

# 下半年：成交量逐步上升 开发商压力减轻

上半年,受到信贷政策调整,客户购买信心不足等因素影响,杭州等城市率先降价的风潮席卷全国,客户多采用观望态度,全国城市哀声遍地。尤其是二季度,房地产市场进入明显的调整期。部分二、三线城市项目开始大幅降价、部分房企先后发起全国降价促销活动,引起市场对房地产行业“拐点”的关注。

2014年上半年,全国楼市关键词很多,限购松绑、个人住房贷款停贷、单独二孩儿、住房组合贷、土地网拍……下半年楼市路在何方?克而瑞从行业、政策、土地以及房企、市场五大方面给出相应的研判。

郑州晚报记者 梁冰



## 1 行业：调整还将继续，年内“反复筑底”

记者从58同城房产频道上看到,最近,来自住建部的观点明确表示,当前市场确实进入调整期,但并没有出现转折性的发展态势。既然是正常调整,就不存在“救市”的可能,只有通过今年这样市场化的调整,行业才会真正回到正常健康的发展道路,只是行业还不太适应没有行政干预、通过市场内在自身调节的市场。

克而瑞认为,下半年,房地产行业的调整将会继续,目前还处在不断下行探底的开始阶段。如无外力作用,短期不可能出现根本性的好转,而是一种阴跌震荡式的回调。因为房屋除去投资属性,对于大多数人还是必需品,刚性自用需求的绝对数量依然很大,当房价下调到一定程度,就会刺激刚性需求释放。

## 2 房企：走量是上策，多管齐下加快去化

今年上半年,内地上市房企并未延续去年的强劲走势,在利空环境下已显现疲态。冷酷的行情加剧了企业竞争,整个行业进入新的大整合时期。对于下半年企业的策略,克而瑞提出五个建议:适当提升刚需、首改产品比重,有利于更快去化;以销定产、控制节奏,四季度集中入市较佳;降价走量是上策,多管齐下加快去化;财务稳健房企四季度或迎最佳拿地时机;更多股权融资,关注境外资本市场机会。

## 3 政策：松绑力度加强，“微刺激”将是常态

为保证全年实现7.5%的经济增长目标,中央不断通过定向降准等“微刺激”的手段刺激经济的增长,并取得了一定的成效。房地产业作为经济增长的重要支柱,相信中央政府的调控措施依然会在总体稳定、分类调控的原则下,通过市场自身的调整来化解市场本身的供求矛盾。当然,中央政府不会任由市场自由发展,舆论、信贷、税收等手段预计会穿插于市场调整中,持续“微刺

激”将是中央政府调控的策略。

早在4月份时,已有部分城市率先试探限购底线。6月26日,呼和浩特发布了一份更正声明,“二套住房”更正为“二手住房”。至此,呼和浩特市也成为国内第一个通过政府文件正式解除楼市“限购令”的城市。随着时间的推移,结合二季度以来土地市场持续低迷,流拍、退地等情况时有发生,地方政府“救市”的意愿紧迫,在松绑限购政

策方面的力度将比前期更强。

而郑州,虽然限购政策有可能会略有松动,但政府一时间应该不会推出直接的所谓救市政策。郑州市场虽然在上半年受到较大的影响和冲击,但相对于火热的2013年市场来说,2014年上半年是回归合理、正常的水平,面对今年年的市场状况,政府在前些日子推出组合贷款的政策,也是刺激市场的一个手段。

## 4 土地：形势急转直下，调整进一步深化

总体而言,2014年上半年土地市场跌宕起伏,年初的火热态势难掩后期颓势,在房地产大环境下的背景下,克而瑞认为下半年土地市场将有以下趋势:

上半年政府推地较少,下半年或迎来供地高峰。今年5月份,国土资源部暂停对外公布全国住房用地供应计划,改由地方自行公布。目前不少城市已经公布全年

经营性用地供地计划,据统计,截至上半年,多数城市上半年供应尚不足计划的五成。考虑下半年房企销售将进入高峰期,资金相对较为充裕,拿地意愿有所抬头,再加上地方政府财政压力,下半年各地政府的土地供应量势必增加。

底价成交、流拍现象将继续扩大,溢价率可能走低。由于目前楼市正处于调整期,且国家倾

向市场自行调节,预计不会出台政策进行干预。在此背景下,预计今年下半年,整体市场观望情绪将有所减缓,刚需有望带动销售回暖,房企拿地积极性回升,但拿地依然谨慎,高溢价地块难现,整体溢价率将走低。同时,随着下半年土地的集中入市,流标及底价成交的情况将会上演,土地市场难复2013年荣光。

## 5 市场：成交量逐步上升，开发商压力减轻

截至6月份,郑州商品住宅结存440.11万㎡(不含经济适用房),同比上升21.4%,存量上升,市场表现为供大于求。

2014年下半年的成交预测,克而瑞采用历史与未来相结合,并同时考虑到政策的影响作用,作出初步评估。

2014年上半年,郑州商品住宅市场相比2013年的火爆市场有一定差距,但整体来看,情况还是比较乐观的。下半年多项目入市

及政府有一定的调控,预计成交量较上半年会有一定程度的增长,保守估计增长率为20%。

从预测的各区域供应与成交之间的供求比看,各区域的供求比(成交量/供应量)多集中在0.6~0.8上下,去化压力依然存在,预计到2014年底,商品住宅库存将超过500万㎡,市场依然表现为供过于求。

受潜在供应量大、成交量增长有限、市场库存进一步加大等

因素直接制约,预计2014年下半年优惠促销、以价换量的措施会加大,我市房价上涨的动力会得到进一步平抑,房价进入平稳通道或者较慢增长。

总的来说,房地产投资增速平稳,新开工面积持续增长,在宏观经济平稳增长,货币政策保持稳健,房地产调控基调不变的态势下,预计2014年下半年环境要比上半年相对较好,成交量也会逐步上升,开发商压力将会减轻。

