

成交出现滑坡 刚需释放殆尽

楼市库存将会消化多久

进入9月以来，不少城市的楼市交易量走低，同期开盘量则居于高位，新建商品住宅库存开始发生变化。据了解，一些热点城市的新建商品住宅库存已呈微增态势，在销售速度放缓的情况下，库存的消化周期将拉长。

业内人士认为，当前多数城市的新建商品住宅库存较为充足，一线城市的库存压力也有所缓解。但需要注意的是，如果未来购房需求大量释放，一线城市库存面临不足情况，房价上涨动力也将凸显。



资料片

新房库存缓慢攀升

楼市“金九”并未如期而至。根据中原地产的统计，截至16日，本月全国主要的54个城市新建商品住宅签约119581套，比上月同期下调11.6%，这也是近4个月同期的最低点。

北京市住建委的数据表示，9月1日-16日，北京仅成交新建商品住宅5187套，比8月同期下调21.6%。后续需求不足被认为是成交量滑坡的主要原因。有分析人士表示，在“限购令”的影响下，不少城市的刚性需求几乎释放殆尽，合理的改善型需求缺乏释放渠道，造成后续成交量减少。

与此同时，部分房企推盘的热情却并未减弱。北京市住建委的数据表示，9月1日-16日，北京共有18个商品住宅项目获得预售许可证，释放房源5866套。这一数据不仅远高于8月全月的新建商品住宅供应量，同时也比9

月同期的新建商品住宅成交量高出679套。

北京中原地产市场研究部总监张大伟认为，9月、10月份的推盘量还将保持相对较大规模。按照该机构的统计，预计北京10月将有32个商品房项目入市。

受此影响，近期北京的新房库存已开始缓慢攀升。根据北京市住建委的数据，截至9月18日，住宅存量达到79612套，正在逼近8万套的规模。而按9月以来的销售速度，这部分库存的消化周期将超过7个月，库存不足的压力较之前有所缓解。

上述情况在其他部分城市也存在。中国房地产数据研究院院长陈晟向记者表示，当前一线城市的存货去化周期多数为8-12个月，处于相对合理区间。若市场成交量不能有效放大，这些城市库存不足的压力将进一步减缓。

房价仍存上涨隐忧

库存量的大小决定着后市的供需形势。按照陈晟的观点，当存货去化周期大于6个月时，房价将保持稳定。若这一指标在6个月以下，房价将呈上涨态势。

除库存量外，去化周期的长短也与销售速度有关。今年8月，北京新建商品住宅成交14525套，按照这一销售速度，北京楼市库存的去化周期仅为5个月。其他一线城市和个别热点城市也都面临去化周期缩短的局面，这被认为将给房价上涨带来压力。

陈晟表示，不少二三线城市此前的土地供应量大，近几年的房屋建设规模也较大，市场潜在库存较为充足。而一线城市的库存不足压力虽有所缓解，但库存绝对量仍然处于低位。

他认为，一旦限购、信贷等政策因素出现变化，导致市

场成交量回升，一线城市的现有库存量将再次面临较短的消化周期，房价上涨压力也将凸显。业内人士表示，一线城市可供开发土地面积、在建商品房面积、可售商品房套数等指标，目前都处于低位。

商品房价格环比上涨

根据国家统计局的数据，今年8月，全国70个大中城市新建商品住宅价格平均环比上涨0.06%，涨幅明显收窄。有观点认为，成交量下降是其主要原因。若未来改善型需求能够得到有效释放，房价很可能继续保持上涨。

按照房地产开发周期，从土地成交到形成市场供应，约需要1-2年的时间。普遍的观点认为，一线城市的土地供应缺口已经形成，房价在短期或长期内都存在较大上涨压力。当前应增加土地有效供应，并督察已供土地的开发，从而尽快补充市场库存。

据《中国证券报》

9月第3周烟台成交439套

库存仍在6万套以上

专刊记者 夏超

烟台房产交易网最新网签数据表明，9月第3周烟台楼市总成交439套，较上周424套上涨3.5%，该周成交量略有上升；六区签约面积为4.35万平方米。该周7个楼盘取得预售许可证，11个项目开盘或加推。

截止到9月25日，烟台楼市总入网面积为1095.18万平方米，较上周1081.14平方米增加了14.04万平方米；未售面积为719.09万平方米，较上周710.32万平方米增加了8.77万平方米；总入网套数为100752套，较上周99360套增加了1392套；未售套数为62051套，楼市库存占比为61.6%，较上周62.3%下降0.6%。

本周取得预售的项目虽然较多，但共有11个项目开盘或加推，在

一定程度上消化了库存。

目前，烟台楼市库存量破6万套，虽然住宅成交量一直走高，但是整体库存量高的状态一直未改变。开发商为了进一步缓解资金压力，在打折优惠方面也加大了砝码。业内人士称，楼市库存量居高不下或许会令楼市寻找一种新的发展途径，接下来的两个月或许会迎来推盘高峰，而刚需市场仍将成为主流力量。

刚需集中区成交并不理想，上半年刚需消化已经差不多了，下半年烟台楼市刚需与改善并进，但是观望人群居多。烟台楼市增长缓慢的去库存率，未来一段时间开发商销售压力只增不减。



资料片

○楼市调查

存销比下降

暗示房价可能反弹

上海易居研究院提供给《第一财经日报》的一份报告显示，包括北上广深在内的十大城市8月份的新建商品住宅平均存销比为9，即库存只需9个月便可消化。这是近16个月来，存销比首次进入合理区间，而在今年年初，这一数值还在12个月以上的“过大区间”徘徊。

易居发布的报告显示，截至2012年8月底，十大典型城市新建商品住宅库存总量为5581万平方米，同比增长11.71%，环比下降1.22%；8月份，十大典型城市新建商品住宅存销比为9。

易居分析师对此认为，一方面，去年商品住宅的新开工面积的持续下跌，导致今年1-8月的商品住宅供应量下降；另一方面，受调控政策影响逐渐减弱，刚需和改善性需求逐步释放，商品住宅成交上升，新建商品住宅的可售量持续下降。

易居发布的报告认为，未来几个月，由于开发商年底回笼资金的要求，房企将加速推盘，从而增加供应量。同时，积压的购房需求也逐步释放，预计需求的增量依然大于供应量，故存量还会继续延续下跌趋势。

另一方面，商品房销售面积将无悬念地继续上升，预计四季度存销比仍在合理区间徘徊，估计明年上半年会回落至偏小区间，届时房价上涨的压力将进一步增大。

房地产存货创新高 库存压力依然巨大

从2012年中报看，上市公司存货总量创近5年新高。存货的总量最大的行业包括房地产、纺织服装、机械设备、建筑建材和轻工制造，但是一些库存严重的行业库存增长已经出现放缓。

过去四年的A股上市公司的存货规模一直处于增长之中，从2010年到2012年，中报数据存货依次为2.92万亿元、3.94万亿元和4.73万亿元。不过，存货增加的原因之一是上市公司数量的增加。

银河证券首席策略分析师孙建波指出的，从工业库存的绝对增速水平看，去库存仍然在进行。但去库存压力较前期出现缓和的迹象。

房地产四朵金花招商、保利、万科、金地的存货总量位于上市公司存货榜单的前20位。存货最多的20家上市公司中房地产企业就有7家，另有6家建筑建材上市公司。

据统计，存货总量超过1000亿元的公司分别是中国建筑、万科A、中国石油、中国石化、中国中铁、保利地产、中国中冶。

库存增速放缓的一部分原因是房屋开工面积减少，另一部分是房屋销售有所回升。