

# Real Estate

## 房地产市场“消化不良” 房价仍需继续下行

去年楼市交易的快速萎缩,使得商品住宅的空置问题在今年凸显出来。市场的消化不良也预示着开发商今年将面临巨大的销售压力。

◎本报记者 李和裕

### 积压:库存惊人

来自国家统计局的数据显示,至去年底,全国商品住宅的空置面积是9069万平方米,同比增长23.3%。戴德梁行还有报告显示,上海、北京、广州等9大城市目前积压了约3800万平方米2006-2008年在建的库存商品住宅,而消化这些市场库存平均要9个月。

具体到城市,各地的库存量稍有不同。比如,根据北京统计局的最新统计,至去年底,北京商品房空置面积达1438.3万平方米,同比增长26.6%;其中,商品住宅空置面积为522.7万平方米,同比增长26.9%;此外,空置1年以内的商品住宅面积占住宅空置面积的64%。

中房上海指数办公室的报告则显示,在过去一年里,上海新增商品住宅的空置量已经逐步上升,平均每月递增约20万平方米,至去年底达到约500万平方米,同比增幅达82%。

有上海的市场人士认为实际还不止这个数字:去年预期1800万-2000万平方米的商品住宅供应量最终只上市了1230万平方米,还有600万-800万平方米可推而未推的房源积压在开发商手上;而且上市的1230万平方米房源中也仅售出了907万平方米,还有323万平方米的房源积压在市场上。这也就意味着去年上海楼市的实际积压量可能超过1000万平方米,而且恐怕今年还会有新增积压。”

### 原因:成交萎靡

显然,去年以来楼市成交量严



重滑坡,是导致商品房空置率加大或者说使市场内积压了太多存量房的主要原因。

国家统计局的数据显示,2008年全国完成商品住宅的销售面积是12000万平方米。从新建商品住宅的销售面积来讲,同比下降20.3%,下降的省市区达到26个,其中北京以及福建、湖北、广东的一些城市同比下降幅度在20%以上。

即使今年的成交回暖也改变不了供大于求的局面。”易居中国分析师薛建雄认为,拿上海来说,去年商品住宅仅售出了907万平方米,即便按照今年成交量比去年回暖三成的1200万平方米算,平均月成交量为100万平方米。而今年1

月份的成交量仅为50.7万平方米。就算节后市场有倍数的增长,巨大的供应压力依然是开发商不得不重视的问题。”

### 影响:压力潜行

对于空置率或存货问题,业内人士或乐观或悲观,态度分化十分明显。不过理性对待这部分“失效供应”所可能形成的市场压力是他们的共识。

从静态上看,按照一些机构估算,全国楼市的库存是比较大,但用现在的月去化量计算总的消化时间未免有点悲观。”易居房地产研究院综合研究部高级研究员回建强认为,

从动态角度看,目前的房屋空置率并不高,纯做算术题的话,考虑到春节后市场成交会上升,这些库存半年就可以消化掉。实际的市场运行情况是,健康的市场需要一定的库存,没有库存是不正常的,不过这个库存维持在2-3个月的消耗量较合适。”

另外,回建强指出,现在的存量房中有一部分是经济适用房、限价房,这部分房源是非市场性的,其成交量的分布不规则,很可能在一定时间段内集中成交,也可能因为地理位置和交通配套等不健全,造成长时间不能成交。因此,在考虑住房库存期限时应将这部分适当剔除。

而中房上海指数办公室的分析师认为,虽然从历史数据分析,当前

新房空置量尚属中等水平,但过去一年里过高的增幅令人担忧。并且在未来一段时间里空置量继续上升的可能性仍然很大,这将给2009年楼市价格稳定带来不利因素。

以上海为例,不少开发商,特别是首次入市的楼盘,已主动把握市场变化要求开始降价,使售价与周边楼盘相比具备竞争优势,有些已经取得了不俗的销售业绩;而与此相反,多数已有先期预售的楼盘则显得瞻前顾后,从而使成交困难。”上述分析师指出,开发商还是应该主动把握市场变化,在供求关系和价格规律的指导下,以提高预售去化率和减少现房存量为主要手段,力争更多的现金流。”

