

Real Estate

降价“托市”难改交易低迷

“双率”下调 开发商幻想楼市“放量”美景

楼市“价格战”呈现蔓延之势。事实上,这是在楼市量价齐跌的危急关口,大部分开发商在权衡利弊后做出的对“量”的选择,一些地方政府也忍不住开始出手“托市”。而本周“双率下调”的一声令下似乎更让业内看到了增强消费者贷款购房意愿的信号。但是,在市场颓势有些一发不可收拾的局面下,一切对于“量”的美好愿望都还是未知数。

◎本报记者 李和裕

开发企业:弃价保量

眼下,任何困难都难挡开发商对量的追求。

在销售市场上,开发商降价加速销售、加快回笼资金的目的已经一目了然。如万科“马当先”,继上半年在珠三角区域“放枪”后,下半年又在长三角区域“发力”,自8月底起对上海在售的8个楼盘展开集中促销,给出约8至9.5折不等的价格优惠;在浙江杭州也很快投入“价格战”,对4个在售楼盘的剩余436套房源进行打折促销;随后是在江苏南京,2个在售楼盘已经率先调价。

万科为什么要做亏本生意?万科在很短的时间内,几乎销售了自己所有能销售的房子。”虽然SOHO中国董事长潘石屹所作的选择(对旗下楼盘全面提价)与万科“背道而驰”,但他还是撰文肯定了万科的策略。同时,越来越多的需要快速消化手中房源的开发商也逐渐投身于弃价保量的行动中。

需要指出的是,在楼市走下坡路的背景下,开发商对“量”的把握并不仅限于交易量上。近期,不少在香港上市的内地房企明确表态削减年度开发目标:上半年销售总额比下降26.7%的雅居乐坦言今年日子难过,拟调整2008年至2010年的销售与开发计划,销售目标由原来的150亿元下调至110亿元,开盘项目也由原来的11个下调至4个,包括西安、重庆等地的多个项目延缓进度;上半年纯利同比缩水48%的远洋地产也宣布,将今年的销售目标由原定的80亿至120亿元人民币削减至50亿至70亿元,并且考虑到销售进度低于预期,已经开始减缓施工进度,将现金流出降至最低。

对此,分析师指出,开发商已经意识到,不但要在销售上“放量”,还要靠开发和土地上的“缩量”去控制成本,这也是保护资金链的一种对策。此前如万科也已表示会收缩战线,包括减少开工面积、减缓竣工速度、控制拿地面积等;又如首创置业

退出一些合作项目、核减土地储备等。如果一些项目建成了却压着卖不出去,就会造成现金流紧张,所以调整目标也很重要。”

地方政府:量为核心

其实地方政府也一直在为“量”担心,终于,一些坐不住的省市开始“救市”了。

下半年以来,相继有厦门、长沙等市推出包括购房入户、免税降税、购房补贴等购房优惠措施,以挽回楼市的颓势。最近则有西安、沈阳等地出台“全覆盖”的购房补贴、调整普通住宅价格标准来降低契税等地方政策,以激活楼市交易。

一些地方政府的表态已经印证了他们“量为”的渴望。如西安有关部门表示,该市楼市的交易量确实在萎缩,价格增幅则在减缓,以上半年为例,新批商品房预售面积同比下降18%,商品房实际销售面积同比下降20%,商品住房均价4340元/平方米,同比增长10.8%,但增幅下降2.08%。

同样发布了“救市”政策的河南省也有相关负责人在公开场合透露,今年1-7月,河南省商品住宅销售面积和销售额分别下降了9.8和4.6个百分点。为防止房地产销售持续回落,所以准备采取一系列购房优惠措施。果然,河南省政府很快宣布了降低首付额度、延长贷款期限、实行房贷最优惠利率等直接从金融货币政策下手的“促销”令。

市场人士直言,地方政府最担心的不是房价高低而是交易停滞,这会把很多衍生行业拖下深渊,经济就会愈加不景气,所以,新政中关于激活交易的措施是最多的。拿购房补贴来说,补贴率也不算太高,可只要你来买就能拿钱,可见地方政府多么希望消费者来买房。”

两难局面:内忧外忧

对于开发商和地方政府的“自保”行为,市场都给予了“理解”。但问题是,真的会见效吗?

