

投资客忐忑不安 开发商雪上加霜

限购预期冲击二三线楼市

□本报记者 万晶

房价上涨过快的二三线城市也应采取必要的限购措施。据悉,住房和城乡建设部已经开始调查分析部分二三线城市房价快速上涨的成因,并据此草拟新一轮限购城市的名单。在这样的大背景下,一些城市的市民担心限购致使房价大幅下跌而突击卖房,购房者持币观望,投资需求受到抑制,投资热情衰减;大型房企二三线城市“粮仓”可能减产,中小开发商处境将更加严峻。

业内人士认为,限购政策正向着更大范围发展,未来二三线城市楼市可能大幅降温,并促使全国范围内房价“拐点”来临。

限购名单牵动楼市

投资热情衰减 突击卖房频现

一些二三线城市楼市曾经打着“不限购”招牌而风光无限,但如今投资需求开始陷入观望,一些普通市民甚至担心限购后房价大跌,从而使得突击卖房的情况在一些城市频频出现。

家在江苏泰州的刘阿姨终于在前两天下定决心卖掉了一套小房子。因为她担心当地限购之后找不到接盘者,她还怕房价大幅下跌,于是急急忙忙将房子卖掉,总价较之前挂牌价下调了两万元。

业内人士认为,一旦实行限购,二三线城市的房地产泡沫更容易破裂,一些普通市民因此担心房价大幅下跌,不少持有多套房产的市民会选择突击卖房,落袋为安。

而在内蒙古鄂尔多斯,狂奔了几年的楼市恰如“高处不胜寒”。前两个月,当地一些楼盘出现滞销,目前的滞销情况愈发严重,许多楼盘开盘当天都是零成交,甚至开盘后一周只能零星地卖出几套,过去开盘一扫而光的景象不复存在。

山东省烟台市此前受到众多一线地产大鳄的追捧,万科、中海、保利、中建等纷纷在烟台跑马圈地,房价也水涨船高。限购政策继续加码后,一些入驻烟台的品牌开发商很忐忑,以投资客为主的海景房楼盘开始遇冷。由于担心限购后房价将下滑,投资客普遍持观望态度。

山东当地的房产中介机构世联怡高总经理朱江称,国务院提到的预限购二三线城市应该是经济总量较大,房地产市场发育相对成熟的地级城市,山东淄博、烟台、潍坊、临沂等符合这一标准。如果楼市限购范围扩大,烟台入选的可能性最大。

在山东省潍坊市,刚需群体面对可能到来的限购仍表现得淡定。有80后年轻人表示,即使限购,对刚需人群也没有什么影响。然而,当地的投资需求开始转向,一些实力雄厚的多次置业者开始考虑商业地产。

潍坊当地的开发商鲁鸿地产副总经理鲁文成表示,潍坊房价上半年涨幅比较明显,保守估计在15%左右,属于房价上涨过快城市。中国房地产指数系统百城价格指数显示,上半年潍坊房价涨幅一直位列全国百城前列,潍坊很有可能入选限购城市名单。

河北省秦皇岛市近期房价涨势惊人,6月新建商品房价格同比上涨的幅度居全国第二。河北当地的中介人士表示,上半年秦皇岛高端项目上市比较集中,很多是度假型物业,来自北京、天津的投资性购房需求较旺,拉高了当地新建商品住宅的均价。该人士综合上半年数据后表示,河北省房价涨幅较明显的唐山、秦皇岛极有可能被列入本轮限购行列。

自今年初一线城市和部分二三线城市出台了“限购令”之后,楼市陷入低迷,被挤出的资金开始寻觅新的投资途径,一些不限购城市吸引了炒楼资金。目前烟台市新盘价格多数突破7000元/平方米,鄂尔多斯、呼和浩特、包头平均房价分别达到6892元/平方米、5907元/平方米、5431元/平方米,陕西省榆林市楼盘均价达到6000元/平方米,河北唐山新开的部分楼盘价格也突破万元/平方米大关。

在二三线城市中,是否限购、限购执行力度强弱使不同地区的房价出现了明显的差别。中国房地产指数系统百城价格指数显示,6月全国100个城市住宅平均价格为8856元/平方米,环比上涨0.41%。6月住宅价格环比涨幅居前的城市分别为郑州、长春、潍坊、洛阳、新乡、淄博、兰州,涨幅皆在2%至3%之间。环比涨幅居前的城市以未实施限购的二三线城市居多。