### ■ 博客论谈

## 开发商应建立“六不要”观念

◎华燕置业发展有限公司副总裁 林森

有人说,楼市已经下滑了。不假,那是前段时期宏观调控和国际金融风暴的连锁反应。又有人说,救市举措在增大,怎不见楼市回暖?我想同样是有个滞后性。我们必须看到,2008年中,重拳出击打压楼市和利好政策救楼市都挤在了一起。且不论重拳的合理性和必要性如何,那毕竟已经过去了,留待学者们去评判。但利好的消息目前却是纷至沓来的。当然,消费者的信心被压抑了。整体上看空和期待的心理依然存在,诚如温总理说的那样,目前是“信心重于黄金”。

信心后的行动更是要研究一番。房地产经历过春风秋雨,值此市场洗礼后,假如依然停留在以往,怕是不行的。面对现实,我们至少应树立宏观认可和微观慎行的态度。而微观慎行中,可尝试建立“六不要”观念:

一是不要以我国经济将进入底部调整就没有方向可言。一个市场的发展,始终伴随着机遇与眼光,如同股市一样。只会做牛市机遇,不会做熊市机遇的人,绝不是合格的操盘手。

二是不要老想着拿到土地就赚钱,而是卖出去才能赚钱。在综合考虑市场因素后的卖出去,才是硬道理。

三是不要老以为会低开高走,学一学低开平走。市场购买力并非完全的决定因素,市场信心却是跑赢大市的试金石。我们太在乎先低开再高走,如果眼下能低开平走、低开中走又何尝不好呢?

四是不要认为销售回笼才是唯一的希望。事实上,一批又一批倒下去的开发商死就死在了销售回笼这一个阶段。如今再难以盼来卖房像卖白菜那样的速度,该准备好的资金在拿地时就应该想好了。

五是不要担心价格只能上不能下。大势所趋之下,谁也不会认为只许卖高不许卖低。事实上,担心房价下调后可能引发的先期购买者的反悔风险已越来越小。除非你玩价格欺诈,只要真正让利于人,市场拍手都来不及。

六是不要一卖不动房子就怨天尤人。若真想骂,就先骂一下自己,想想在哪些环节上还没有契合市场。人说没有卖不出的房子,只有卖不出的价格,这里我再补一句:还有卖不出的心态。”

### ■ 投资风向

## 渝津蓉等地推购房入户政策

在救市背景下,几年前被一些地方采用的“购房入户”政策重回公众视野。如成都、重庆、山东、天津、杭州等主要城市,都在稳定当地房地产市场的举措中推出了购房入户政策或降低了原有户籍政策的门槛。对于一线城市,也有人呼吁可以推出或重启该政策。

不过,业内人士认为购房入户政策应该因地制宜和因地制宜。比如,有专家认为该政策比较适合那些正在城市化进程中的城市,政策可以配合城市发展;而有些城市已经发展到一定水平,并不适合再搞。同时,购房入户属于变相把户籍政策金钱化,不能为了支持房地产市场,而制造另一种不公平。还有专家认为,购房入户改变了楼市调整的事实,与其单方面刺激楼市,不如集中力量刺激经济、增加居民收入。(李和裕)

## 上海服务式公寓租金下滑

以商务人士为主要消费群体的服务式公寓市场也是反映城市经济及社会发展的一个“晴雨表”。易居中国春节后对上海服务式公寓市场的调研报告显示,在所调研的浦西中心五区(静安、黄浦、卢湾、长宁、徐汇)的77个项目中,今年初租金报价跌幅超过10%的项目就有16个。跌幅最大的是租金1万元/月以下的低端项目。这类项目在没有新增供应的情况下,有60%的项目出现租金下跌。

