

青岛住宅库存量30个月节节攀升

开发商仍面临巨大挑战

进入今年5月以来,北京、上海等城市商品房成交量开始回升,各地房地产价格又有回涨之势,部分地区再现地王,楼市新一轮异动暗潮汹涌。不过,随着多个机构上半年报告相继发布,在市场回暖的躁动背后,则是多城市供需同步增长、库存量高压难解的现状。

今年下半年,库存量高企依然是各大房企必须面对的巨大挑战。

来自中原集团研究中心上半年楼市研究报告显示,即便是成交量快速回升的6月,北京、上海、广州、深圳四大一线城市的住宅库存消化周期仍然需要8-10个月。值得关注的是,

对于一线城市中库存量最高的北京来说,8个月的消化周期尚属年内最短,按照当月平均销售消化周期计算,北京商品住宅销售市场的库存销售周期在今年4月,一度曾长达15个月之久。

此外,多个二线城市的库存预警情况更为严重,来自戴

德梁行2012年6月市场月报显示,武汉、沈阳等城市分别仍需17.3及12.2个月才能消耗目前的库存。青岛的商品房库存量甚至超过北京、上海,高达10万套以上,按照之前6个月的平均销售速度计算,青岛市目前库存量的消化周期约为25.83个月。

楼市一周行情速递

青岛各区二手房行情

行政区	平均房价
市南区东部	16,985元/m ²
市南区西部	16,745元/m ²
市北区	12,637元/m ²
四方区	10,202元/m ²
李沧区	9,185元/m ²
崂山区	20,334元/m ²
城阳区	6,937元/m ²
开发区(黄岛)	7,875元/m ²
即墨市	5,952元/m ²
胶州市	5,155元/m ²
胶南市	6,369元/m ²
平度市	4,910元/m ²
莱西市	4,246元/m ²

青岛各区租金行情

行政区	平均房价
市南区东部	37.79元/月/m ²
市南区西部	30.81元/月/m ²
市北区	27.25元/月/m ²
四方区	21.77元/月/m ²
李沧区	17.18元/月/m ²
崂山区	30.28元/月/m ²
城阳区	17.23元/月/m ²
开发区(黄岛)	17.56元/月/m ²
即墨市	10.93元/月/m ²
胶州市	13.07元/月/m ²
胶南市	11.34元/月/m ²
平度市	11.34元/月/m ²
莱西市	10.43元/月/m ²

【案例】一线城市

北京: 库存消化刚刚开始

“实际上,北京楼市成交量超过供给量,在第二季度或者说从5、6月份才刚刚开始。此前,北京市场已经累计了超过一年的库存。”在第一太平戴维斯7月10日发布的2012年第二季度市场报告会上,第一太平戴维斯北京研究及顾问咨询部董事王琼表示,今年第二季度,北京住宅销售市场在年内首次实现了成交量大于供给量的库存去化扭转。

第一太平戴维斯的季度报告显示,北京第二季度的一手住宅整体市场迎来了供需两旺,供给与成交量均有大幅增长。其中,新增供给环比增长78.7%,同时成交面积环比上涨

86.2%,首次实现了成交环比增速高于新增供应面积增速。

“按照当月消化周期来看,北京市场6月的库存已经降至到8个月,而在4月份,这个周期最长也曾经达到15个月。”链家地产市场研究部陈雪介绍,北京住宅市场的库存消化周期已经从今年3月的近14个月、经过4月15个月的高点之后快速回落,5、6月份的库存消化周期已降至9.6个月和8个月。

来自链家地产市场研究部显示,6月北京库存消化周期创下一年来的最短纪录。

2012年上半年,商品住宅成交量从年初低谷状态大幅攀升,尤其5、6月份,成交量大幅上涨,北京6月纯商品住宅成交量达到10247套,达到近18个月以来的最高值。同时,新项目消化速度明显加快,市场进入库存存负增长阶段。

