



排队买房现象重现了？(资料图片)

排队买房现象重现了？
近日，楼市“回暖”的声音不绝于耳，从龙湖的“十亿周末”到沪上再现“日光盘”等，似乎都是楼市的利好消息。但有关业内专家表示，虽然上两周楼市成交量相比今年 1 月份有所抬头，但这并非楼市的“小阳春”，整体成交量依旧在走下坡路。
该人士还表示，调控政策不动摇，融资闸口仍然不开。“危墙”之下，开发商急于缓解回笼资金的困局，近日纷纷启动打折促销活动。

开发商无奈以价换量 知名房企领衔降价“抢收”

有知名专家称，中国房价的买点还没有出现，匆忙出手的都是贪图小便宜的买房人

知名房企领衔降价

2 月中旬以来，记者经常接到这类楼盘打折促销的短信。事实上，面对今年 1 月份房企销售业绩全军覆没的情况，保利确实是率先做出反应的大牌房企之一。

据记者了解，保利集团在上海的一个楼盘开盘时，当时是以楼市炒家为主要购买力，房价定为 21000 元/平方米，近日，该盘单价降至 1.7 万元/平方米，而交房标准却从毛坯升级为精装修，如果考虑装修成本，相当于 7.8 折优惠。

同一时期，恒大地产以 15 年周年庆为名，全国范围内开展 10 亿元优惠活动，最高折扣为 5 个百分点。随后，另一龙头企业招商地产全国 22 个在售项目同时启动优惠活动，部分房源降价幅度达到 15%。

此外，金地、万科、绿地、华润等大型房地产企业也纷纷跟进。

据北京中原市场研究部统计数据，相比 2011 年的市场最高价，目前 90% 以上的项目折扣都已经达到了 5% 左右，其中相比最高点房价回落 20% 以上的项目，有 50 个左右，最高回落幅度已经超过 50%。

值得注意的是，作为北京楼市“晴雨表”的通州地区，多家大牌房企再次开始打折促销。其中，华业东方玫瑰、富力金禧花园、珠江

拉维小镇、京洲世家等项目均已明显下调。

据记者了解，华业东方玫瑰近期推出一批复式结构房源，83 平方米户型，总价 107 万左右。其销售人员向记者透露，上述户型有的楼层不足 12800 元/平方米，每平方米要比开盘价格直降约 2600 多元，每套总价直降 22 万元左右。

对于上述现象，上海易居房地产研究院副院长杨红旭和北京中原市场研究部总监张大伟均表示，这属于正常现象，市场不买账，开发商只能打折。张大伟还表示，现在以价换量仍旧是市场主旋律。但是，轻微的价格松动很难获得消费者的认可，到底降多少才能获得销量成为最大的难题。

“抄底”时机来临？

事实上，开发商大力促销活动，确实吸引了不少购房者蜂拥而至，甚至出现了龙湖的“十亿周末”。

于是，“买涨不买跌”的购房心理出现了，有不少刚需群体按捺不住，开始准备出手了。一组调查数据显示，超过 7 成的市民认为，开发商会在 3 月份进行大力促销，38.41% 的受访者认为 3 月份肯定是出手置业的好时机。

不过，有业内人士分析，其实龙湖的“十亿周末”现象并不是楼

市回暖的标志，因为龙湖 2011 年销售业绩是 380 亿元，按照这一业绩计算，扣除春节和“十一”假期，其每周的业绩都在 8~9 亿元左右，而且每周的成交高峰期一般在周末，如此看来，这是很正常的业绩。开发商确实在“抢收”，但购房者还称不上“抢购”。

事实上，该人士还指出，现在的楼市，确实让人很纠结，开发商一再的试探市场，逐步下调价格，看市场给多少回馈。而购房者也纠结于市场何时触底，迟迟不肯出手。

对此，伟业我爱我家市场研究院院长陈亮分析表示，从目前的市场行情判断，“限购”松动的可能性很小，虽然信贷方面松动的可能性较大，但是信贷的松动将主要面向合理的自住购房需求，尤其是首次置业人群，针对开发企业的开发贷款将继续从紧，所以越来越多的开发企业迫于资金压力会主动采取降价策略。

陈亮预计，两会结束后，随着未来各项房地产调控政策预期的逐步明朗，首套房贷利率回归基准并有望进一步优惠，所以，3 月份将会迎来不错的买房好时机。

张大伟也预计，3 月份很可能出现一波降价潮。因为北京中原调查数据显示，今年 3 月份，市场上增加或维持折扣的项目达到

了 200 个左右，占到了目前市场上活跃项目的一半左右。

不过也有知名专家称，中国房价的买点还没有出现，匆忙出手的都是贪图小便宜的买房人。真正促使房价大跌的是人民币汇率走向，住宅买点的出现要紧盯 M2 这个数据，只要 M2 没有超过 14%，房价就会一直处在下降的通道。

实际上，不管两会之后的房价整体走势如何，3 月份市场将有低价新盘加入已成事实，因为房企不得不降低利润，在市场上放手一搏。

缓解资金回笼困局

对于开发商来说，有钱才能活着。显然，回笼资金才是上策。

北京房地产业协会秘书长陈志表示，现阶段，房企目前普遍缺钱，信贷利率高企，市场连续低迷，导致企业回笼资金的压力不断增大。

除此之外，偿债高峰期降至。据记者了解，中金公司在近期的一份报告中指出，内地地产公司信托还款在 2012 年和 2013 年连本付息高达 2500 亿和 3100 亿，今年第三季度为信托还款高峰期。该报告还指出，在信托、房地产贷款等本金集中到期、销售回笼暗淡等压力下，第二季度将

爆发开发商资金链的风险。

此前，瑞银证券首席策略分析师陈李曾从地产行业 2012 年的库存、偿债期和现金消耗情况等分析预测，在今年第三季度和第四季度的时候，地产企业会面临非常大的困难。

陈志指出，在这个档口上，企业的去化能力决定了其旗下项目能否正常运转，更决定了企业是否有钱去拿地，未来几年中产品销售会不会出现断层，会不会导致无房可售的停滞状态。

也就是说，只有见到回头钱才能熬过这段艰难时期。融资能力不强，资金链承受压力大的企业，只能通过市场加强去化，换取资金生存，进而静待市场复苏时机。

杨红旭则认为，大牌房企领头降价确实是迫于高库存和还款压力，而且有一部分也达到资金回笼的目的。但是成交量可以反弹，价格却不会出现“小阳春”，否则还会有新的调控。

值得注意的是，有业内人士分析，近期，龙头房企确实都忙于在销售上抢占先机，导致土地市场异常冷清，可见资金压力明显加大。而房地产企业争相“抢收”也并不见得都能得到“以价换量”的目的，毕竟限购导致市场的有效需求越来越少。

(摘自《证券日报》)