基强联行的分析师指出,在市

场疲软的情况下,开发商营销手段频出,以争夺客户资源,但楼市整体成交量萎缩。从近期市场运行状况来看,日后走势更加趋于谨慎,价格已出现松动,可能导致回调,更可能出现“买涨不买跌”的消费心态,观望气氛将继续加剧,后市不容乐观。

同时,面对地方政府纷纷“救市”,分析人士则表示,由于各地房地产市场发展程度不一样,在高层从整体上调控房地产市场有困难的情况下,地方政府在不违背中央整体精神的情况下,根据自身情况担起了“救市”职责,但是仅靠地方政府的“救市”方案,已经不能彻底打破楼市“坚冰”,应该还需要更高层次的动作。

也许本周的“双率下调”给出了一点暗示。在走过了一个已历时5年多的“加息周期”后,央行在中秋节的最后一天假日下午首度宣布降息,同时首次下调的还有存款准备金率。开发商对此显出“振奋”情绪。但更值得一提的是,专家并不认为此次降息是中央开始拯救楼市的信号,也不认为楼市现状会就此改变。

“一些开发商听到降息很开心,觉得总算等到国家出手了,这是种误解。”复旦大学房地产经济中心主任尹伯成教授直言,降息未必能将开发商带出资金面的“煎熬”,也难改变老百姓对于楼市的预期。此前楼市泡沫迅速增长,主要是靠投资投机需求的带动,后来房地产调控发挥效应,也主要是那些打击投资投机的政策如二套房贷政策影响最大,而只要这些针对性的调控政策不改变,降息能拉动的还只是刚性的消费需求,对楼市的提振也不会很大。”

银行信贷是国内房地产行业的主要来源,信贷政策对房地产行业的重要性不言而喻。之前我们也判断,如果真要国家“救市”,信贷调整空间或能打开,但可能性不是太大。”五合智库总经理邹毅表示,事实上,目前宏观经济的内部环境(通货膨胀压力)与外部环境(信贷危机、经济衰退)对货币信贷政策提出了相互矛盾的要求,这使得货币信贷政策的选择成为一种“相机抉择”,也就是说,政策的选择要依赖于内部环境还是外部环境居于主要矛盾的位置。从近期情况来看,随着CPI指数的逐步回落,对经济增长前景的担忧可能会让决策层重新考虑信贷政策的走向,此次降息的一个前提可能也正基于此。”

不过,上述业内人士都强调,由于降息会增加通货膨胀压力,所以,今后国家肯定会更小心行事,短时期内再度降息的可能性不大,开发商资金和楼市交易量的警报也难很快解除。

由此一些较早开发、能够享受到稀缺资源的项目优势逐渐放大。

从地段来看,昆山别墅主要集中在西部巴城阳澄湖一带,由于阳澄湖的特殊地理位置,目前已成为一个生态型生活区和休闲度假胜地。如由昆山天元置业开发的阳澄湖中式别墅“玉山胜境”近日宣布即将推出二期,其正位于昆山市政府投入4.5亿元建设的重点生态工程——6平方公里的巴城镇阳澄湖水上公园。苏州园林风格的玉山胜境规划为玉山佳处和玉山佳苑:玉山佳处为昆山历史名人——元代书画家、文学家、诗人顾阿瑛的名园,目前则为江苏省内外文化部门联手打造的文化产业平台;玉山佳苑则定位于高端别墅,占地97亩,由43栋独立别墅庭院组成,一期18栋已售罄并将于10月交付使用。

(李和裕)



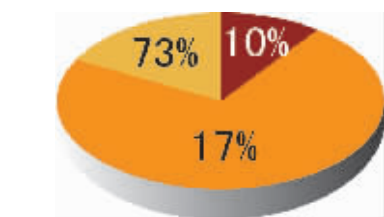
■联合调查

楼市是否需要“保卫战”? 近九成网友不支持地方“驰援”楼市

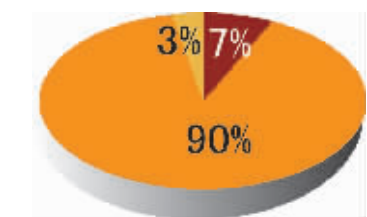
◎调查策划:柯鹏 李和裕
统计整理:李和裕

眼见着宏观调控力度不减,楼市成交日渐萎靡,开发商早已坐不住了,纷纷加入“价格战”,甚至对手中的项目或土地“割肉”,以挽救告急的资金链。与此同时,有些人提出,在CPI周期上行、经济周期下行的背景下,中国楼市需要一场挽救市

