

Focus

各方急议楼市回暖 抑制房价反弹成为主基调

面对楼市小阳春,各地都在梳理思路,积极应对。

在上海市房地产业协会日前组织的房地产业形势研讨会上,上海市相关房地产主管部门和房地产市场人士、专家学者再次就楼市前景进行沟通。“在会上,我的感受是,政府层面面对楼市的态度很明确——不怕降价怕涨价。”一位参与会议的房地产专家告诉记者,“在此思路下,我们可以推测一切可能导致房价上涨的政策和行为,都将在政府层面得到抑制。”

◎本报记者 于兵兵

楼市小阳春能否持续

数据显示,今年第一季度,全国商品房销售面积同比增长8.2%,其中商品住宅销售面积增长8.7%;商品房销售额同比增长23.1%,其中商品住宅销售额增长24.7%。一个明显的迹象是,众多城市正在以远超市场预期速度实现商品房销售。

以成都为例,数据显示,成都第一季度商品住宅成交532万平方米,比去年同期增长85%,并在3月份历史性地突破1.5万套。根据成都地方政府去年年底的预测,其2009年希望实现800万平方米的商品房销售预期。如果按一季度的状况,成都全年将完成预期的一倍。

易居中国研究报告显示,上海去年商品房销售量约1000万平方米,今年预计在1200万至1500万平方米。今年3月,上海共有156万平方米商品住宅销售量,如果持续这样的销售量,上海也将大大超过预期的商品房成交量。以目前的需求量,上海每天成交1000套房子显然不正常,每天500套才可能持续。”一位房地产代理商称。

这种不合常规的成交量基于

此前大量积压的刚性需求和房价稳步下调,而等到这批需求稍有缓解后,价格又略有上升,成交量必然向下调整。”市场人士称。

来自中原地产的初步统计显示,4月以来,全国商品房销量大约同比下跌两成左右,部分城市的成交量比3月份下降了三成。中原地产北京分公司李文杰称,这一迹象说明刚性需求的集中释放正在趋缓。此外也与一些开发商的大胆提价有关。李文杰告诉记者,目前北京一些中心城区楼盘已经开始上调价格,单价调整幅度在千元上下。

一位房地产专家表示,目前决定小阳春能否持续的重要一环取决于开发商自身。如果开发商头脑发热,盲目调价,甚至出现雇用托儿制造热销局面,或者通过假按揭从银行套现,那么新一轮的监管和紧缩即将到来。

如果成交量稍有调整,不排除如万科般敏感的房地产企业再掀新的降价促销潮。毕竟,房地产企业本轮资金压力尚未完全解套。此前,万科执行副总裁肖莉曾表示,2009年万科将继续坚持有利于销售、活跃市场的定价策略。

会否出台相关政策

此外,未来房地产业是否会出台中央及地方层面的刺激政策也是市场关注的焦点。权威消息人士向上海证券报透露,数月前,上海曾就某些重大的刺激政策与中央相关部门进行沟通,希望获得批准,但最终得到的回复是希望上海在重大政策中“不要带头”。

今年年初,十大振兴计划中最终没有列入房地产业,上海易居房地产研究所所长李战军称,这从一个侧面反映了房地产业作为支柱产业的重要性和重要性。“一个可靠的说法是,在去年底年初房地产市场最微妙的时期,购房退个人所得税曾被列为国家刺激楼市的撒手锏。但随着楼市小阳春的到

来,目前有关部门的态度是出台刺激政策,也不出台打压政策。”知情人士透露。

房地产业专家蔡为民告诉记者,目前中央对各地楼市的态度十分明确,确保老百姓买得起房是基本着眼点。地方政府和开发商不能在房价涨了50%时仍觉得正常,房价跌了5%就大吐苦水,屡次要政策。”

但是,蔡为民也表示,如果房地产业在未来一段时间仍无法带来经济景气度提升,国家完全有可能出台进一步刺激政策。毕竟,购房退税在一些海外市场有多年的实行经验,没有任何操作壁垒。”

