开发区“4字盘”打响3月楼市

# 降价潮呼之欲来

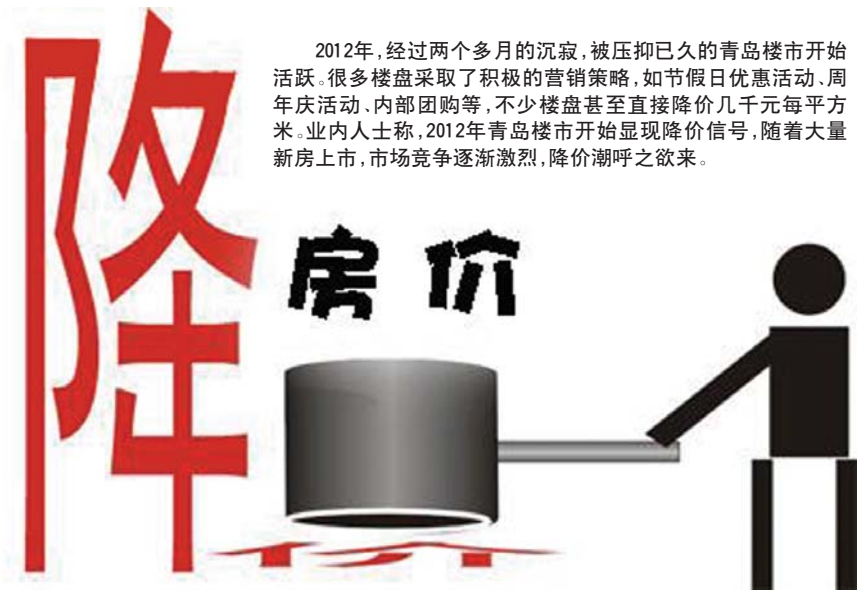
## 开发区 重现“4字盘”

3日，位于开发区西海岸的某楼盘加推248套高层房源，全是刚需61、84、89平方米的中小户型。最令人关注的是此批房源起价仅4860元/平方米，均价约6000元/平方米。据了解该楼盘周边房源的价格在8000元/平方米左右。

除了该项目外，开发区降价的楼盘还不少。位于开发区的另一楼盘价格由之前的9000元/平方米均价直降到7600元/平方米，周边楼盘价格都在8500/平方米左右。其负责人介绍：“降价是针对楼市市场低迷的一种以价换量的应对措施，降价策略使我们处于主动地位，二期开盘时间不由市场决定，而是按照工程节奏，按计划向前推进。”

据了解，目前不少开发商及代理企业对未来楼市走势“心虚”。在大力鼓吹市场回暖的同时，开发商大多选择伺机降价，抓紧“小阳春”时机换得成交量。在开发商看来，楼市的冬天似乎并没有过去。

“开发商资金压力依然很大，往年房企的还款压力通常从3季度开始显现，但由于去年发行了大量信托、短期拆借，今年很多房企的偿债压力提前到3月份。”一家大型房产代理公司负责人告诉记者。该人士表示，近期楼市成交量确实有回升，并不能看作是市场真正回暖，而是一年多来积压的刚性需求出现释放。“很多开发商都想趁这波‘小阳春’尽快销售套现，把钱捏在手里才安心。”




**2012年，经过两个多月的沉寂，被压抑已久的青岛楼市开始活跃。很多楼盘采取了积极的营销策略，如节假日优惠活动、周年庆活动、内部团购等，不少楼盘甚至直接降价几千元每平方米。业内人士称，2012年青岛楼市开始显现降价信号，随着大量新房上市，市场竞争逐渐激烈，降价潮呼之欲来。**

## 降价信号已现端倪

据中国指数研究院数据显示，2月100个城市的住宅平均价格连续第6个月环比下跌，跌幅是2011年9月开始下跌以来最高水平，且价格下跌范围进一步扩大，超过七成城市出现一定幅度的下降。

在调控继续实施的2012年，岛城楼市的新房库存量不断上涨，虽然存款准备金率降低了、首套房贷利率降低了，但是房地产商仍然要面临严峻的资金链问题。有业内人士分析，“市场上已经出现了降价信号，新房库存压力大，开发商将会加大促销力度。”

开发商在加大促销力度的同时也注意时间节点的营销。“预计3、4月份，青岛楼市会迎来阶段性的开盘小高潮。”据该人士介绍，楼市节日惯性加上信贷政策的波动，使项目延期开盘，2月开盘寥寥无几。预计开发商会将更多精力放在备战“金三银四”、“五一黄金周”等重要节点。

搜房统计，3月预计开盘的楼盘数量也不是很多，不过或许不会再像2月一样被开发商放鸽子，而一些备受关注的楼盘会依然领衔楼市。业内人士说，“在3月新一轮的降价潮可能就会到来”。 （搜房网）

