



随着房地产调控效力的逐步发挥,交易量严重萎缩,由此导致的持续增加的存货压力在全国各地已日渐凸显,多个城市的库存量甚至超过2008年水平。因此,不少业内专家认为,目前的地产业已经开始进入去库存时代,且路途漫漫。
记者 王亚平

A 市场低迷,楼市遭遇“库存危局”

由于扛不住各方压力,以鼓励“刚需”自辩的芜湖楼市“新政”于宣布三天后叫停,这一短命“救市”举措再一次验证了中央紧抓楼市调控不放松的态度。

“在调控的影响下,2012年颓势依旧,从不断传出的政策信号,仿佛可以嗅到,楼市冬季不会很快结束,‘萧条’还要持续一段时间。”对该事件,有业内人士这样坦言。

而与芜湖事件同样引起业内人士关注的还有各地商品房存量的不断创新高。

对房企而言,若库存量过少,房地产市场容易产生供不应求的局面,价格会在短期内快速上涨。若库存量过多,意味着前期投入的资金难以全部收回,影响企业的现金流和正常经营,对房地产的新开工形成制约。

在2008年,全球金融危机爆发后,房地产市场陷入低迷,有数据显示,当时全年新屋库存达到32501万平方米,创下了当时的历史新高,伴随商品房库存量的增加,全国房价出现了10多年来的首次下滑,房地产行业也在

当年年底进入了“去库存”期。

受新一轮调控的影响,楼市再次遭遇“库存危局”,Wind资讯数据显示,截至2月9日,已披露2011年报的27家公司存货总量达141.14亿元,相较于这27家公司2010年末64.98亿元的存货总量增长了76.16亿元,增幅达117%。ST华源、科达机电、兴蓉投资、汤臣倍健存货增长幅度皆较大。

1月19日发布年报的ST华源,存货总量达到了62.86亿元,是截至目前发布年报的27家公司中存货总量最高的一家。

上海易居房地产研究院发布的报告也显示,截至1月末,北京、上海、深圳、广州、青岛等10个典型城市的新建商品住宅库存总量达到5901万平方米。同比来看,这一库存量增长了40.5%,处于高位运行状态。而单北京新建商品住宅库存已达到1010万平方米,同比增长27.53%。同时,北京市住建委网站显示,截至目前,北京现房库存达39952套,创下近三年新高。

低迷成交,存货激增

多个城市库存量超过去年全年销售面积

库存危局迫在眉睫 房企先“推陈”再“出新”

B 新项目缓入市,“推陈”成销售主方向

据郑州同致行地产顾问有限公司统计的数据显示,2011年底,郑州商品房库存量接近去年全年市区商品房销售量。

“目前的库存量需要一年左右的时间来消化。”该公司品牌运营总监曹庆伟如此说道,“今年房地产市场的压力空前。”

在市场前景不明,存货较多的情况下,为了防范风险,不少房企调整布局,放慢了新项目入市脚步,在同致行提供的数据中,计划于今年入市的项目有40个左右,不过入市时间则大多集中在下半年。

不仅中小房企有库存压力,对于万科、保利、碧桂园、富力这些品牌开发商来讲,同样如此。据报道称,今年上半年,万科的

主要销售任务就是去库存。

面对高库存与低成交的压力,房企随之开启了更为主动的营销策略,比如特价、低价团购、溢价回购等方式来“推陈促销”。

2月2日,中海地产主席孔庆平对媒体表示,中海今年将维持去年的目标,主要的销售指标、开工指标等都和去年一样。1月16日,恒大地产公布其在2012年的销售目标为800亿元人民币。而恒大地产在2011年已经实现销售金额804亿元人民币。

