

地产业整体库存高企

市场预测消化压力较大

今年以来,尽管房地产公司不同程度采取了“以价换量”去库存的策略,但房企库存依然处于高位。据市场预测,库存消化时间虽从年初的12个月降到当前的10个月,但整体压力较大。



资料片

房企库存量仍在高位运行

根据中原地产市场研究部的监测,自2011年5月份起标杆房企在售项目库存量呈逐月攀升的态势。2012年3月份以来,销售市场持续回暖,标杆房企库存上升趋势受到抑制,房企库存压力有所缓解。但从绝对量上看,目前标杆房企的库存量依然处于高位。“截至2012年6月底,标杆房企在49个城市可售项目库存量同期增加60%。”北京中原地产研究部总监张大伟说。

一位国企地产公司人士告诉记者,经过一轮促销手段后,性价比高的项目库存得到释放,但市场整体库存依然很大,“主要原因是当前市场库存不仅包括可售库存,还有新建住宅库存。一般来说,新建住宅库存半年后可以入市变成可售库存。”上述人士还告诉记者,目前其公司的可售库存规模在200亿元左右,下半年新建的商品住宅入市项目有8个,预计总量

将在7万平方米。

截至2012年7月底,全国新建商品住宅库存总量为20321万平方米,与上月相比增加0.4%,但增长速度已有所放缓。从2008年开始,全国新建商品住宅库存量开始攀升,一直到2012年才放缓速度。以标杆房企在过去12个月的销售面积月度平均值作为标杆房企的动态销售速度,据此推算,标杆房企的库存消化时间在2011年5月底为6个月左右,随着

调控深入,该指标在2012年1月达到12个月的峰值,接近2008年底的历史最高位。

今年3月份以后,销售市场回暖,库存消化时间逐步下降,到6月底,该指标降至10个月左右,“但指标下降速度依然缓慢。”张大伟说。

“各主要城市可售库存和新增供应仍维持较高水平,房价出现大幅反弹的可能性很低。”金地集团总裁黄俊灿表示。

转战二三线城市抢空间

记者了解到,在房地产行业整体库存高企的情况下,一二三线城市楼市库存情况也不尽相同。大量房企转战土地价格偏低、市场空间较大的二三线城市,从而导致一线城市和个别热点城市的后续供应出现一定空缺。

以北京为例,截至8月底,北京楼市新房可售库存为79242套,再次跌破8万套,较月初减少约2600套。这也是今年以来北京楼市新房源库存量的最低纪录,预计消化完需要8个月时间。而同期的三线城市唐山,目

前库存为16890套,按照当地去库存能力,全部消化完至少需要16个月时间。

“一二线城市压抑较长时间的刚需客户开始选择价格调整到位的楼盘积极入场,致使2011年下半年以来市场交易冷淡的状况逐渐改观。”金地集团相关负责人表示,特别是进入今年二季度后,各主要一二线城市成交量开始回归至较高水平,房价下降趋势得到缓解。

易居研究院数据显示,2012年8月份,一二三线城市新建商品住宅价格环比综合指数分别

为100.15、100.15、99.98,即新建商品住宅价格比上月上涨0.15%、0.15%及-0.02%。总体上,一二线城市房价仍呈现上涨趋势,而三线城市开始出现下跌。

从三类城市的房价走势可以看出,三类城市的房价走势差异明显。一线城市较早受楼市调控的影响,因此从2012年6月份开始,就出现了上涨动力不足、高位盘整的态势。而二三线城市在8月份房价出现了回落。“这与8月份库存量与交易量有很大的关系。”易居研究院副院长杨红旭说。

综合来看,8月份十大典型城市住宅月度新增供应量少于成交量。除2012年4月份以外,今年其余各月份的成交量均大于供应量,这给未来房价带来了上涨的压力。华远地产原董事长任志强表示,真正影响房价的不是保障性住房,而是商品房,扣除保障性住房的投资以后,商品房的投资是下降的,说明未来的预期供应量会大幅度下降。在他看来,市场全部库存消耗掉大概要到明年3月份左右,“因此房价在3月份前就会暴涨”。据《中国经营报》



楼市动态

9月为啥

未现“开门红”

截至本月20日,中原地产研究部统计数据显示,全国主要的54个城市楼市住宅总签约为159897套。同比8月同期的167375套下降幅度达到了4.5%,这也是最近3个月同期的最低点,低于7月同期的182096套。

