开发商:“拼跌”只会加重观望

地产评论员 冯燕 许佳婷

经历了数月的逐步回暖之后,持续降价的效果似乎在慢慢衰竭。在3月申城住宅月度成交达到80万平方米,经历了一次小阳春之后,4月成交却又缩水至60万平方米左右。

而最新信息显示,5月第一周市场成交环比小幅下滑,业内人士称,降价出现“边际递减效应”。

调控不放松,依然“压力山大”的开发商,面对市场的心态却与调控初期有了很大不同,持续了一年多的降价大潮,也在这种转变中初现退却势头。

资金链无放松迹象

截至4月25日,沪深两市有87家上市房企披露2012年一季度业绩。其中,“招保万金”四家房企一季度共实现净利润25.18亿元,同比下降4.26%。除万科业绩同比增长15.83%外,其余三家业绩均有所下滑。

从一季报中可以发现,尽管今年一季度经营活动现金流量较去年同期有所好转,但已披露一季报的房企整体现金流依然为负值。数据显示,一季度87家上市房企经营活动现金流净额为负124.59亿元。

此外,今年一季度房地产行业指标全线下滑。据国家统计局数据,全国房屋新开工面积39946万平方米,同比仅上涨0.3%,其中住宅新开工面积29427万平方米,同比下降5.2%。商品房销售面积15239万平方米,同比下降13.6%。

伴随销售不振而来的是库存量的持续积压。随着限购政策的不断发酵,目前大部分城市存量住宅面积均创新高。

搜房网统计显示,142家房地产上市公司2011年末的存货合计高达1.3万亿元,同比增长34.7%。一方面是存货量快速增加,另一方面是销售不景气,2012年5月开端,在传统的销售旺季中,成交低迷。

房企压力重重,而中小房企破产的消息更加剧了这种紧迫感。继杭州金星、杭州锦绣天地之后,广东小型房企广德业房地产有限公司也于近日以“资不抵债”为由向法院提出进入破产程序申请。对此,不少业界人士分析指出,接下来将有更多中小房企破产。

不再寄望调控放松

5月4日,有报道称,市房管局相关领导在访谈中表示,作为高房价地区之一,上海需要限购。限购什么时候取消,还要看条件,上海方面正在研究限购的替代办法。

当日下午,上海市住房保障和房屋管理局官方微博便有表态:“市房管局刘海生局长今天上午在参加第五届‘民生访谈’时重申:上海房地产调控政策不会变,这不仅是坚决贯彻国家宏观调控政策,也是上海自身转型发展的需要。个别媒体误读了刘局长的访谈内容,上海并没有研究所谓的替代办法。”

在目前的时间点,调控不会放松的再一次被强调,对于部分房企而言,则意味着幻想的破灭。

对于这场始于2010年的史上最严厉调控,自去年4季度开始,房企压力激增。一场大规模的降价跑量也就在那个时候从上海发端。

彼时,面对巨大压力,也有部分开发商认为,调控将在2012年中有所调整。年初时,就曾有一位房企相关人士对笔者表示,开发商大幅降价推出楼盘的动力并不足。一方面,由于信贷政策放松、普通商品房标准上调等政策,春节后的楼市已经发生细微变化,开发商在观望市场是否会进一步回暖,并寄希望于刚需回暖进而带动下半年市场回暖。

然而,“没有研究所谓的替代办法”,使期待调控放松的房企始终没有等到预想的答案。这也就意味着资金链压力、库存去化压力仍是2012年房企所必须面对的。

继续降价动力不足

虽然房企面临着巨大的压力,但专家认为,促使开发商近一阶段继续降价的动力仍然不足。

5月的市场成交,并未带给房地产行业“惊喜”。

十大房企一季度销售情况

企业名称	2012年一季度(亿)	2011年一季度(亿)	同比
万科	310.7	355.1	-12.5%
中海(港)	261.07	197.7	32%
保利	148.66	140.15	6%
恒大	82.6	198	-58%
世茂	73.04	63	15%
绿城	67.2	102	-25%
富力	66.3	59.4	11.5%
龙湖	65.3	98.8	-34%
碧桂园	61	93	-65.6%
金地	45.9	37.2	23.5%