万科虽然没有公布今年的销售目标,但其提出“公司会在确保经营安全的前提下,努力实现增长。”而去年万科则表示“依靠经营效率的提升实现收益和业绩的持续

增长”。从前后语气措辞上也能看出行业龙头的谨慎与保守。

河南本土房企的销售目标也有所调整,河南正弘置业副总经理王朴告诉记者,由于去年完成了销售目标的80%,当前市场形势尚未明显好转,今年的销售目标就会适当下调。

康桥地产营销总监唐玮表示:“去年的销售目标为23亿元,但只完成了60%左右,现在还得消化库存,今年的目标下调为18亿元。”

“今年,没有太大的销售压力,目前剩余房源不多,按计划,今年还有一栋新楼要入市,不过也是根据市场形势和政策变化,如果有好转就下半年销售,不好就等明年。”帝湖花园营销总监董政说。

C 若调控基调不变,去库存期将达一年以上

不久前,中国指数研究院、中国房地产指数系统对2012年中国房地产市场趋势的总体预测认为,今年上半年调控效果进一步显现,投资开工步伐放缓,量价继续下行,下半年逐渐趋好,但全年销售难有增长,总体不容乐观。

1月份,全国各地楼市交易量持续低迷,购房者观望情绪浓厚,楼市表现疲软。

然而,据记者实地走访发现,近几日,多个售楼中心内看房者人头攒动,成交量也有所回升,这样的现象是“小阳春”的迹象还是“回光返照”?业内人士对此也感到有些迷惑和不确定。

“康桥金域上郡项目,每天都有四五套的成交量,这跟市场大势好的时候差不多,从客户构成看,不单有刚需释放,还有一些

投资客以及在北京工作者回家置业。”唐玮表示,“现在还不能据此断定是不是市场回暖,因为政策面并没有放松,只是大家的观望情绪有所缓解。”

对于这样的现象,曹庆伟也有所感知,在他看来,央行提出要满足首次购房家庭的贷款需求,以及近期首套房利率逐渐回归基准利率对购房者而言是个利好消息,且即便没有执行几天,芜湖等地的救市新政还是给购房者心理一种调控会放松的心理暗示。

他认为,判断整个全年的地产走势还要依据“两会”后的政策定向,振兴房地产市场的举措也有可能出台。

不过,即便调控政策微调,缓冲了大家的观望情绪,但由于调控主基调不变,

目前的库存消化仍然会需要较长一段时间。回顾过去,从2008年第四季度开始的“去库存”持续了大约3个季度,但当时为刺激消费,没有限购且信贷放松,而本轮主要城市限购,且限购范围将扩大到房价涨幅过快的三、四线城市,紧缩性政策至少还会持续到今年年底,再加上目前的库存已超过历史同期水平。因此,有业内人士推断,本轮“去库存”的时间很可能会超过上一轮。在这样的态势下,开发商若不“以价换量”,在供应量大幅增加而需求不会改善的情况下,库存量仍将继续攀升。

王朴认为,如果需求得以有效释放,成交量转好,而新项目入市滞后的话,去库存期也有可能缩短为几个月。

去库存化,或将成为调控新指向

有报道显示,截至8日,广州全市可售货量6.2273万套、可售总面积792.40万平方米。业内人士分析,广州2011年的成交量约为580万平方米,以目前广州楼市的存量,市场至少得花一年半时间消化。

据某机构近日统计的数据显示,上海新房库存余量达到951.05万平方米,而新房库存量历史最高纪录为1000万平方米,如果政策面持续吃紧,新项目不断推出,势必刷新这一纪录。

纵观多个城市楼市数据可见,目前的库存量几乎相当于2011年全面销售面积,也就是说,在大势不变的情况下,大都需要一年的时间才能把存货消化完。有业内人士私下推断说,接下来还会有地方政府对调控政策进行适度微调,如在限购尺度、贷款成数及利率方面,可能会给予首次置业者和合理的改善型购房者一定优惠和松绑。

而多数企业也会放缓新项目开工、入市的步伐,节省企业资金支出,且加大优惠举措,团购、特价房会越来越。

延伸阅读