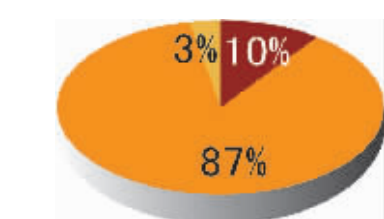
场预期的行动,也就是需要实施一些政策的微调。于是,“救市”论被一些业内人士、一些官方机构提出,直至如今正式“落地”于地方楼市。一方面是开发商想尽办法“自救”,另一方面是地方政府向当地楼市伸出“援手”。面对这两方展开的楼市“保卫战”,您有何想法?本周,《上海证券报·中国证券网》联合“新浪财经”进行了大型的相关调查。



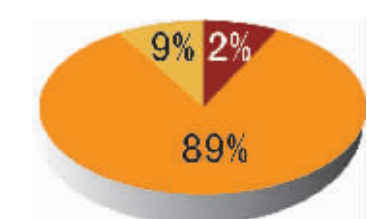
1、您认为今年您所在城市的房价走势如何?
A. 上涨 10%
B. 下跌 73%
C. 平稳 17%



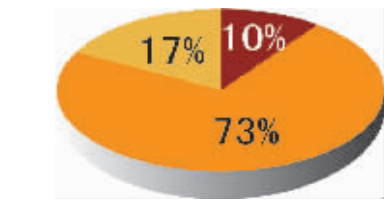
5、您认为目前开发商的降价幅度是否已降到位?
A. 基本到位 7%
B. 仍未到位 90%
C. 降太多了 3%
点评:高达90%的网友认为开发商的降价幅度还没有降到位,也就是说希望房价继续下调。



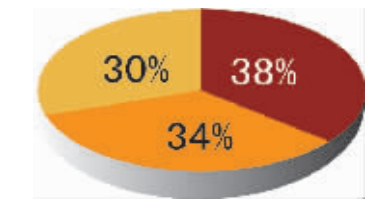
2、您支不支持目前一些地方自己出台措施“救市”?
A. 支持 10%
B. 不支持 87%
C. 说不清 3%
点评:地方政府的“救市”之举已在社会上引起强烈反响。从本次网络调查的结果看,大部分网友认为地方政府“救市”似乎为时过早,表示不支持者占到87%,支持者仅占10%。



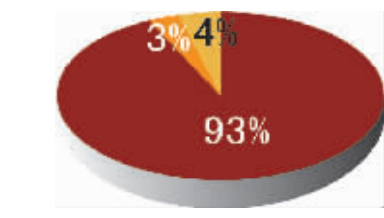
6、您认为还没降价的开发商接下来会怎么做?
A. 调高价格 2%
B. 跟着降价 89%
C. 按兵不动 9%
点评:与上一问题相呼应的是,89%的网友判断降价的开发商会越来越多,仅9%的网友认为还没降价的开发商会保持观望。



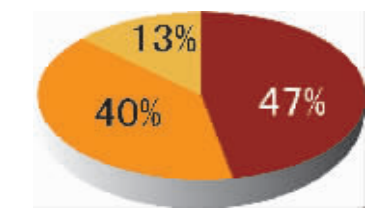
3、您认为地方政府的“救市”行动会起效吗?
A. 会 10%
B. 不会 73%
C. 难说 17%
点评:即便一些地方政府已经展开“救市”行动,但大部分网友对“救市”的效果仍不抱乐观态度,73%的网友认为地方政府“救市”不会起效,认为会起效的仅占10%。



7、您认为此轮降价是否会对市场成交有促进作用?
A. 会,降价有明显的促销作用 36%
B. 会,但效果不会很大 34%
C. 不会,大多数人仍将观望 30%
点评:在对开发商降价效果的看法上,网友的意见倒是“势均力敌”,认为会有明显作用、会有一些效果不会有效果的各占三分之一左右,其中认为降价会产生明显促销作用的网友更多一些,占36%。



4、您如何看待眼下开发商的降价行动?
A. 大势所趋 93%
B. 有损已购房者利益 3%
C. 无所谓 4%
点评:虽然在地方政府“救市”的问题上反对者居多,但在对开发商降价“自救”的看法上,93%的网友是支持的,因为他们认为在目前低迷的楼市环境下,降价是“理所当然”的,只有3%的网友考虑到开发商降价对前期高价购房的业主造成了损失。



8、如果房价在现有水平上下降20%-30%,您是否会考虑购房?
A. 会 47%
B. 不会 40%
C. 说不清 13%
点评:至于购房者何时会考虑出手,有47%的网友表示就会考虑购房,但也有40%的网友仍然不会考虑买房。而上一问题的调查结果被认为对前期高价购房的业主造成了损失。

■楼市评弹

解放军来了?



