



平透观点

销量

北京商品房成交量同比跌六成 成最冷“金九”

北京房地产交易管理网数据显示,上周北京商品房住宅签约套数为1104套,二手房住宅签约套数为1705套,合计签约2809套,环比下滑约15%。商品房成交量已经连续8周低于2000套,总成交量2809套也创下除8月首周末多月的最低点。

整个9月上旬签约量也仅为3906套,同比下降60%。与2009年同期的15879套相比,下降了75%,为近3年来最惨淡“金九”开局。

点评:调控压力持续加大,购房信心也降至谷底。

库存

沪商品房库存恐超千万平方米 消化需一年半

9、10月份上海新上市的楼盘总数达到102个,而目前上海市绝大部分楼盘都在3万平方米之上,这就意味着到10月底,上海将新增300万平方米左右的商品住宅供应量,加上原先的800多万平方米库存,上海商品住宅在10月份的总供应有望达到1000万平方米。而整个9月上旬,全市商品住宅成交量为18.2万平方米。按照上述库存趋势和商品住宅的销量,上海的商品住宅总库存有望扩大至18个月。

点评:消化库存,让利或是首选之策。

资金

业绩风光难掩万亿巨债 上市房企资金链紧绷

根据深交所下属的深圳证券信息有限公司提供的数据显示,上半年,106家上市房企净利润同比上涨21.77%,达203.19亿元。

与业绩风光不同的是,上半年,上市房企整体资产负债率上升了3.58个百分点,达到72.25%。负债总额突破万亿元,达到10921.43亿元,同比上涨41.29%。

点评:突破万亿元的负债,体现了房企资金链愈发趋紧的事实。

投机

楼市调控外资流入加快 专家称警惕投机渔利

据不完全统计,今年上半年,内地开发商海外融资数量突破1000亿元,几乎是去年海外融资总量的2倍。今年前7个月,内地房地产企业融资渠道中,利用外资出现高达65%的同比涨幅,是其通过国内银行、信托机构等融资渠道获得资金增幅的2.5倍,超过开发商自筹资金增幅的一倍左右。

当前,我国对流入房地产领域的外资监管仍不完善,楼市调控正处在关键期,要警惕外资投机“渔利”,干扰调控成效。

点评:外资最看重的并非是投资回报率,而是人民币升值和资产的持续升值。

政策高压下,房地产开发景气指数连续下挫 购买力减弱,买房资格受限,房企销售不乐观

借传统旺季,房企“亮招”争市场



连续多月,房企销量不甚乐观,因此,对于这个刚刚到来的传统销售旺季,开发商们倍加珍惜,纷纷摩拳擦掌,重拳出击。

晚报记者 王亚平

在调控压力下,市场凉意尽显

房企扩大优惠迎接“销售旺季”

市库存量不断加大,房企被抑制,不少房企试图借“金九银十”,以价博量亮出“高招”

近日,国家统计局公布了8月全国房地产投资数据,各项指标处于低位。

今年1~8月全国房地产投资37781亿元,同比上涨33.2%,增幅回落0.4个百分点。从8月情况看,全国房地产投资达到5908亿元,同比增长32%,增幅回落5个百分点。

由于限购政策的影响不断深入,信贷政策仍然持续紧缩,使得房地产开发投资增速回落,开发景气指数低至101.12,这较7月份的101.5继续回落,也已经低于1998年的101.4。

总的来看,市场调控信号未见转变,房企谨慎前行,拿地、开发热情均不高。然而,从时间节点上看,如果再错过这个传统销售旺季

“金九银十”,下半年恐怕就再也没有好的营销契机,且随着新项目入市,市场库存量不断加大,房企压力逐日增加,因此,不少房企试图借“金九银十”,以价博量亮出“高招”。

南区某项目推出了一口价特惠房源,最高优惠6万余元;位于新老城区交会处的一项目则最高优惠27万;桐柏路某项目户外广告喷绘醒目地标注“九三折”;一次性付款最高优惠可达15个点……

