



平添观点

资金

预判老辣

万科手握339亿现金审慎拿地

万科今日发布的三季报显示,2011年1至9月,万科累计实现销售面积841.2万平方米,销售金额970.8亿元,分别比2010年同期增长39.9%和35.9%;实现营业收入293.1亿元,净利润35.8亿元,同比分别增长31.0%和9.5%。

此份三季报中尤为可圈可点的,是公司稳健的财务表现。尽管30%的净负债率较年初增加了13%,但持有现金339亿元,仍明显高于短期有息负债总和238亿元。

由于限购政策对投资购房需求、高端房需求的影响相对更大,而万科产品主要面向普通自住购房者,受影响相对较小。此外,万科对于新项目获取仍将保持审慎的态度。

点评:在行业下行期间,稳健的现金流将使万科拥有快速并购扩张的能力。

近日,郑州市住房保障和房地产管理局召开新闻发布会,发布2011年前三季度房地产市场运行情况,前三个季度,郑州市市区商品房销售面积同比下降四成,销售均价6396元/平方米,而郑州市商品房可售库存更是创两三年来新高,可售11个月。

持续加码的房地产调控政策让楼市的观望气氛愈加浓厚,被寄予厚望的“金九银十”也没有给市场带来太多活力。除郑州外,全国28个城市的楼市成交量同比下降。其中,8个城市惨遭腰斩。

晚报记者 梁冰

前3季度郑州市区商住房均价6396元/平方米

住房价格松动 楼市“降”意明显

上海引领全国降价潮 8城市成交量遭腰斩  
高层表态未见“松口” 楼市调控仍将趋紧

前三季度,郑州市区商品房销售面积降四成

转眼间,“金九银十”已接近尾声,在这个传统销售旺季里,今年的楼市明显逊色不少,调控层层加码,楼市的观望疑云四处弥漫。

10月20日,郑州市房管局发布了一组数据:2011年前三季度,无论是商品住房的投放面积还是销售面积,郑州楼市均以“降”为主调。

今年前3季度,郑州市商品房投放面积为1008.51万平方米,同比下降1.77%;全市商品房销售面积为707.59万平方米,同比下降35.84%。其中,商品住房销售面积为565.07万平方米,同比下降40.80%。

市区商品房销售面积为497.65万平方米,同比下降四成。其中,商品住房销售面积为377.07万平方米,同比下降46.16%。市区商品房销售均价为8024元/平方米。其中,商品住房销售均价为6396元/平方米。

然而,与以上情形相反的是,截至9月底,市区商品房累计可售面积为621.59万平方米,同比增长46.26%。其中,商品住房累计可售面积为382.49万平方米,同比增长48.67%。

按照今年前9个月的销售面积均值计算,目前的库存商品房可售11个月,商品住房可售9个月。

令据郑州房管局最新统计数据,9月份郑州市区商品住宅销售均价为6549元/平方米,比上个月降了74元。不仅如此,住宅市场更是出现了量价齐跌的态势。数据表明,9月份郑州市区商品住宅销售4737套(间),比上月少卖653套(间);销售面积48.86万平方米,比上月少卖1.92万平方米。“降”字已成为郑州楼市主旋律。

沪上成交量跌至7年最低,北深广降价楼盘增多

从全国市场来看,继龙湖、星河湾之后,越来越多的房企正前仆后继地投身降价大潮。其中,不乏绿地、中海、华润等超大型房企,降价幅度更扩大20%至40%。另有中型房企与代理机构密谈整体出售项目,价格为目前市场售价的七成左右。如此超预期的快速降价已经引发退房纠纷的普遍出现。

从区域上看,上海无疑已经成为此轮降价潮的漩涡中心。

上周,龙湖郦城、绿地秋霞坊、中海御景熙岸等上海楼盘全面降价促销,降幅高达20%至40%。较此前龙湖等房企在重庆、青岛的8%至10%的降价幅度不可谓不猛。

目前,华润外滩九里推出2、3层特价房源,单价已经低于8万元/平方米。根据统计数据,外滩九里在3月以来所售10余套房源中,单价多在9万至12万元/平方米。

“开发商称这些房源为特价房源,并不是整体降价。但实际上,房企今年面临最难过的年关,因此拿出部分降价房源促销回款,才

是真实的原因。”上海某中介人士表示。

在房企巨头纷纷降价的情况下,上海房价上周继续下行。根据中国房产信息集团数据显示,上周(10月17日至23日)上海商品住宅成交面积再次跌破10万平方米,环比减少19%。成交均价21247元/平方米,环比下降5%。“从郊区到市区、从普通商品房到高档别墅,房价下跌形势已经可以用惨烈来形容。”上海分析人士称。

