

■“金九银十”看楼市

编者按

一直以来,楼市都有“金九银十”的说法。9月和10月这两个月假期较多,市民外出购房的意向变强,与此同时,开发商也会抓住客户的购买需求,在这两个月进行集中放量促销,以期通过两个月的热销完成年内的销售任务。与往年相比,在济南等二线城市楼市调控不断“加码”的背景之下,今年的“金九银十”有何不同?连日来,记者展开了调查。



德州一楼盘挂起售罄的标牌。 本报记者 马志勇 摄

投资成本低风险小,收益率高

房企下沉抢食“强三线”城市

本报记者 任磊磊 贺莹莹
朱迎雪 付玉成 孙璇
马云雪 于伟

不少三线城市“开盘即售罄”

楼市的传统销售旺季“金九银十”来了。在省城济南,今年七八月份以来,新入市的楼盘开始逐渐增多,但是,济南市场仍然呈现出“开盘即售罄”的景象,不少置业顾问都表示房源并不充足。

而在济南周边的一些三线城市,房价也在稳步上涨。德州城区鲁班御景国际三期自今年五月份开盘至今,均价从6200元/平米左右,一路涨到现在的7800元/平米左右,而这只是德州楼市房价看涨的一个典型案例。滨州的房地产市场也有些供不应求。山东华住房地产开发有限公司的范经理说,进入“金九银十”阶段,虽然滨州的房企没有扩大宣传,但相对来说9月份的房产销售还不错,因为滨州的房地产市场从五月份开始一直都是“开一栋清一栋”。济宁楼市房价也稳步上涨,九月份不少项目都会有新房源开盘或加推。

谈及三、四线城市房价上涨的原因,中国房地产业营销协会会长朱曙东指出,首先是一线城市本身的市场外溢,由于一、二线城市限购了,资金流到了临近的三、四线城市,国内慢慢出现了强三线城市,比如青岛和济南周边的城市。同时,在2015年一、二线城市价格上涨变暖的同时,三四线城市受到市场信号的传导,自身市场也在预热,内力和外力双重作用叠加下导致房价上涨。

“不过,大部分三四线城

市依旧处于去库存的压力中,尤其是县域城市,以及经济不发达、没有突出产业特征的、人口外溢的城市,它们去库存的压力特别大。”朱曙东告诉记者,强三线城市特别是高铁沿线城市和热点城市周边的三线城市,预计房地产市场整体趋于稳定,当然局部地区和项目的价格可能小幅上扬,尤其是春节之前。“预测明年整个房地产市场比较平稳,平稳中发展,即便有些波动也是稳中波动,不会出现大起大落。”

下沉抢市场 一年看了五六十块地

在这些“强三线”城市中,不光房价开始逐步上涨,开发商对于当地的土地需求也在逐步增加。

李明(化名)是天津一家全国性房地产开发商部门负责人,最近几年他们公司一直在山东布局。近两年他们还在济南市区周边的齐河刚刚拿了一块地。最近他们看地的步伐却特别快,几乎每个月都要往济南周边的三、四线城市和下面的县级市跑。“主要就是为了看地,现在一、二线城市的地不好拿,大家都往三、四线城市跑。”

记者了解到,不少大的房企都跟李明所在的这家房产开发商一样,开始把目光投向三、四线城市。记者了解到,一家外地的房地产商这几年打算进军山东市场,从

去年下半年开始到现在,一年的时间,在山东除济南和青岛之外的地市几乎都走遍了。据粗略估算,这家公司在山东总共考察了五六十块地,相当于一周看一块。

合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明认为,目前大小开发商下沉三、四线城市的步伐之快前所未有的。来自易居中国克而瑞信息数据显示,2017年上半年,三、四线城市成交建面较2016年下半年是唯一成交量环比上涨的能级,涨幅达到29%。二线城市仍然是土地市场成交主力,但成交占比有所回落,上半年成交建面占总成交的65%。

记者从济南市国土资源局征地信息公开查询系统获悉,截至9月15日记者查询时,今年济南市共征地198块,而对比2016年全年共征地449块,2015年全年共征地584块,征地呈明显下降的趋势。即便后3个月,济南市征地数量翻番,也很难达到去年的水平。

而从2015年起,济南周边平阴、济阳、商河、章丘的征地数量一直很高,2015年和2016年,这些地区征地数量之和占济南市总征地数量比例都为53%。不过,2017年截至目前的数据显示,这几个地区的征地数量之和仅占全市总征地数量的39%。在前两年的快速征地后,济南周边县级市的征地速度有减缓的趋势。

突破核心城市周边 利于企业知名度扩张

李明在见证了去年济南市房价的疯狂后感慨地说,“现在在济南拿地太难了。”他说,2016年6月底,唐冶五块地拍卖,楼面价高破7100元/㎡,而当时周边房价普遍在6500元/㎡。后来因开发商帝华未及及时缴纳土地款而流拍。而到了2017年,这五块地再度被拿来拍卖,其楼面价已经涨至每平方米12000-14000元/。

“开发商为了寻求突破,开始向核心城市周边的县级市和省内的三、四线城市下沉了。”李明总结说,这样有利于企业规模和知名度的扩张,而且更重要的是,向周边县市区辐射,拿地成本没有那么高。

许传明则认为,开发商加速向三、四线城市下沉,更为重要的原因是可拿的地太少了。“我省济南和青岛是二线城市,这两座城市可供住宅的土地越来越少,政府也在收紧市区土地的释放,所以开发商只能转而向土地资源更加丰富的三、四线城市倾斜。”

“不过,虽然拿地成本很高,但是开发商不可能完全舍弃。各大房企以一、二线城市为根基,不断向三、四线延伸。”李明认为,大的开发商不可能完全舍弃一、二线城市的布局。因为一、二线城市一直是热点城市,人口吸纳能力很强,会不断产生住房需求。不过,在房子的后期规划和建造上,开发商肯定会提高产品溢价,以打造中高端社区为主。

三四线城市涨价慢 投资回报率不低

杨女士在老家德州有一套房子,从去年开始她就一直打算出手。“三四线城市的房子涨得太慢了,买了这么多年才涨了几万块钱。早知道还不如在济南多买一套房子,现在肯定不是这个价。”杨女士抱怨地说。三四线房子涨价慢,需求又没有一、二线城市旺盛,房企大规模布局是否明智之举呢?

李明认为,开发商根本无需担心这个,因为三、四线城市的投资回报率更高。“比如在市投100亿,可能赚10亿,而在三、四线城市,花10亿投资可能赚2亿元。从绝对值上看,好像还是一、二线城市多,但实际上,三、四线城市的投资回报率更高。”

他介绍,在三、四线城市,投资10亿元的回报率是20%,而在一、二线城市,投资100亿的回报率仅为10%。开发商下沉到三、四线城市就不足为奇了。以100亿为例,如果算上财务成本、机会成本等,其收益差距更大。以财务成本为例,比如说企业投资100亿元中,有50亿贷款,按照目前的平均利率计算,一年的利息就高达2亿元,相当于一天要还60万元。而如果在三、四线城市投资10亿元的话,对一般的开发商来说,全额拿出来也不成问题。另外,还有剩下的90亿元可以用来做其他投资。

下沉到三、四线城市,对开发商来说还有个利用银行杠杆的作用。“比如说,在一、二线城市里,对一些大企业来说,能够贷50亿的客户可能也不算什么,但是对三、四线城市的银行来说,可能贷10亿的客户就算大客户了,银行会给开发商一定的优惠政策。”李明说,“所以说开发三、四线城市的房地产,成本低、风险小,而且收益还比较可观,开发商何乐而不为呢?”