有别于往年“五一”小长假后楼市向上拉升的趋势,上周(4月30日-5月6日)商品住宅成交量环比前一周下滑9%,为15.32万平方米。

在3月小阳春的集中爆发之后,4月,上海楼市便环比大幅下挫26.2%。终止了2012年楼市连续两个月的上扬趋势。

同策咨询分析人士表示,从4月首周销量下滑以来,成交量一直呈现周度上下小幅波动趋势,说明降价出现“边际递减效应”。

而供应的减少,(上周为13.35万平方米,环比下滑57%,)也被解读为购房者对于降价的刺激反应越来越弱,市场响应程度不佳,从而导致开发商推盘信心大减。

在降价出现边际效益递减的情况下,为博得更高的市场成交,进一步降价是否有效?是否是唯一选择?对此,同策咨询研发中心总监张宏伟认为,“从楼盘推盘经验及市场效果来看,个案楼盘只要相对于前期均价降价10-15%左右就激活成交量了,开发商就没有必要再深入降价。”

许多开发商也抱有这样的心态,市场再降价“拼跌”之后有可能会使更多购房者“观望”。张宏伟认为,如果市场局面持续恶化,市场层面表现的是更多的开发企业参与到降价的行列中来,导致更多的局部性质的市场交替降价行为的发生,而不是进一步将个案的楼盘再进行价格下调“拼跌”。

◎热点

“扬州新政”是不是救市信号?

扬州市财政局、房管局近日发出通知,今年7月1日起的一年内,该市个人购买成品住房将获得房屋合同价款4‰~6‰的政府奖励。按照政府确定的标准,个人新购买的成品住房,建筑面积在90平方米及以下的,对购房人给予所购房屋合同价款6‰的奖励;对90平方米以上、120平方米以下的,给予所购房屋合同价款5‰的奖励;对120平方米及以上、144平方米以下的,给予所购房屋合同价款4‰的奖励。

江苏扬州出台政策奖励个人买房,不分鼓励哪类住宅需求入市,基本上和前期芜湖新政如出一辙,这个新政已经超越“自住需求”微调政策这个范围,有可能导致一些非自住需求尤其是投资型投机性需求入市,这样,有可能会使前期调控政策功归一篑,因此,从这个角度来讲,这个政策有可能被快速叫停。

尽管之前各地及本次扬州出台“救市”措施过度,超越“自住需求”范围,但是,整个楼市仍然需要“刺激刚需”入市的微调政策。楼市“刺激刚需”政策称不上“救市”。第一、“抑制投资购房需求,支持合理购房需求”的结果已经导致市场“以价换量”,但是当前市场成交量并未出现持续回暖态势,反而出现一定程度下滑,如果后市房地产市场成交量持续低迷,这将影响到房地产行业持续健康发展,也将影响到宏观经济持续健康发展;第二、房地产行业作为一个行业,应该保持和支持市场合理购房需求积极入市,而并非打压这些正常需求;第三、当前“微调”政策还称不上救市,政策基本还是围绕“自住需求”进行,政策并没有偏向投资性和改善需求,如果政策导向偏向这两类需求,笔者认为这才是真正“救市”之举。

同策咨询研究中心总监 张宏伟

对比调控以来大部分对调控力度进行松绑的地方政府,其最后结果基本“凶多吉少”。据统计显示,除去北京、上海等对普通住宅标准合理调整的城市外,另有6个城市采取放宽限购、契税补助等各类松绑政策方式,但最终5个被迫暂停,其主要原因可归结于触及了政策微调的底线——非首套房购房优惠。近期全国各地所有政策松动迹象,大多为以保护首套房自住需求为前提的实行差异化信贷和税收政策,扬州市新政则覆盖全类型需求,仅以成品住房为门槛,基本上和前期芜湖新政如出一辙,超越了当前政策微调的合理范围。相比之下,同样是采取购房鼓励补助方式,去年8月马鞍山新政,免税则仅限首套房,后续炒作与争议相对较少,至今并未被叫停。

21世纪不动产上海区域分析师 黄河滔