最新动态

深圳房价一年来首次环比上涨

◎本报记者 李和裕

在成交回暖的带动下,深圳的一二手房价格在第一季度均出现2008年以来的首次环比上涨。这是深圳市国土资源和房产管理局最新公布的《2009年一季度深圳房地产价格指数报告》所显示的信息。

根据该报告,一季度深圳全市新房价格指数为239.9,环比增长1.5%,这也是深圳新房价格在去年一季度达到历史高位并经过其后三个季度下跌以来的首次上涨。不过,与去年同期相比,深圳新房价格指数仍下降13.8%。与此同时,一季度深圳二手住宅价格指数也经历了去年以来的首次增长,环比涨4.8%。

报告分析称,本次指数的小幅反弹,既受到2008年底中央和地方政府连续出台宏观调控政策的影响,也有房地产市场自发调整的

因素,新房市场活跃度降低、成交低迷的状况有所缓解。如新房市场价格在经过1年的回落企稳后,有助于消费者信心恢复和市场好转趋势的形成。

对于后市走势,深圳业内人士表示了谨慎乐观。万科执行副总裁肖莉日前在接受媒体访问时表示,房地产市场已经脱离深度下滑态势,目前珠三角房价已重回合理水平,而珠三角业务占万科总业务的30%-40%,预计今年万科销售将有所改善,同比可增长约10%。

日前公布的全国70个大中城市房价数据则显示,在3月新建住宅销售价格同比下降的41个城市中,深圳依然排在跌幅榜首位,下降12.2%。

易居房地产研究院综合研究部的最新报告指出,2007年以来一线城市房价收入比明显偏高,说明存在一定程度的房价泡沫,房价应该合理回落。



为期5天的2009北京春季房地产交易展示会日前落幕,共有60多家房地产品牌的118个项目参展 新华社图

卖方纷纷提价 楼市博弈再度加剧

◎本报记者 唐文祺

今年3月份,全国各地楼市呈现一片暖意。北京、上海、深圳、杭州等地的二手房市场,成交纷纷出现大幅上扬。受到市场回暖影响,借售、提价等现象开始出现,一些业主也开始上调对手中物业的挂牌价格。进入4月份之后,由于价格和心理预期的差距扩大,买卖双方再度陷入僵持状态。

二手房业主纷纷提价

与3月份相比,现在的交易时间越来越长了。”上海一位中介门店负责人表示,房东不断提价,有些房源的议价空间几乎为零。”21世纪不动产上海区域市场中心的统计表明,自3月下旬开始,上海二手房市场的业主提价现象已经初露端倪,4月份更是变本加厉。

据统计,这一现象在供求较为失衡的区域尤其突出。如普陀真如、杨浦鞍山、闵行七宝等板块,在需求不减的背景之下,区域内稀缺房源业主的提价情况更为明显,区域平均挂牌价格有4%-8%的上扬幅度。

无独有偶。北京、深圳、杭州等地的不少二手房业主,也开始恢复了乐观心态,纷纷将手中持有物业的价格进行上调。深圳美联物业南山区副总监孟祥义表示,深圳不少投资业主是在2007年楼价高位时期进入的,在2008年甚至今年1、2月份,由于市场萎靡不振,许多业主只能选择亏本出让。但在3月份市场出现回暖的情况下,有些业主开始把物业价格进行上调。

如深圳南山区的中信红树湾,其价格在2007年高峰时期一度达到28000元/平方米,后来随着市场成交走低逐渐调整至22000元/平方米的均价。目前,这一楼盘的二手房挂牌均价回升至25000元/平方米。但对于以28000元/平方米价格购得的业主来说,以目前的价格出售仍是亏的。”孟祥义表示。