易居中国分析师薛建雄认为,在经济低迷的环境下,商务人流减少和商务费用下调是导致服务式公寓租金下滑的主要原因。但是,产业本身的升级,及高档住宅开始抢占低端服务式公寓市场,才是服务式公寓租金水平下滑的深层次原因。(李和裕)

## 浦东独栋别墅市场难乐观

新聚仁机构本周发布的浦东别墅市场报告显示,去年浦东独栋别墅明显放量,累计新增9.2万平方米,同比增长75.2%。不过市场供应不平衡,主要表现为集中在单个月放量及个案的放量,而且成交仅3.57万平方米,同比下滑72%。考虑到严重的供过于求及日益恶化的经济形势,预计今年该市场的成交也难有明显提升。

“我们对于2009年的销售情况保持谨慎乐观。”新聚仁机构行销一处销售总监曹嘉表示。目前新聚仁在浦东代理金地湾流域和金地未来。虽然这两个项目在去年合计销售面积逾13万平方米、销售金额逾21亿元,分别约占金地集团全年销售面积和销售金额的12%和20%,不过曹嘉也表示别墅市场的回暖相当程度上将取决于整体经济的复苏。(李和裕)

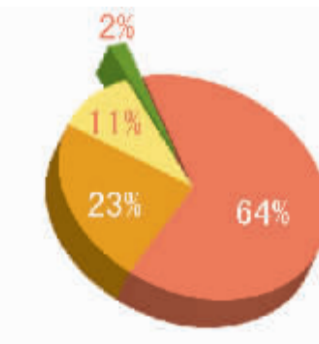
### ■ 联合调查

## 春季楼市购房意向调查: 等到年尾再出手

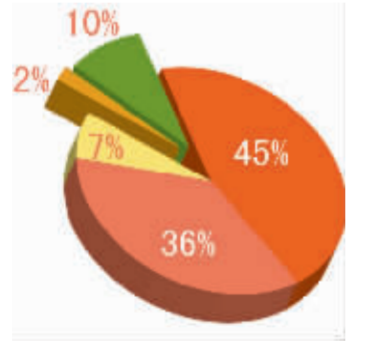
◎本报记者 李和裕

一年之计在于春。伴随着政府出台的一系列利好政策,观望中的购房者也期待着楼市在2009年发生新变化。房地产门户“搜房网”近期在全国105个城市开展2009年楼市购房意向大调查。上海方面的调查数据显

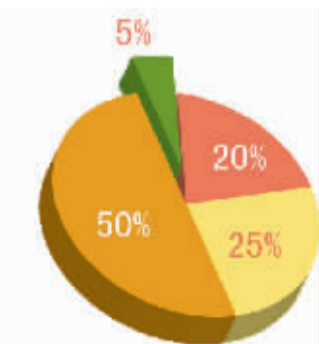
示,大部分人还是愿意“等到底”。需要说明的是,受访者中近六成成为新上海人,年龄在25-35岁的年轻人也占到六成多,这部分人多数处于事业初期、期望购买第一套住房的阶段,属于较为刚性的需求;另有25%在35-50岁之间,他们家庭、事业稳定,其购房以改善性、投资性需求为主。



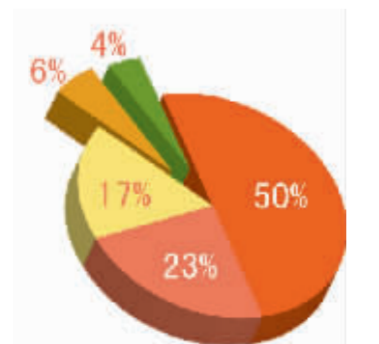
楼市走势:约两成认为年内或见底 您如何看待2009年楼市?  
不容乐观,总体下行势不可挡。 64%  
将在低位盘整,年内或见底。 23%  
有望回暖。 11%  
其他。 2%



