

加快推盘节奏仍是主流,但开发商不再依赖降价销售

钱荒是暂时的 跑量是长期的

过去两周,钱荒汹涌来袭。有观点认为,“钱荒”将给房企的资金链造成很大压力,开发商的资金成本也会相应增加,因此房企会降价跑量以回笼资金。然而真实的情况却并非如此。

□地产评论员 孟子琼



“钱荒”对房企影响有限

从目前来看,房企的资金压力并不大。

“钱荒肯定是有影响的,”上海杰星集团企划总监徐馨表示,“但是影响并不大,因为我们上半年的销售业绩很好,因此资金压力不大。以青浦的恒文星尚湾为例,项目六月份的销售业绩已经创了新高,在有良好销售业绩的支持下,我们对未来的市场还是持比较看好的态度,目前也没有降价或打折促销的打算。”

虽然上半年楼市整体销售情况较好,房企也因此收回了大量资金,但仍有不少房企未雨绸缪,寻找新的融资渠道。

6月29日,恒大集团与邮政储蓄银行达成战略合作,并获50亿综合授信;而前一天,万达与香港恒力商业地产集团达成协议,成功买壳登陆香港资本市场;万科总裁郁亮也在6月28日表示,目前现金流很重要,万科正在通过与其他企业合作等方式解决资金问题,并不依赖融资。

大型房企利用各种方式融资,而小型房企将何去何从?

对于这个问题,德佑地产研究部主任陆骑麟认为,小型房企的地块成本、开发进度、项目数量都无法跟大型房企相比,他们的开发过程本身风险不大,对资金链的依赖也相对较小,因此“钱荒”对其影响十分有限。

知名房地产专家蔡为民表示,此次“钱荒”是银行资金结构应用上出了问题,并非真正意义上的钱荒。对于房企来说,钱荒很难产生实质上的影响,即便有也只是暂时性的。

跑量是永恒话题

虽然房企的资金较为充裕,短期内并不会出现资金链断裂的风险。但从上市房企披露的信息来看,目前的资金状况也难言乐观。

上市房企披露的第一季度报告显示,保利、中粮、招商、金地、万科五家上市房企的资产负债率分别为79%、79%、73%和70%,其中万科更是高达80%,这一组数字已超过业内公认70%的警戒线。

在这样的背景下,加速销售以回笼资金似乎成为了大型房企的共同选择。

6月30日晚,中国房地产信息集团与中国房地产测评中心联合发布了2013年上半年房地产企业销售排行榜TOP50,万科集团以830亿元的销售额排名第一,绿地、中海、保利、恒大分别以653亿元、645亿元、635亿元、482亿元的成绩排在二到五位。

今年的销售排行榜显示,TOP10的入门门槛达到了283亿元,与去年同期的174亿元相比,增幅达到了63%。

相比而言,TOP20房企金额门槛提升力度更为明显,销售金额从去年上半年的79亿元增加至145亿元,同比增长84%。

业内人士认为,排行榜金额门槛的提升,正是开发商紧抓市场回暖时机,积极入市跑量的体现。

中国房地产数据研究院执行院长陈晟表示,国内房地产企业大都高负债运作,长期依赖银行融资等表外资金。虽然目前来看此次“钱荒”并未对房企的资金链造成影响,但也应该对楼市起到一定的警醒作用。即对于大型房企而言,应该更加重视跑量销售带来的自有资金。

对于未来的房地产市场,陈晟表示,虽然7月是楼市的传统淡季,但就目前看,楼市供应并不会出现大跌,开发商应该还是以稳步推盘为主。

“亏本销售情况难再现”

2011年下半年,由于银行利率提升等诸多因素,上海楼市曾经发生过房价大跌,开发商亏本销售的情况。时至今日,金融系统再次遭遇“钱荒”,有消息称,部分银行已经取消了85折的利率优惠。

那么,两年前亏本销售、降价跑量的情景是否会重现?

“2011年的情况是银行配合限购政策收紧贷款利率,”中原地产研究咨询部总监宋会雍表示,“而目前并没有出现其他能够影响房企销售的政策出现,据了解,目前贷款利率的收紧也只是出现在部分小型银行,其他大型银行并未有此动作。因此我们判断,现在部分银行收紧贷款利率更多的是一种阶段性的市场行为。”

“2011年整个市场情况并不好,”陆骑麟说,“而今年上半年房企销售业绩的完成情况都比较乐观,因此开发商手头的资金比较充裕,短期内并不会出现资金压力,因此亏本销售的情况并不会再次出现。”

开发商不降价并不代表不跑量,相反,很多开发商采用“加价跑量”的策略,也收到了不错的效果。

“以绿地海珀璜为例,”汉字地产市场研究部经理付伟说,“该项目于5月25日开盘,当日便成交100套,去化率达到80%,而仅过了不到一个月的时间,该盘再次加推,整个6月份的成交量已达到94套。”

记者从网上房地产的登记信息中了解到,5月25日绿地海珀璜第一次开盘时的均价为45750元/平方米,而六月中旬加推时均价则为46350元/平方米,价格有小幅提升。

从目前的情况来看,类似绿地海珀璜这样逐步小幅提升价格、小批量多批次推盘,最终实现“加价跑量”的项目并不在少数。在钱荒的暂时性影响逐渐过去之后,开发商推盘跑量应该还将是下半年上海楼市的主旋律。

“钱荒”之后,楼市“慌”了吗?

房价没降

搜房数据监控中心统计显示,6月最后一周上海市商品房成交均价为23619元/平方米,虽然环比下降了约5%,但相比前两周23401元/平方米的均价依然稍有涨幅;在二手房市场,最后一周上海市二手住宅挂牌均价为26901元/平方米,环比上周仅下降0.04%,全市18个区县中,有10个二手房挂牌均价下降,8个上涨。

专家解读:知名房地产专家蔡为民表示,就目前来看,中国货币流通量较充沛,影响房价的主要还是供需因素。除7、8月份这种楼市传统淡季房价有可能会小幅下降外,降价的可能性较低。

房贷正常

笔者从静安区某工商银行了解到,该行目前并未暂停个人住房贷款业务。同时,申请周期也并未受“钱荒”影响,一般在1-2个月即可完成。当然,有部分小银行因为贷款额度较少,整个放贷周期被拖长至两个月以上。而据笔者走访徐汇区的几家中国银行、农业银行了解到,目前并未出现因“钱荒”而拖长放贷周期的现象,有个别放贷周期拖长至3个月的情况,主要是由于申办人材料准备周期过长而耽误了申请。

专家解读:中原地产研究咨询部总监宋会雍认为,取消房贷利率优惠的只是少数的、小的商业银行,几个大商业银行都没有做这样的动作。出现这样的现象是由于部分银行信贷额度偏紧了,就会在利率方面做一些调整,属于正常的市场行为,预计7月中旬就会恢复。

房企笃定

上海绿顺房地产开发有限公司总经理凌云表示,并未感受到“钱荒”的影响。

“以绿城玉兰花园这个项目为例,”凌云说,“一期由于定位比较高端,去化自然较慢,因此钱荒对于成交的影响我这里也没有一个直观的感受;而从资金链的角度上来讲,二期目前待开发的工程有两笔贷款已经很顺利的人账了,分别是6月末和7月初,两笔金额总计大概在10几亿元人民币。总的来说,我并未感到钱荒对我们有任何形式的影响。”

专家解读:克尔瑞研究机构总监薛建雄表示,对于银行来说,由于有现金流的支持,大型开发商依旧是银行最喜欢的放贷对象。