才能够更好地隔热？

罗佩：说到外墙隔热，主要是通过调节外墙的参数，尽量降低温度波峰的峰值和延缓其传递到室内表面的时间，减少室内墙面对人体辐射传热的影响，因此外墙隔热措施主要包括：一是选择浅色光滑的外饰面材料，减少外墙吸收的太阳辐射，减少温升；

二是在外墙材料选择上，尽量选择传热系数小、热惰性大的材料，目前，我们一般是采用复合墙的体系，内保温材料降低外墙的内表面温度。

此外，为满足耐久和舒适的要求，现在也有项目采用一体化的内装材料，包括一些保温隔热和内饰面复合的板材，方便施工，也减少脱离、冷凝的风险，此外室内可以考虑采用一些调湿材料，在室内空气湿度大的时候能吸纳一定空气中的水分，让室内更加舒适。

王河：传统的西关宗祠有一种能起隔热作用的空心墙，是中间有一道空气层隔热的双层普通砖石砌体。如今说到墙体温度调节，更应该融入绿色环保的概念，符合节能的要求，比如"海绵城市"建设的要求、可进行雨水收集的装配式墙体设计等等。另外，建筑领域是碳排放非常大的领域，为助力"双碳"目标的实现，现在的墙体设计都应考虑降耗节能。

D 高密度建筑需更多考虑如何"多一缕清风"

羊城晚报：与以往传统的民居相比，现代住宅的温度调节手段更应该注意什么？

王河：以往荔湾区常见的传统"竹筒屋"开间小、进深大，房屋之间以天井间隔，旁有巷道贯通，穿堂风呼啸而过，天井就好比竹筒的节，起间隔作用，因此称"竹筒屋"；传统的还有在夏天能让凉气渗出来、冬天会把寒气吸进去的清水砖，是"会呼吸"的建材，都是优秀的传统民居案例。

如今因为用地、规划等问题，很多南北向建筑的通风都被电梯挡住了，户数越多，通风采光的设计就相对较难。现代建筑隔热通风的手法更多是通过日照计算建筑热工，还有通过空调抽湿、对起开窗等机械通风和墙排手法。

罗佩：空气与阳光，是人们对居住环境的基本需求，然而在高密度的城市环境下，城市生态的多样化正逐渐消失，我们需要本着"与自然和谐共生"的设计理念，从规划布局上、户型设计上、景观园林设计上多方面打造适合岭南地域气候特点的产品。

首先，在规划布局上应充分考虑建筑物朝向、通风廊道。我们在设计中通常应用CFD流体力学仿真模拟技术对住宅规划布局和方案设计进行优化，希望能找到最合理的规划布局和单体方案，打造一个舒适的微风环境，让居民能感受到多一缕微风。

其次，户型设计也应充分考虑自然通风、合理的窗墙比。风车型的设计让每个户型都能保证到南向户型设计可通过大面宽、全南向以及深呼吸式楼型的设计，使得每一户、每栋楼的通风条件最大化。

此外，在景观设计上，可以将"海绵城市"设计与园林设计有机结合，设置雨水花园、下凹绿地、中心绿岛等，以及结合岭南特色选用地方植物、合理栽种遮阴乔木、设置架空廊道，打造舒适温馨的居住空间。

活动设施与绿化结合设置让人居环境更加舒适 受访者供图