在一线城市中,北京9月成交量仅6015套,同比8月同期的9472套下降了36.5%,上海与广州则有轻微上涨,而深圳成交量为2357套,下降了5.5%。在二线城市中,大部分城市均有不同程度的下降,其中天津成交量为5145套,同比下降了9.5%,重庆、成都、杭州、苏州、无锡均有不同程度下降。

在54个城市中,有29个城市成交量有不同程度下降,下降超过10%的城市有21个,整体市场成交量在金九未见成色。

中原市场研究部总监张大伟分析认为“金九”未现开门红的主要原因有几点:

首先,调控政策再影响,最近督查组的各地督查及不同力度新政的传闻在一定程度上影响了购房者的积极性。开发商以价换量基本结束,目前是很多城市都出现了价格止跌,之前热销的项目都出现了折扣减少,购房者再现犹豫。高性比价房源明显减少。

其次,在上半年的以价换量过程中,开发商损失利润,北京、上海、广州、深圳、南京等城市的库存相比年初均有非常明显的下调,北京等城市的库存更是跌到历史低点。可售项目减少影响了成交量放大。

第三,信贷未继续放松,信贷与楼市的关联度非常大,在信贷松动的情况下,楼市调控政策对楼市的影响非常小,但是在7月降息后,预期中的降息或者降准在8月并未出现,市场甚至传出部分城市首套房信贷折扣取消的现象,虽然目前主流首套房利率依然为85折,但信贷未继续松动影响了市场继续升温,部分购房者也再现犹豫。

第四,土地价格未明显下降,最近1年多的各地土地供应减少以及形成供应缺口,全国主要的13个典型城市在前8月,土地出让金合计为2473.5亿,同比2011年同期的4076亿下降幅度达到了39.3%,特别是一线城市,前8月土地收入均出现了明显的锐减,其中北京土地收入跌幅最大,达到了63.5%。

●楼市观澜

一线房企密集推盘押宝“双节”

中秋、“十一”双节将至,多家一线房企瞄准时机,将其作为年内去库存化的关键时间节点。尤其是以快速开发、快速销售为宗旨的碧桂园,近阶段将在全国5个区域,密集推出逾18个新盘或加推盘,越秀地产亦在广州齐推7个项目。

房企加大推盘力度

随着“金九银十”下半年来临,房企亦在调整推盘计划。据悉,碧桂园旗下全线项目包括广东、湖南、湖北、江苏、辽宁区域将推出18个新盘或加推盘。碧桂园方面仅在大本营广佛地区,就有8个新盘或加推盘。

碧桂园如此大规模推

盘,与前8月销售业绩下滑存在一定关系。碧桂园前8月累计销售258亿元,同比下滑13%。碧桂园在年初定下的430亿元的销售目标,前8月仅完成六成。因此,9月、10月销售业绩对于碧桂园而言,重要性不言而喻。

除了碧桂园外,其他众多一线房企也都押宝“金九银十”。越秀地产近期亦将在广州齐推7个项目,而且还推出“7盘联动”的优惠活动。此外,金地集团亦计划在9月和10月新推或加推盘计划的项目25个,遍及16个城市,其中包括北京、上海、深圳、广州、南京、天津、武汉、沈阳、大连等地。

值得一提的是,房企近阶段密集推盘,二线城市热

过一线城市。据中指院数据显示,全国二线城市上周共推出7289套房源,环比大涨62%,而一线城市推出房源数量为3065套,环比增长19%。

密集推盘贯穿下半年

事实上,众多一线房企早在年初便制订计划,集中在下半年推盘,从9月开始逐步加大。万科A董秘谭华杰此前曾表示:“下半年万科推盘量将明显超过上半年,环比上升幅度可能超过40%,其中85%以上是中小套型普通住房。”

据悉,保利地产下半年预计新推货量将增加22%。而龙湖地产下半年新推量为340亿元,明显高于上半年推出的260

亿元。

世茂房地产也曾表示,希望9月、10月销售金额能达到40亿元,那么11月、12月每月销售额达到30亿元,便可完成全年销售目标。世茂前8月已经完成销售金额209亿元,全年目标为360亿元。

国泰君安分析师李品科认为,进入9月底,房企逐渐加大推盘力度,住建部此番表态,表明高层关注价格预期。在他看来,短期内房价的上涨不具备判断是否回暖的基础,价格大多受成交结构因素影响。“个别地区房价环比上涨,影响了价格预期,政府喊话体现了高层关注价格预期。”

据《证券时报》