

# 房企推盘动力不足 楼市成交整体走低

2019年新年以来,由于适逢房地产市场春节淡季,返乡置业意向人群相比2018年略有下降,房企营销表现也比较平淡,项目折扣力度和营销推案力度都不及往年,加上部分三四线城市市场需求已经透支,综合来看,新年以来楼市成交整体走低。

## 各大房企营销动力不足

往年的春节返乡置业潮都是一派火热,但在今年似乎不一样了,并没有改变楼市低迷的情况。这从房企营销方面就能看出来:2019春节期间,房企营销表现平淡。从供给方面看,春节期间新推楼盘较少,新推案力度明显下降,市场仍然以去库存、去存量为主要目标。

克而瑞地产研究中心的统计数据显示,春节期间,主要40多个重点监测城市数据显示供应量同比下降29%,供应量不足。该机构研究员沈晓玲分析指出,春节期间,折扣力度和营销推案力度相比去年都有所下降,开发商自身销售预期也有下调,没有寄希望于像往年一样由返乡置业带动“购房潮”,没有过多地特别针对春节市场的营销方案推出,部分房企楼盘的“春节不打烊”也只维持基本运营,并没有推出具体的让利活动。

不仅推盘动力不足,折扣力度也较小。2019年春节期间,房企让利方式主要以特价房、首付款延期付、以老带新、实物赠送等常规方式为主,其中特价房活动较多,折扣力度可达8.2折。根据克而瑞方面监测,2018年以来房企让利空间不断缩减,但销售业绩及回款压力却在逐渐增大。

自2018年下半年开始,房企为提升销售业绩加快库存去化,特价房促销活动明显增多,直至2019春节期间。从特价房折扣力度来看,多集中在8.2~9.8折之间,相比去年6.4~8.5折的让利幅度明显下降。从实物赠送的让利方式来看,2018年部分楼盘出现了成交送宝马轿车等高价值实物的营销活动,但2019春节期间,赠送的礼品多为家电、手机等价值较低的实物。

沈晓玲分析表示,调控政策深入、返乡置业热度下降致使房企春节表现平平。房企在春节期间普遍调降新推案力度,营销热情明显下降。造成这一现象主要有两方面原因:一方面,随着房地产调控逐渐深入和长效机制建设不断推进,2019年春节房地产市场持续转冷,购房者观望态度比往年浓重。另一方面,随着一、二线城市人才优惠政策频繁出台、租赁市场规范化建设不断推进,“外漂一族”在工作城市置业、长远生活的难度正逐步降低,2019年返乡置业意向人群相比去年略有下降,致使房企对于返乡置业效应期望下降不少。

## 部分城市购房需求透支严重

2015年下半年至2018年,全国房地产市场经历了一轮大行情,很多城市成交量大增,房价大涨。易居房地产研究院方面认为,如果楼市一段时间内成交量暴增,大幅偏离往年均值,则说明有部分自住提前入市或投资需求过旺,透支了未来的市场需求。

对此,易居方面针对全国40个城市新建商品住宅成交量偏离度的研究发现,部分城市住房需求当前严重透支。这些城市包括了4个一线城市,18个二线城市,18个三线城市。其中,三线城市住宅成交量偏离度尤为明显。

具体来看,2018年受监测的40个典型城市新建商品住宅成交面积同比增长9%,成交量仅次于2016年,连续四年高于平均值,2018年偏离度为19%。从数据走势来看,2018年上半年,三四线城市和部分热点二线城市销售火热,但是当年下半年以后,多数城市急速降温,销售量下降明显。

其中,2018年4个一线城市新建商品住宅成交面积同比下降5%,成交量连续两年下滑,2018年偏离度为-30%。18个二线城市新建商品住宅成交面积同比增长3%,成交量连续四年高于平均值,2018年偏离度为16%。18个三线城市新建商品住宅成交面积同比大幅增长28%,成交量创历史新高,连续四年高于平均值,2018年偏离度为56%。

易居研究院研究员沈昕分析认为,与一二线城市不同,三线城市新房成交量在2017年小幅下降后,2018年再次大幅增长,并创下2010年以来新高。这是由于2018年上半年,部分本轮政策效应启动较晚的三线城市成交异常火热,成交量大幅增长,但是2018年三季度以来已有所降温。

沈昕指出,从2018年40城新房成交量偏离度排名来看,惠州、徐州、韶关、温州和扬州位居前五,偏离度分别为166%、137%、92%、89%和82%。此类城市偏离度过高,成交量严重透支。排在末三位的是厦门、北京和上海,偏离度分别为-69%、-57%和-36%。此类城市负偏离度过高,成交量低迷。

“可以看出,2018年正偏离度较高的城市主要是三线城市和部分西部二线城市,这类城市整体经济面偏弱,本轮政策效应启动较晚,仍处于板块轮动中,但随着全国整体市场降温及购买力的透支,此类城市楼市面临较大的下行风险。”沈昕分析认为,“2018年负偏离度较高的城市主要是一线城市和强二线城市,此类城市本轮政策效应启动最早,成交量已处于低位,下跌空间有限。”

## 2019年楼市或加速分化

在沈昕看来,这也说明一线城市和部分强二线城市的楼市在2017年就已开始降温,这类城市成交量已低位盘整两年及以上,2019年下降空间有限,尤其是厦门、北京、上海有望率先企稳、甚至反弹;而部分弱二线城市和三四线城市经过连续两年的上涨,未来一两年下行风险较大。

值得一提的是,从2018全年来看,房企之间规模化、行业集中化的趋势愈发明显。但同时随着调控深化,企业销售回款变慢、融资难度增加等带来的资金风险逐步显现,行业整体风险有所累积。在此背景下,标杆性房企集中于一二线主流城市进行土地储备布局。

中国指数研究院的数据表示,2018年,中海、龙湖、华润置地等企业在一二线城市的土储比例普遍在60%~90%之间。该机构认为,展望2019年,大型房企集中于一二线城市收储的趋势应该不会改变。

针对三四线城市,克而瑞地产研究中心研究员杨科伟进一步分析认为,“2019年春节期间三四线城市返乡置业潮明显失色,徐州、淮安等成交量同比腰斩,韶关、晋江等同比跌幅超7成。一方面,三四线城市房价现已升至阶段性高点,市场购买力难免透支;另一方面,从去年四季度开始,三四线城市房地产市场已相继进入调整,市场成交明显减速,在此背景下,三四线城市未出现明显的春节返乡置业潮也属正常现象。”

杨科伟表示,“2019年房地产市场下行压力不容小觑,全国商品房销售面积增速步入负增长区间已是大概率事件,一二线城市成交量可能在政策趋缓后基本保持稳定,但三四线城市预计将面临较大的调整压力。”

(据《经济参考报》)

