

地产行业正在逐步完成从旧模式到新模式的转变，已成当下行业共识。大众对房地产企业的期待，可以用“变局重构”来形容，大变局之下唯有适应行业变化的企业才能生存。

跌宕起伏的房地产业，在房住不炒大基调下，去杠杆、降速度，从高周转到高质量。稳字当头的价值信号切换中，勾勒了一幅转型升级大画卷。

回顾房企的2022年，大家几乎都在走同一条路：努力平衡增长与风险，努力提升抗风险能力、想办法增强利润多元性等，以寻求跨越行业周期。

对雅居乐来说，算得上行业的“幸运儿”。2023年3月30日雅居乐最新发布的2022年财报也充分验证了这一点。

行业变局之下，不少企业遭遇流动性危机，正因如此“信用”更成为市场考验企业的重要指标，而在TOP30房企中，雅居乐成了少数几家能维持正常运营的民营房企，很难得。

此外，雅居乐一方面通过持续降杠杆，不断在增强“底盘”的稳定性；另一方面，随着金融政策的逐步回暖，融资路径也在逐步变广，雅居乐近期也获得了由中证金及券商通过CDS担保的公募债筹资7亿人民币。进一步扩大了企业的现金流。

从“担忧”变成“希冀”

从目前地产行业的发展逻辑来看，市场正按照业绩修复 - 预期反转的逻辑在演绎。

截至2022年末，雅居乐实现预售金额652.3亿元，实现营收540.3亿元，毛利10.01亿元。从同比数据来看，与行业趋势一样，还是下滑的。

2022年，房地产行业迎来行业性普跌。公开数据显示，2022年全国商品房销售面积13.58亿平方米，比上年下降了24.3%。其中住宅销售面积下降26.8%。全国商品房销售额13.33万亿元，下降26.7%，其中住宅销售额下降28.3%。

但如果对比2023年的业绩走势来看，大有“利空出尽”的趋势，同比金额在逐步收窄，且预售均价上涨明显。

在售价方面，雅居乐也已走出谷底，其2023年1月、2月售价同比均有两位数增长。可以说，当前雅居乐正呈现出销售稳步推进、价格企稳回升的良好态势。

数据显示，雅居乐2023年1月实现预售金额64.4亿元，同比下滑12.7%；2月实现预

售金额61.2亿元，同比下滑9.0%，跌幅在收窄。预售均价分别到1.53万元和1.50万元，同比上涨12.1%和13%。