两指标或成限购参考

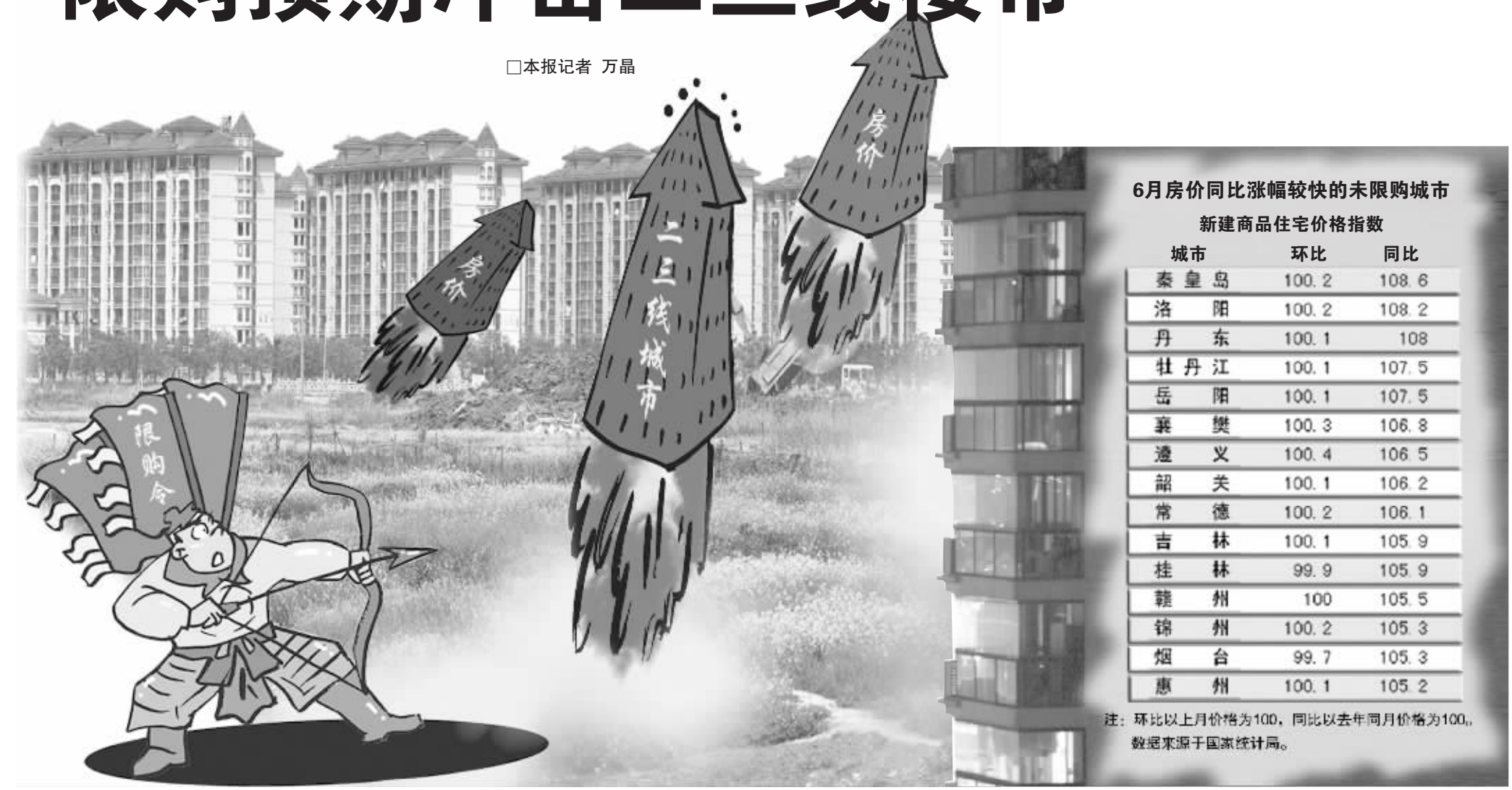
限购将立竿见影 房价拐点料逼近

业内人士表示,新一轮的限购城市很可能将从这些同比或环比涨幅较大的城市中产生。在新一轮限购城市名单拟定过程中,除了房价涨幅,还可能参考房地产开发投资增幅的指标。

第一批已实施“限购令”的城市主要为直辖市、计划单列市、省会城市和其他房价上涨较快的热点城市。据中原地产统计,目前全国已经出台限购令的城市共41个,包括北京、上海、天津、重庆4个直辖市、26个省会级城市和大连、宁波、厦门、青岛、深圳5个计划单列市,以及无锡、苏州、三亚、佛山等6个热点城市。

北京中原地产分析认为,根据全国房地产新建商品住宅指数,所有限购城市同比上涨平均值为4.04%,非限购城市平均上涨4.89%,限购城市的房价涨幅低于非限购城市。限购城市的成交量都明显萎缩,投机投资需求明显被挤出市场,预计限购的城市可能新增超过一百个。链家地产发布的研究报告认为,相对于一线城市而言,二三线城市的调控压力较小,预计未来至少有20个以上二三线城市列入限购名单。