买卖双方再度博弈

21世纪不动产上海区域市场中心有关分析师指出,进入4月份以来,市场需求仍然旺盛。供大于求的市场态势,更容易导致业主提价。”业内人士表示,在上海,部分区域内稀缺房源的持有者,提价情况尤其明显,一些板块的平均挂牌价格甚至有4%-8%的涨幅。

浙江中原地产品牌管理部市场推广经理荆海燕表示,在杭州五大主城区,业主上调价格的现象比较明显。如一套西城年华的房源,原本房东开价145万元,在大批客户表示有兴趣购买的情况下,房东即将价格上调至148万元。

但是,需要强调的是,买方的心态比较理性。”北京中原三级市场部副总经理官萍表示,“一方面,价格上调容易造成价格差异性扩大,另一方面,随着北京保障性住房建设的展开,买方对于后市的预期仍然是看跌的。”

21世纪不动产上海区域市场中心提供的调查显示,从4月初至今,上海各个区域二手房市场成交量与3月同期相比,有10%-15%的下降。21世纪不动产上海锐丰普陀南区域经理胡明锋向记者介绍,自4月初至今,普陀区的成交量环比有3成的下降。

优质房源明显减少,一些紧俏房源的房东不断加价,部分买家在加价后仍不能令业主满意,只好放弃购买。”以上海春天一套二室的房源为例,该盘最早挂牌价为193万元,曾有5组客户表示了购买意向,在市场如此看好的情况下,业主开始连续加价至200万元。虽然有意向客户愿意接受198万元的价格,但最终还是未能达成交易。”胡明锋表示。

业主提价导致交易失败的情况有所蔓延。据记者了解,宝山共富、浦东三林、闵行七宝等各个板块均有类似现象出现。而在深圳,较为典型的南山区中信红树湾楼盘,目前25000元/平方米以下的房源几乎“有价无市”。

涨价恐难获市场支撑

业内人士指出,导致二手房市场开始出现观望情绪的原因,主要还是买卖双方价格在价格上产生分歧,从而导致成交放缓甚至减少。

21世纪不动产分析师认为,上海在经历3月份的一轮成交回暖之后,有效房源的供应量明显减少,从而促使部分购买者的人市节奏趋于放缓。总体看来,这是刚性需求在今年一季度集中释放之后的合理调整。”深圳美联的孟祥义则表示,从目前的情况来观察,深圳二手房市场的价格上涨不会很快。”

对于后市,21世纪不动产上海区域市场中心认为,目前市场仍以刚性需求为主,这部分购房者心态比较理性,因此,房价上涨难以获得市场支撑,对于业主来说,频繁加价可能会导致一时难以达成交易。

相关新闻

华东实力房企面临衰退隐忧

◎本报记者 李和裕

昨天,中国房地产业协会、国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院四家机构共同发布了最新一期华东百强企业报告,结果显示,去年华东企业虽然在百强企业中占到三分之一以上的份额,但各项指标均出现衰退。

盈利指标出现下滑

数据显示,2008年全国商品房销售额为24071亿元,同比下降19.47%;百强企业的销售额占到5244亿元,同比下降3.93%。其中,华东百强企业去年实现销售额863亿元,每家企业的平均销售额为23.32亿元,低于百强企业52.44亿元的均值。进入综合实力前十位的华东企业也仅有绿城和大华两家企业。

同时,伴随全国商品房销售总额的下降,百强企业去年的市场份额达到21.79%,同比增加3.35个百分点,为5年来的最高水平,也就是说行业集中度进一步加强。华东百强企业占到全国市场份额的3.59%,同比下降了0.78个百分点。

去年华东百强企业的运营效率也出现下滑,总资产周转率均值为0.32,流动资产周转率均值为0.39,分别比百强企业的均值低0.03和0.07。同时,去年华东百强企业预收账款平均余额同比增长20.13%,达到15.48亿元;但存货平均余额更同比增长40.84%,达到49.92亿元。