进入7月后,北京商品住宅库存再次落到8万套以下。截至7月12日,库存量为78456套,面积为9575772平方米,库存面积达到年内最低值。

尤其值得关注的是,今年3、4、5月份北京市场的新增供应套数都在5000套以下,而在6月的供应量猛增至7194套的背景下,仍然能让库存去化周期缩短至8个月。

陈雪表示,这说明大量购房需求在近期得到释放后已使北京市场商品住宅库存中的大户型进入快速消化阶段。

不过,王琼指出,北京市场一手房销售虽然在二季度内实现了供过于求的终结,但是相比去年一年和上半年的前几个月的成交低迷,整体的库存去化压力依然很大。

来自中原地产的数据显示,截至6月24日,北京的库存

量为1031万平方米,如果把因在3月份调整统计口径而减少的500万平方米加进来,其总量已达到1500万平方米。这与市场最为低迷时期——去年年底的1550万平方米相差无几。

“下半年市场状况如何,还取决于宏观调控政策的走向,目前还有待观察,不能盲目乐观。”王琼说,持续宽松的信贷政策加之利率下调,表明政府正在采取措施刺激经济增长,以缓解市场中由经济放缓带来的负面情绪。第二季度,一手住宅市场整体供给与成交量均取得大幅增长。不过,我们也要看到今年下半年将迎来持续性的供应井喷,很多此前推迟入市的项目也会趁市场转暖之际入市,预计9、10月份商品住宅的供应会再次出现高峰,北京楼市的整体库存压力仍不容小觑。

【案例】二三线城市

青岛: 商品住宅 库存超10万套

与北京等一线城市住宅库存量均环比出现下降相比,部分二线城市的库存情况仍然不乐观,其中青岛市的商品房库存量更是高达10万套以上,消化周期甚至需要两年以上。

“作为二线城市,10万的库存量显然非常高。这与很多大房企在2009年、2010年集中布局青岛有关。”一位熟悉青岛市场的业内人士表示。

在链家地产监测的北京、上海、深圳、广州、南京、苏州、厦门、福州、青岛、惠州10个城市库存数据显示,2012年6月山东省青岛市的商品房库存已超过10

万套,位于这10个城市的库存量之首,甚至超过此前一直处于库存高压之下的北京、上海两大一线城市,也是被监测的10个城市中唯一在6月环比、同比仍然双双增涨的城市。

更引人关注的是,青岛市住宅市场库存在调控30个月来节节攀升。数据显示,截至6月30日,青岛楼市库存量已达108357套,这一存量的可售面积是2010年初的2.5倍。

“这一库存量在全国其他二线城市很罕见,甚至超过了一线城市的库存量。”分析师王志霞表示,如果按照之前6个月(包含6月份)的平均销售速度计算,青岛目前的这个库存量的消化周期约为25.83个月,库存量和消化周期都已达到历史高点。

在库存量节节攀升的同时,青岛楼市的成交量却在不断下

滑。据青岛网上房地产数据显示,上半年青岛市共成交住宅28128套,同比下降28.47%,环比下跌41%。

数据显示,今年6月份,在全国百城价格环比连续9个月下跌后首次上涨0.05%的背景下,青岛市住宅平均价格为每平方米9539元,环比下降0.04%,虽然降幅较前几个月减缓明显,同比去年价格仍下跌了0.16%。

在这一背景下,青岛楼市的供应仍在不断增加。公开信息显示,今年7月,青岛预计有27个新盘上市。如此一来,青岛楼市的库存有可能再攀新高,消化周期也将进一步拉长。

库存压力持续增大,也让各大房企青岛在售项目的销售压力激增。《7月上旬好孩子企业降价排行榜》显示,此次上榜项目全部位于二三线城市,二线城市

降价项目居多,青岛、西安等城市纷纷上榜,其中青岛以三个项目入榜位居第一,在项目优惠方面,平均折扣力度达到7.8折。其中,标杆房企恒大在青岛的项目折扣力度达7.2折,另外两个房企来仪房地产和溢德鑫房地产在青岛的两个项目,优惠幅度也达到8折左右。