根据国家统计局的数据,6月新建商品住宅同比涨幅超过5%的城市有29个,值得关注的是,



CFP图片 合成/王春燕

房企上半年业绩冰火两重天

□本报记者 周文天

在楼市调控层层加码的背景下,今年上半年房企销售“中考”成绩单备受关注。Wind统计显示,截至7月19日,已发布中期业绩预告的58家上市房企喜忧参半,以万科为代表的龙头业绩逆市大增,而一些中小房企业绩大幅下滑,资金链面临断裂危险。

龙头企业销售大增

自房地产调控政策出台以来,各地楼市成交量下降,但从近期各大房企发布的销售数据来看,大型房企维持良好的销售势头。有数据显示,今年上半年,恒大地产居销售面积第一位,万科居销售金额第一位。

万科7月5日发布公告称,公司今年上半年累计实现销售面积565.5万平方米,销售金额656.5亿元,同比分别上升76.7%和78.6%。上半年销售金额完成全年1400亿元目标的近一半。

保利地产公布的今年上半年业绩显示,公司实现签约面积340.9万平方米,同比增长27.6%;实现签约金额394.5亿元,同比增长81.3%。

招商地产表示,今年上半年该公司销售认购金额超过100亿元,这意味着招商地产完成了今年200亿元销售任务的一半。

在港上市房企方面,恒大与中海的上半年业绩都大幅增长。恒大地产7月17日在港发布的业绩数据显示,公司今年上半年销售面积611.7万平方米,销售金额423.2亿元人民币,同比分别增长83.2%、101.7%,销售面积位列中国房企第一,销售金额位列第二,仅次于万科。中海地产7月7日宣布,公司今年上半年实现销售收入522.3亿港元,同比增长85.9%;实现销售面积307.2万平方米,同比增长38.25%。

■ 记者观察

严防限购“挤出”效应

□本报记者 孟坚

楼市调控最具威力的限购令将扩至二三线城市,有关部门正在制定落实国务院要求的具体措施。

今年初,国务院推出楼市调控“新国八条”,要求各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市,在一定时期内要以严厉制定和执行住房限购措施。

就北京而言,自出台落实“国八条”的京版15条“调控政策”后,不到5个月时间已初见成效。北京房地产业协会近日发布的消息称,6月北京新建商品住宅成交均价环比下降7%。这表明,如果限购、限贷等调控措施得到认真落实执行,是可以抑制房价过快上涨的。

但需要注意的是,各地贯彻执行“国八条”的力度不一,那些贯彻落实调控政策较好的城市会产生一种“挤出”效应。例如,在北京严格执行限购令后,一些投资、投机性购买力以及部分刚性需求涌入周边城市。今年以来,距北京较近的三河、固安、燕郊等地的房价上涨迅猛。从刚性需求角度看,距北京一小时车程的同城效应和房价相对

专家认为

限购加码 房价下行压力陡增

□本报记者 陈莹莹

多位专家认为,限购令“范围”扩大势在必行,那些投资需求强烈、房价泡沫明显的二三线城市将成为本轮调控的重点。在行政干预、资金紧张、市场冷淡等多重压力下,下半年全国房地产市场价格有望松动。

限购力度或适中

业内人士指出,目前不限购城市的需求仍然旺盛,导致全国房地产市场压力集中在二三线城市。因此,此次扩大“限购令”范围将首先从那些房价涨幅较快、泡沫愈发明显的城市开始。

据新华社报道,有研究报告对全国90个重点城市的监测分析显示,就上半年新建商品住房成交面积而言,在47个未限购城市中,有27个城市成交面积同比增加,其中15个城市增加20%以上,同时,部分中小城市不同程度地延续量价齐升的现象。这种情况一方面源自本地刚性需求和投资需求,另一方面源自从一线限购城市转移来的投资需求。

针对新“限购令”的力度,上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭表示,具体仍要看各城市目前的房价、成交量等因素。伟业我爱我家公司的分析称,新限购政策的严厉程度不会超过北京,但也不会过于宽松。此外,限购政策会参考第一阶段实施限购城市的政策实施情况进行微调。

中国社科院金融所金融市场研究室副主任尹中立表示,限购政策不可能成为一个永久措施,只能是一个短期行政干预措施。但在货币、土地等因素短期内难以发生根本性改变的情况下,通过行政干预来矫正公众的心理预期是十分必要的。”

房价下行压力大

亚豪机构市场总监郭毅认为,下半年一线城市甚至全国房价都面临着较大的下行压力。这是因为宏观调控带来各种行政干预压力,同时房地产开发商本身也存在资金紧张和高库存压力。

就宏观调控而言,多位业内人士表示,即使下半年不继续出台更严厉的调控政策,但只要地方政府持续、彻底地落实相关调控政策,高房价将得到遏制。郭毅认为,真正的调控效果或将在下半年真正显现。必须警惕的是,由于担心房地产市场迅速萎缩而影响经济增长,部分城市出现了停止执行或变相放宽“限购令”的迹象。