## 楼市一周行情快递

### 青岛各区房价行情

| | |
|---|---|
| 市南区东部 | (17,016元/平方米) |
| 市南区西部 | ((16,904元/平方米) |
| 市北区 | (12,782元/平方米) |
| 四方区 | (10,277元/平方米) |
| 李沧区 | (9,007元/平方米) |
| 崂山区 | (20,717元/平方米) |
| 城阳区 | (6,784元/平方米) |
| 开发区(黄岛) | (8,014元/平方米) |
| 即墨市 | (5,907元/平方米) |
| 胶州市 | (5,319元/平方米) |
| 胶南市 | (6,302元/平方米) |
| 平度市 | (4,742元/平方米) |
| 莱西市 | (4,203元/平方米) |

### 青岛各区租金行情

| | |
|---|---|
| 市南区东部 | (35.63元/月/平方米) |
| 市南区西部 | (27.86元/月/平方米) |
| 市北区 | (25.51元/月/平方米) |
| 四方区 | (21.20元/月/平方米) |
| 李沧区 | (16.47元/月/平方米) |
| 崂山区 | (28.61元/月/平方米) |
| 城阳区 | (17.58元/月/平方米) |
| 开发区(黄岛) | (16.83元/月/平方米) |
| 即墨市 | (11.95元/月/平方米) |
| 胶州市 | (12.31元/月/平方米) |
| 胶南市 | (10.85元/月/平方米) |
| 平度市 | (11.57元/月/平方米) |

7000亿房地产信托调查：

# 兑付高峰将至 倒逼房价下跌

**作为过去两年中开发商资金链重要的一环，房地产信托的兑付风险集中显现。据多家机构调研统计显示，目前房地产信托存量7000亿，其中超过2000亿在今年内到期。兑付高峰将在今年三季度出现。业内预计，在此之前的二季度，兑付压力将倒逼房企进行降价促销，其中以一二线城市为主。**

## 刚性兑付或致违约出现

天津信托1月30日发布的公告显示，其2009年11月发行的正元投资·信达地产股票收益权投资及回购集合资金信托计划，于2012年2月10日提前终止。无独有偶，近日中融信托公告，将原定在2012年4月28日到期的“中融-华夏孔雀城集合资金信托计划”，在2012年2月8日提前终止。

这些提前终止的信托意在止损，但这恰恰暴露出房地产信托的危机。“由于房地产项目销售放缓，信托到期还款风险较大。”中金公司研究员白宏炜预计，今年到期房地产信托规模2234亿，总还款额约2500亿，2013年预计到期信托规模2816亿，总还款额约3100亿。

多家房企过去两年通过信托融资。国泰君安证券的统计数据显示，万科等30家A股地产上市公司目前共发行有118个信托项目、金额达630亿元。

在H股上市房企中，远洋地产有40亿信托将于2012年到期，绿城有10亿今年内到期，雅居乐26亿信托于2012年11月到期，世茂房地产有9.9亿于2012年3月到期，其他如融创中国、恒盛地产等中小开发商也有多笔信托于今年内到期。上述公司信托融资占有息负债均在10%以上。

“这种到期兑付是刚性的。”中国信托业协会有关人士对记者表示，信托在市场融资环境不好和内部流动性枯竭的情况下，很容易出现断裂，产生违约风险。白宏炜预计10%-15%的信托项目可能在今年出现违约风险。

## 中小房企资金断裂之忧

“系统性的风险不可能出现，但是单个上市公司或者是单个项目有出现风险的可能性。”用益信托工作室分析师李旸表示。

经统计目前信托项目发现，分资质来看，一级资质开发商多使用权益投资及贷款等方式的信托，等价于高息贷款，且自身由于项目多，融资渠道广，资金可以周转腾挪，风险相对有限。三级以下资质开发商多为项目公司，信托介入较早，以股权融资为主，违约风险较高。

上市公司中，小型地产公司明显风险更大。中金公司根据汇总的上市公司信托融资公告数据发现，无论是从信托融资总规模，还是从信托规模占净资产比例等指标看，小地产公司如阳光城、浙江广厦、南国置业等，面临更大的到期风险，其次是区域中做周转的中小型公司如荣盛发展、福星股份。

综合来看，三线城市、单项目、低资质的小地产公司，信托违约风险大于二线、多项目的地产公司，区域龙头风险大于全国布局的龙头。

## 倒逼房价在二季度调整

上述信托业人士告诉记者，一般的信托项目均以房产销售收入作为第一还款来源，同时建立回款保证金制度，一般回款保证金要占销售收入的6成，因此，到期前一到两个季度，开发商会调低价格，尽量加快回款，保证信托资金偿付。

国泰君安证券的统计数据显示，房地产信托2012年三季度到期规模为716亿元，7月为今年年度高峰，将会达到504亿元。

中金公司也认为，今年2500亿还款主要集中在3季度，月均还款将达到360亿，且其中6成是布局在一二线城市，具备一二级资质的大中型开发商。这意味着从二季度开始，开发商将加快销售，回笼资金，一二线城市房价面临调整压力。在此基础上，白宏炜判断，一二线城市房价将下跌10%-15%。

大型房企在一线和热点二线城市的降价已经悄然开始，继保利地产将喜春行动延至3月份之后，招商、龙湖、中海、万科、金地等也启动大规模降级促销。保利地产副总经理胡在新表示，3月份将是一个好的推盘时期，公司会加紧周转，尽快出货。 《21世纪经济报道》


编辑：宋珊珊 组版：李 飞