



楼盘降价地市遇冷 楼市酝酿新一轮波动?

3月的最后一周,3月26日相关机构发布了“2014中国房地产百强企业研究”报告,一线城市中的北京和广州个别楼盘降价销售,目前常州、杭州和南京等长三角城市多处楼盘出现降价现象。楼市正在酝酿新一轮波动,最直接的表现是楼盘降价、地市遇冷。这也算是给2014年第一季度楼市做了最简明的总结。

降价背后,原因何在?

近段时间以来,全国很多城市都出现楼盘降价促销的现象,降幅在2000-5000元/平方米不等。原因何在? 库存和房企自身资金链是导致一些城市楼盘出现降价的主要原因。

上述报告显示,截至2013年12月,多数城市商品住宅可售量及出清周期与2012年底相比呈现增长趋势。一线城市中,仅北京出清周期低于10个月,可售量下降明显,降幅超过两成,市场供应压力较大;上海、深圳、广州出清周期均在10个月以上,其中深圳、广州库存量较2012年底大幅增长。

二线城市呈现较大差异,武汉、天津、西安等城市库存量位居高位,但市场需求旺盛,出清周期均在20个月以下水平;北海、杭州等城市出清周期超过20个月,去库存压力凸显。

此外,不容乐观的信贷环境,“房价下跌”预期升温,购房者也不敢贸然出手。对大部分未上市的小型内地开发商来说也一样,银行借贷是其主要融资渠道。过去三四年,内地银行提高了风险管理标准,令小型开发商愈来愈难取得银行贷款。一旦资金链吃紧,打折促销在所难免。

打折促销,并未大面积蔓延

从市场表现看,尽管万科北京一楼盘也出现降价现象,但今年大型房企对销售预期并不能说悲观。中国房地产TOP10研究组分析称,百强房企2014年的销售目标增速与2013年实际销售增速保持相近水平。

大型房企利用自身综合实力强、运营稳健、业绩回报可期的优势,进行了大额度、多元化的融资。截至2014年3月15日,百强企业共融资20笔,涵盖银行贷款、委托贷款、优先票据、银团贷款、次级永久资本证券、外币债券、信托等多种类型。

目前大型房企的全国布局策略已经落地,其销售策略对楼市整体格局影响较大,根据重点监测城市近两个月新开盘情况看,多数城市新开盘项目价格仍以上涨为主。从市场整体情况看,大幅打折促销行为并无蔓延迹象。

中国房地产学会副会长陈国强表示,本轮楼市调整反映出的是一个供大于求的市场关系,是一次房地产业内的自我调整,市场是最主要的因素。但他同时表示,去年楼市量价高速上涨、土地市场热潮不断的情形或难再现,“降温、放缓、趋稳”将成为今年的大趋势。

来源:每日经济新闻



本期《金楼市》推荐

物业突然摆挑子,小区成了垃圾场

龙庭世家小区的“烂摊子”说到底还是得“自救”

----- B27、28

城北靠“地王”难上位

新近出让地块价格陡降,楼面地价重回7字头

----- B31

本期《居家》推荐

防盗门缘何陷入“失窃门”

几百元的防盗门形同虚设?

----- B36