◎柯鹏

“解放军终于来了!”听到央行降息和降存款准备金率的消息,房地产风云人物潘石屹一时脱口而出。

这个有趣比喻的渊藪在几个月之前。四川大地震后,一头被埋36天的肥猪被成功救出,在网上获名“朱坚强”。此后,任志强等房地产界人士将开发商的艰难境遇也比喻成“朱坚强”。“我们想尽一切办法保存实力,活下来,等待‘解放军’”,成为当时的开发商在危局下的唯一选择。

如今,央行“双降”的所谓利好似乎带来了福音。开发商千呼万盼的好日子,终于就要来了。

“双降”救楼市,轻易见出这样的判断,我不敢说是“饥寒交迫”的开发商已经脆弱到过于幼稚的表现。毕竟到了现在这样一个生死攸关的时刻,绝大部分开发商已经只有“割肉自救”。如果再没有一点哪怕象征性的政策曙光,“卖身葬父”的招数也得出来。因此,哪怕只是一根稻草,能捞住、能搭上就是一次胜利。能有一次沾着边的所谓政策利好,开发商当然希望能够来一次“好风凭借力,送我上青云”。

然而,事实果真如此么?明眼人都知道,这次“救市”更多的是响应“一保一控”的大政要求,针对整个国民经济而言,顶多可以扯上连连下挫的股市的边。对于绝大多数房地产企业来说,已经开打的价格战不可能再停下来,已经收缩的直接融资难有起色,已经展开的优胜劣汰还将加速……一次“双降”就能变天?概率真的小得可怜。

该怎么解释这样的小概率事件呢?比如这些天,在欧洲,全世界80多名科学家云集,正用一台巨大的大型强子对撞机来进行“粒子冲击大实验”,期待揭开宇宙的起源之谜。这样的做法也让一些人甚为忧心忡忡,害怕实验一旦成功便会把整个地球吞噬为一个黑洞,人类就提前灭亡了。

我们说,尽管科学家们做好了所有的预测工作,这样的事情也并非绝对没有可能。前提是,80个科学家里面有一两个反世者,想抱着60亿人一起自杀,因此偷偷改了数据,影响了判断结果,并且没有被其他人发现。当然,客观看待这种几率,和开发商意图携政策余威“炸平庐山”的想象一般,也和天上掉下一块豆腐砸死几个大小伙子的概率都差不多。这样的桥段,只能出现在好莱坞那种“异形大战铁血战士”的脚本中。

尽管我们相信,开发商们都是可以闯荡好莱坞的最好的编剧和演员。但是,真的以为一次政策就是“解放”,还是让人在正襟危坐之余,嘴角留下一丝苦笑。

■投资风向

深圳

土地出让三成流拍

据深圳市土地房产交易中心的信息显示,今年前8个月,深圳共出让了28块居住、商住以及商业办公用地,其中8块用地流标,占总出让地块近三成,建筑面积达到129万平方米。

据统计,今年前8个月,深圳总共出让了28块用地,总面积为147.4万平方米,总建筑面积为441.3万平方米。而在这28块用地中,成功拍卖了20块,其中,12块商业办公用地全部成功出让。流拍的8块用地全部为居住和商住综合用地,占出让的居住和商住综合用地的一半,流标地块的建筑面积达到了129万平方米。

有关专家认为,造成商用土地流标的主要原因是,今年以来深圳市商品房销售价格大幅下降,成交量极度萎缩,开发商资金紧张,以及房地产市场前景不明朗。专家预计今年年底前深圳市住宅土地市场仍将维持低迷状态。

(朱宇琛)

上海

新房成交量创30周新低

佑威房地产研究中心的数据显示,9月第二周(9月8-14日)一手商品房剔除动迁配套房,下同的供应量为39.94万平方米,环比增加了16%;其中商品住宅的供应量只有

24.11万平方米,环比下滑23%。但与此同时,上周新房成交量进一步走低。

数据显示,上周一手商品房的成交量仅为12.83万平方米,环比再度下降24%;平均成交价格下跌2%,为13382元/平方米。其中,商品住宅的成交量在前周大幅下滑34%后,上周再度下滑24%,仅成交8.66万平方米,创下了春节过后的30周新低。

(朱宇琛)

昆山

开打上海“后花园”牌

阳澄湖大闸蟹刚在“鉴九银十”上市,作为“上海后花园”的昆山的别墅市场也再度受到关注。据上半年的不完全统计,昆山在售和待售的别墅项目大概有近40个。而根据昆山出台的最新版环保政策,阳澄湖沿线退湖500米已不得盖住宅,