“近段时间,明显感觉市场在售项目的优惠幅度大了,假日期间,一些电视财经栏目也在做关于房地产市场的专题报道,自我感觉房价在下半年会有不小的松动。”面对这样的优惠,购房者吴欣表示有些心动,如

果有合适的房子就出手,若没有就再坐等价格调动。

对于老项目来说不仅库存消化难度大,同时还要面对新项目的挤压,也出现了个别项目冒险打折的情况。扎堆入市的新项目也试图借“金九银十”以价博量。预计下月成交量继续保持小幅上涨的态势。

“房地产开发景气指数连续11个月下挫,这意味着当前长期持续与不断深入的调控政策对于开发商的影响仍然很大,这可能使得未来开发商无论是推盘还是拿地都将更加谨慎,不过如果推出的营销举措得力,成交量或许会有所上升。”河南财经政法大学教授表示。

后市“以价换量”将是主旋律

由于开发企业资金链条收紧,在限购形势下,开发商将会主动采取价格策略,“以价换量”的项目将会逐步增多

如果说刚刚过去的几个月,还有商品房项目的价格呈现稳步攀升现象的话,进入9月,市场仿佛被这连绵不绝的秋雨浇洒过的天气一样,凉意速增。

北京、深圳、上海等一线城市普通住房价格呈现“稳中有降”趋势,在郑州这样的二三线城市,受限购和限贷等一系列政策调控的影响,购房需求受到削弱,楼市人气普降,开发商陷入卖房难的境地,不得不扩大优惠幅度,或者一些资金实力强的

企业干脆停止开发新产品,静等市场寒冬期过去。

对此,有业内专家预测,未来两个月,由于开发企业资金链条收紧,在限购形势下,开发商将会主动采取价格策略,“以价换量”的项目将会逐步增多。

一旦全国范围内的保障房建设完工,这也将对商品房市场造成一定的冲击。另经粗略统计,9月份郑州新老项目开盘数量还有20余个,大量新商品房项目的入市,必将引起销售

市场的激烈竞争,房企的促销活动也将会愈发明朗。

特别是那些在年初时对宏观调控政策的预期过于乐观,制定了较高销售目标的项目,为完成业绩考核,开发商会在三四季度想办法增加销量,降价会更明显。

“新老项目大量入市,促销力度扩大,在这个9月,我们终于看到了市场价格的首次有所回落,对于购房者而言,或许也是一个难得的购房良机。”该专家认为。

跑量,除了优惠更要靠品质

即便在旺季,那些玩“假摔”以及品质经不起市场检验的项目销售依然难言乐观

虽说当下正值楼市传统的销售旺季,然而近几年在“金九银十”,市场取得的成效大多不甚乐观。

因为很多民众的购买欲望和经济实力已经大不如前,现实购买力正不断减弱,且在真正付诸买房行动时又谨慎出手,这使得那些玩“假摔”以及品质经不起市场检验的项目销售不抵预期。

“随着政策调控的深入,除了适当的优惠举措,开发商如何通过练内功,提升自身品质来拉

动市场购买力的不足成为市场能否复苏的关键。”许多业内人士认为,不少开发商借助于节假日推出系列活动,目的在于积聚人气,试探市场购买力,不过在当下,最要紧的还是要开发出好的产品,形成一定的影响力和美誉度。

准备于近期买房的李静先是到展会现场对多家项目进行了咨询了解,随后对意向房源进行了实地走访,“观望了好久,眼看着一些大幅度的优惠逐渐推出,现在终于决定买房,不过经过仔细比较,我感觉并不是所有的优惠

都是真降价,而且真正高性价比的房子着实不多,所以建议大家买房时还是要理性些,不要被一些莫须有的优惠冲昏头脑,毕竟对于工薪族而言,想换房不是一件太容易的事。”

“今年下半年对于房企又提出了新的考验,严厉的市场调控风向应该不会转变”通利荣郡项目营销总监徐文认为,只有为刚性需求建造实惠的高品质精品住宅才会真正赢得购房者的青睐,这也是房企在市场低迷期获得可持续发展的根本。