此外,百强企业去年平均实现净利润8.17亿元,同比增加8.32%。行业领先企业的净利润表现依然突出,去年净利润超过10亿元的有万科、中海、保利、合生、龙湖、远洋等17家企业,比前年增加了2家。而华东百强企业平均净利润为3.39亿元,同比下降2.07%,比百强企业均值更低了58%。其他各项盈利比率也都低于百强企业均值,包括总资产收益率降至4.50%,净资产收益率降至16.73%,成本费用利润率降至25.51%。

经营性现金流量仍为负数

从业内最关注的资金情况来看,华东百强企业去年的经营性现金流量仍为负数。与开发规模缩减相对应,百强企业去年的筹资现金流量净额均值下降了65.21%至9.15亿元。企业现金及现金等价物基本保持稳定,去年均值为19.99亿元。其中,华东百强企业经营性现金流量净额均值虽增长1.85亿元,但仍为负1.82亿元;同时,筹资现金流量净额均值下降50.32%,为3.86亿元。

去年百强企业的平均资产负债率则从前年的67.16%下降到65.15%;同期百强企业的流动比率也保持稳定,3年均值为1.97,流动资产对流动负债的保障能力较强。其中,华东百强企业去年的平均资产负债率为69.67%,同比下降2.33个百分点,但仍比百强企业均值高了4.52个百分点;流动比率则由1.55提高到1.68,仍低于百强企业均值。

面临隐性衰退危机

“无论经济形势如何变化,房地产企业面对的仍然是三大核心问题:一是1年内的短期问题,即现金流;二是3年左右的中期问题,如资产负债表;三是5年期的长期问题,指房地产生命周期成本,我们必须意识到目前的发展模式是不可持续的,而消费者的行为也在存在着诸多变化。”世联地产董事长陈劲松提出。

他认为,对已经存活下来的房地产开发企业来说,企业的隐性衰退似乎比生死问题更严重。“如短期内很多企业都发生了资产负债表的衰退。有两类公司在这方面的问题很严峻:一是在2007年高点买了大量土地的;二是2006-2007年间引进战略投资者尤其是海外战略投资者的,2009年他们的对赌协议将到期,外资通常会拿利息走人。外资走了,内资能填上吗?估计填不上,因为企业的资产负债率太高。这种情况在2009年恐怕也不会改善,因为预计2009年不可能出现资产大规模的升值。”

不过,业内对于企业发展也仍抱有乐观想法。中国指数研究院的分析师表示,去年以来市场暂时性低迷带来资产价值的低估,为百强企业提供了低成本兼并收购的良机。“市场的调整期也是企业最好的转型期、发展期。加速资金周转,保持资金的流动性,控制成本费用,调整负债水平与结构,保持相对较好的盈利等等,都有助于实力企业应对当前的市场形势,并在危机中创造机遇。”陈劲松也表示,资产负债表的改善仍然是抓住机遇的关键,从而由隐性的衰退步入显性的重组。

数据看台

最近一周部分重点城市楼市销售情况

区域	城市	供应情况			交易情况		
		可售套数	同比	环比	成交套数	同比	环比
环渤海	北京	92805	128%	11.1%	3378	1230%	18.8%
	天津				1912	1104%	133%
	青岛	58911		10.7%	1344	14.6%	
长三角	上海	53067 (商品住宅)	130%	15.1%	4690 (商品住宅)	172%	12%
	南京	42973	138%	13.3%	1708	1183%	15%
	苏州				1177	1194%	10.3%
华南	深圳	38234		12.4%	1660	1200%	175%
	东莞	47067	10.7%	13.1%	1548	1183%	121%
	厦门	85266		11.8%	1029	110%	
中部	武汉				801	1208%	141%
	合肥				2532	1251%	111%
	长沙				73 (万㎡)	143%	116%
西部	成都				3051	1154%	122%
	重庆				835	145%	14%
	重庆	128293		10.1%	2171	123%	116%

资料来源: 国信证券经济研究所

张大伟制图