市场需求:改善型需求抬头 如果您准备买房,原因是什么?  
改善居住。 45%  
婚房。 36%  
投资。 7%  
为父母买。 2%  
拆迁及其他。 10%



买房时机:半数选择四季度 您觉得2009年什么时间段是最佳购房时机呢?  
一季度。 5%  
二季度。 20%  
三季度。 25%  
四季度。 50%



房屋总价:百万以内更受青睐 您愿意承受的购房总价是?  
80万以内。 50%  
80万-100万。 23%  
100万-150万。 17%  
150万-200万。 6%  
200万以上。 4%

### 第一演播室 | 中国证券网

## 现在“淘房” 待良机即可入市

活动策划:唐文祺  
主持/整理:唐文祺  
嘉宾:刘承健  
千城机构董事总经理

上海万科的让利促销,拉开了今年新一轮价格调整的大幕。与去年不同的是,这一次紧跟万科脚步的房企开始增加了。虽然自去年下半年开始,各项旨在保持经济增长的暖市政策陆续出台,作为支柱产业房地产业亦成为受益产业之一。但面对今年的发展趋势,业内外却并不显示乐观。万科在今年伊始的促销举动,是否预示着今年房价仍将继续下调?今年房地产市场的走势又将如何?上证第一演播室请来业内人士做出解答。

主持人:万科今年再度对旗下上海项目进行让利促销,与以往不同的是,在今年,跟随万科脚步主动进行调整的房企却有明显增加,这种变化反映出房企怎样的心态?  
刘承健:房价调整这一趋势,回溯起来其实早在去年便已开始。在今年,对于房企来说,需要面临的并不仅仅是简单的销售回款问题,而是必需面临着市场信心缺失、经济形势变数不定等各种宏观因素。因此在今年,资金压力仍是显著存在的。

从这次上海万科采取的让利促销方式来看,尚称不上大幅的销售降价,更多只能算是种吸引眼球的促销活动。但需要正视的一点是,从去年的孤军奋战,到今年的被予以接受,折射出房企对今年市场的看法:无论是亏本降价,还是让利促销,及时调整不仅能够缓解生存压力,还能够及时抢占客户。正基于此,愿意采取“先发制人”手段的房企数量在增加之中,也就情有可原了。

主持人:在去年下半年多次暖

市政策出台之后,的确掀起过一轮购买力的释放,这会是一种长期表现吗?接下来的市场需求会如何才能引发?  
刘承健:我认为这只是很小幅的回暖,谈不上真正的刚性需求释放。经济形势的前景不明朗,以及房价仍属高位种种因素,都导致了市场产生观望情绪。虽然从去年下半年开始,陆续有各种暖市政策出台,在今年,新一轮的地方政府救市措施也未曾中止,但严格来说,并未完全打破这种观望气氛。刚性需求尚有一个积蓄和释放的过程,因此称之为“完全释放”并不到时候,也远远未能达到这种地步。

有说法认为是政策效应还未起到作用,我认为不是。问题并不是出在政策引导上,而是出在市场信心能否恢复、购买力能否得以释放的问题。最根本原因还是出自于房价能否进一步回落调整。从全国来看,目前的形势表现为量跌价缩,房价仍然处于下调通道之中。待到供应、需求、价格皆开始表现平衡了,才会有一个市场趋稳的过程出现。但目前,房价仍然是最大障碍,如果不能解决这个问题,就会一直阻碍需求增长,导致房地产复苏周期的延长。

主持人:最新公布的70个大中城市房屋销售价格仍然下跌,这已是连续6个月来表现下滑。虽然新一轮的暖市政策依然在陆续出台,但只是局限于各个地方城市之间,从这种趋势来看,回升拐点会在近期出现吗?  
刘承健:前面提到价格问题,只有房价趋稳,才会促使需求释放出来。但今年还有一个宏观因素会对需求表现造成影响,就是经济形势的变数何时见底。因此目前还有待观察。

各个区域市场会有不同表现,许多二、三线城市的发展周期



刘承健