对此,亚太城市房地产研究院院长谢逸枫表示,由于3-5月份市场刚性需求的释放,银行可用的贷款额度正在快速减少,部分二线城市的银行已经开始把利率往基准回调。其次,限购等行政手段的调控政策执行力度依然很大,开发商的库存也依然偏多,同时未来潜在供应依然处于较高水平,在部分二线城市这种供求关系短期内难以扭转。

据《中国房地产报》

住宅成交跌两成 岛城楼市起伏不定

据搜房网数据监控中心统计,上周(2012.07.09—2012.07.15)新房成交1506套,环比跌26.57%,总成交面积157105.71平方米,环比跌25.52%,区域成交量排名前三的区域是城阳区、胶南市和开发区。

库存积压,降价跑量成共识

青岛市住宅市场库存在调控30个月来节节攀升据中国指数研究院青岛分院提供的数据显示,截至7月初青岛住宅市场存量接近11万套,再创新高。如果按照之前6个月的平均销售速度计算,青岛目前的这个库存量的消化周期约为25.83个月,库存量和消化周期都已达到历史高点。

库存积压,开发商压力山大,动作频频。近期,开发区位

于唐岛湾板块的七栋洋房项目打出7折入市宣传口号,项目的销售人员表示,之前项目的开盘预期价在12000—15000之间,现在销售起价为8100元/平,均价9000元/平左右,现在的价格相当于之前开盘预期价格的七折。洋房本身就比较稀缺,这个价格就算刚需购买也很合适。

除了大张旗鼓的低价入市外,更多的开发商选择了团购策略。据不完全统计,4月份以来,共有8家楼盘和搜房网合作,以独家团购的方式进行降价促销,其中米罗湾以最高5000元抵230000元唱绝岛城,其他楼盘的优惠在每套25000元至115000元不等。这8家楼盘几乎全部位于李沧、城阳,

而这两个区域也是目前岛城最大的刚需聚集地。由于区域内楼盘集中,客群相同,相互之间竞争激烈,一旦有楼盘采取团购的方式以价换量,其他楼盘也纷纷跟进,最终造成了该区域内团购风盛行,楼盘之间大打团购战。

拼价格不如拼精准营销

近日,搜房网举办的大话地产上,岛城开发企业、业内权威人士、知名媒体三方人士,共同探讨下半年地产发展之路。开发商认为第三季度或迎来供需两旺,购房者也会现绝佳出手时机。对于下半年房价走向,大家一致认为,在楼市调控及降息等政策下岛城房价的下



跌空间已经十分有限,下半年房价会整体保持稳定。下半年开发商如何罗快跑?在下半年的打法上,与会嘉宾一致认为单纯的进行价格战会两败俱伤,开发商要从拼价格上转向更为精准的营销策略。

业内分析,央行一个月内连续两次“降息”与年内两次“降准”形成市场叠加效应,这个叠加效应就是适当释放市场“流动性”,“流动性”释放将对房地产市场继续“放量”起到刺激作用,在未来7-8月楼市成交量将保持“淡市不淡”的市场行情已基本无悬念。

青岛市住宅区域成交分析

上周成交量排名前三的区域是城阳区、胶南市和开发区,分别成交228套(城阳区217套)、高新区11套、210套、205套,成交套数最少的三个区域分别为崂山区、莱西市和市北区,分别成交58套、60套、66套。

上周城阳区再度夺冠。该区域以228套24129.67平米的成绩获得区域成交冠军。其中,中铁华胥美邦成交45套,继续入围上周青岛七日热销榜。

胶南市成为上周区域成交榜上的季军。共成交210套,成交面积21367.4平米。其中,山水新城成交58套,成为七日热

销榜的冠军。

开发区上周共成交205套,成交面积19458.31平米,位居区域排行榜第三名。其中,海尔山海湾成交32套,入围上周青岛七日热销榜。

上周,为刚需倚重,成交势头向来很好的李沧区跌出前三甲,以152套、15755.22平米的成绩屈居第四。上周四方区成交量突飞猛进。以118套、10629.08平米的成绩超过除李沧外的市内其他几区,居第六名。其中,联城海岸锦城成交53套、德馨筑家成交31套,入围上周青岛七日热销榜。

据《搜房网》