除上海外,北京、深圳、广州等重点城市降价促销楼盘近期也开始增多。中原地产调研结果显示,当前杭州新开楼盘成交均价较周边楼盘的降价幅度在10%至20%。主城区成交均价从8月的21000元/平方米下跌至17000元/平方米,降幅近20%。

此外,成都、南京、天津等二线城市新开楼盘成交价格也已开始出现下跌。其中,成都降价幅度大部分在5%~10%,降价范围已波及主城区和郊区;南京的新开楼盘均价降幅约10%,近郊住宅价格降幅较为明显;天津的新房均价降幅则在5%至15%。

八城市成交量遭腰斩,政策从紧局面将持续

在“银十”楼市惨淡的降价通道之中,八成城市的成交量出现了同比下跌。其中,8个城市的同比跌幅达到50%以上。

10月24日,中国指数研究院发布最新报告显示,上周被监测的35个城市中,28个城市的楼市成交量同比下降。其中,长沙同比跌幅最大,达到76.43%;其次是扬州,同比跌幅达73.02%。重点城市成交量均同比下降,其中深圳跌幅最大,达65.03%。

“从年初至今情况来看,重点城市中,苏州和天津成交面积同比2010年上涨,其余皆下跌。其中,苏州涨幅最大,达14.59%;重庆跌幅最大,达36.02%。”上述报告显示。

另外,来自北京市统计的最新数据显示,前三季度北京全市销售商品房915.8万平方米,同比下降8.3%。其中,销售商品住宅632.1万平方米,下降12%。与之形成鲜明对比的是,北京销售政策性住房面积197.6万平方米,增长1.2倍,这无疑也对商品房市场形成压力。

“截至目前,北京比较明显的大范围实质性降价还没有形成规模,但预计随着库存积压的增加和滞销情况的加剧,市场短期内会迎来一定程度的价格下调。”链家地产首席分析师表示。

近十多年来,我国经历了数次房地产调控,但都因“越调越涨”而被外界诟病。在本轮楼市调控的“深水期”,是否会再次半途而废?从近期高层的表态来看,调控政策似乎还没有放松的意思。

10月21日,温家宝总理在广西南宁考察时指出,目前房地产市场调控和保障性住房建设处于关键时期,各级政府要切实采取措施,进一步巩固调控成果。

本月18日,国家统计局新闻发言人盛来运表示,房地产是国民经济发展的重要支柱产业,要实时监控房地产的发展变化,进一步巩固房地产宏观调控的成果。

一周之内的两次表态均没有显示出松口之意,这也被外界解读为调控政策将维持现有的力度不放松,政策面从紧的局面还将持续一段时间。

房价

买房后担心降价

业主扮购房者潜伏探涨跌

汉阳一大型楼盘业主群里,隔三岔五传出楼盘降价的消息,闹得业主“人心惶惶”。业主周先生看着自己去年花百万元买的房子,担心总价一下子要“缩水”10多万元,赶紧给负责他这套房子的售楼员打电话,听到对方一口否认降价,他还是不放心,怕售楼员打“马虎眼”,周末驱车去售楼部探底。

观点:买房前,希望房价跌;买了房,就怕房价跌。怎一个纠结了得!

养老

创新“倒按揭”

“以房养老”模式登陆武汉

老年人将房子抵押给银行或保险公司等金融机构,根据房子评估后的价值,由金融机构按月发放给业主用于养老,直到其身故。这套被抵押的房子由金融机构处置后用于偿还贷款本息,升值部分还有望归业主的继承人所有。这样一种用房子养老、和传统贷款买房方式相反的“倒按揭”养老模式,近日开始登陆包括武汉在内的一些城市,并引发了广泛关注。

点评:将老年人的资产通过配置变成养老资源,这种方式值得尝试。

品质

合肥保障房有新规

质量有问题将公之于众

合肥建立了保障性住房质量安全投诉举报制度,并做好投诉处理,同时建立质量信用档案和不良记录公示制度。

据了解,合肥要求廉租住房质量建设单位全面负责。依法加强对设计、施工质量的过程控制,保证住房建设的合理工期和造价,不得任意压缩合理工期,明示或暗示设计单位和施工单位违反工程建设强制性标准。

点评:房子质量问题是大事,制度如何,关键在于能够严格执行。