就开发商的资金和库存压力而言,尹中立表示,相关部门或将在下半年继续收紧银根,信贷门槛也将提高,开发商的资金压力将继续加大,最终迫使开发商妥协降价。房地产业内人士表示,宏观调控以来的成交冷清导致各地楼市库存居于高位。

渣打银行最新发布的房地产市场报告称,对今年下半年将出现的房屋供给过剩感到担忧。报告估算,到今年末,35个主要城市新房库存将达3700万平方米,相当于7个月的销量。当前的库存水平约相当于3个月的销量,大致与2008年、2009年房地产市场陷入低谷时的库存量持平,且库存问题主要集中在二线城市。

就市场供给压力而言,根据亚豪机构方面的监测,上半年全国各地新开盘低于往年同期。郭毅表示,北京地区下半年将有大量新盘入市,同时考虑到保障房建设进一步推进,房地产开发商将不得不采取低价策略。

这29个城市全部为二三线城市,如乌鲁木齐新建商品住宅同比涨幅达到9.3%,秦皇岛的同比涨幅是8.6%,南昌和兰州同比涨幅均达到8.4%。6月新建商品住宅环比涨幅达到0.4%的城市有5个,包括沈阳、长沙、银川、乌鲁木齐、遵义。这些城市都是未限购或政策执行并不严格的二三线城市。

中国房地产学会副会长陈国强认为,尽管目前还没有公布二三线城市限购的具体范围,但新出台限购肯定会对当地带来影响,会产生明显的立竿见影的抑制需求效果。

北京中原地产市场研究总监张大伟表示,一旦占据目前市场主体的二三线城市实施限购,下半年房地产销售面积可能出现明显的下调,预计下调幅度可能超过20%。如果全面执行,下半年的销售面积很可能低于4亿平方米,而库存积压将明显上涨。如果全国性的限购调控收紧,预计市场从量跌到价跌的变化将在三季度明显呈现。

开发商销售策略受影响

房企“粮仓”恐减产 四线城市存限购可能

二三线城市的限购已经箭在弦上,这对于深耕二三线城市的开发商无异于一个重大利空。

今年上半年,恒大销售面积位列全国房企第一,主要来自在二三线城市的深耕。万科、中海、保利、金地等大型开发商早已将战略重点放在了广阔的二三线城市。今年上半年销售额排名前十的房地产企业的特点是:周转速度高于同行,全国布局较为完善,相当数量的项目位于二线甚至三四线城市。

知名地产专家韩世同认为,一旦限购政策铺开开到二三线城市,会导致当地房地产市场成交萎靡,品牌开发商只有顺应形势,转而借鉴一线城市限购后的市场经验,更加积极地调整策略,越过观望环节,直接进入降价促销阶段。

中国房地产经纪人联盟秘书长陈云峰表示,如果在二三线城市推行限购令,对这些城市的中小开发商将是沉重打击,同时也对布局二三线城市的大开发商销售带来影响,预计这些城市至少有一半的销售量将被抑制。

三亚华美投资有限公司总经理王洪宇表示,限购对于主要在二三线城市进行开发的地产商将是一大考验,行业可能面临着整体洗牌。如坚持用此种方式进行调控,存量房会继续增加。

不过,万科相关人士表示,万科不是因为在一线城市实施“限购令”才去二三线城市布局的,在二三线城市布局是公司长期以来一直实施的政策。二三线城市限购对公司影响不大,公司会根据市场合理定价。

大举进军二三线城市的佳兆业集团香港高层反应淡定。有关负责人解释说,公司近年主要以二三线城市的大众住宅为主,购买需求以当地的换房和首次置业为主,限购令扩大对其销售影响有限。公司不会因此而改变分散投资的策略。限购虽然会对销售有所影响,但相信不会是决定性的,会继续在二三线城市拓展业务。

有专家指出,部分房价涨幅较大的四线城市更值得关注,由于当地人均收入较二三线城市更低,房价收入比更高。以未限购的河北省廊坊市为例,去年4月“国八条”出台时,该地区平均房价在6000元/平方米左右,如今该地区很多楼盘单价已接近万元/平方米,买房的主力是从北京市场挤出的消费者。四川省攀枝花市房价半年来上涨近千元/平方米,江苏省如东县新建商品住宅开到8500元/平方米。在福建省宁德市新开发的东侨片区,多数楼盘单价达到8000元/平方米,有的甚至高达1万元/平方米。

分析人士表示,四线城市整体来说泡沫并不大,但四线城市中的沿海旅游城市外地人投资性住房多,空置率高。一线城市周边的四线城市吸纳挤出的投机需求较多,一些矿产资源丰富、富裕城市投资性购房占比高,这些地区都可能纳入下一步限购的范围。