



上半年节节攀升的楼市成交量在下半年开端出现下滑趋势。7 月份,万科、恒大、保利等 30 家房企公布销售业绩,合计销售 1134.9 亿元,这一数据相比 6 月份的 1724.19 亿元下降 34.18%,结束了今年 3 个月以来的单边上涨模式。业内人士表示,为了完成半年指标,很多企业在 6 月份采取了冲量策略,从而影响了 7 月份的市场成交。同时,股市动荡,也给部分购房者带来影响。但也有相关人士表示,后市仍旧不明朗,部分开发商采取谨慎销售策略,进一步观望,为将来留出部分“余粮”。

# 房企下半年首月业绩现大幅下滑

## 30 家开发商 7 月份成交额同比下降三成

### 房企业绩 7 月份下滑

“各地新房成交量整体由高位回落,结束了今年 3 个月以来的持续走高势头。”中原地产首席分析师张大伟分析认为,这与当前处于传统楼市淡季有关。

统计数据显示,7 月份万科等 30 家房企公布销售业绩,合计销售 1134.9 亿元,这一数据相比 6 月份的 1724.19 亿元下降了 34.18%,结束了今年 3 个月以来的单边上涨模式。

具体分析,30 家房企中 7 月份销售除花样年、中骏置业、富力地产、深圳控股有小幅上涨,万科基本持平外,其余全部下降。以融创为例,其从 6 月份的 65.6 亿元下降至 7 月份的 52.4 亿元,环比下跌 20.1%;恒大地产从 6 月份的 247.5 亿元下降至 7 月份的 141 亿元,环比下降 43%;远洋地产从 6 月份的 40.6 亿元,下降至 7 月份的 22.7 亿元,下跌 44%;碧桂园从 6 月份的 176.4 亿元下降至 7 月份的 70.8 亿元环比下跌 59.9%;保利更是从 6 月份的 256.52 亿元降至 7 月份的 96.63 亿元,下降幅度高达 62.3%。

张大伟表示,从企业业绩完成情况来看,现阶段除少数几个房企半年业务完成量超过全年一半,多数房企前 7 个月完成量不足四成。如果算上人民币大幅贬值影响,今年多数房企完成年度任务目标将不会太乐观。

从成交城市情况分析,数据显示,全国 7 月份新建住宅成交面积环比下降 5%,一二线及三四线城市降幅分别为 3%、7%、1%。从各线城市集体成交下滑可以看出,除了市场进入传统淡季的因素外,也有前

期市场冲高带来的阶段性回调。

“开发商为完成半年业绩目标通常在 6 月份进行冲刺销售。”一位楼盘销售负责人告诉北京商报记者,他所在公司在各地的项目五六月份时采取了一系列促销活动,包括他负责的北京项目也给出了优惠措施。五六月份销售冲得太厉害,某种程度上透支了 7 月份的成交额。

业内人士分析,对于房企而言,半年业绩过关后,可以暂时喘口气,毕竟还有“金九银十”。另外,还有一些因素不能忽视,就是深圳等前期过热的城市 7 月份纷纷收紧房贷,在一定程度上影响了市场的需求。而且这个趋势还在延续,上海部分银行已经上浮了二套房的首付比例。

此外,股市前期的震荡也令一些中产阶层的投资受到较大波动,这也对楼市产生了一定影响,尤其是中高端项目的销售受影响可能更为直接。

### 北京楼市冲高回落

除了房企业绩下滑外,楼市成交也出现回落迹象。这种现象在 8 月份首周依然延续。

以北京为例,8 月份首周出现了小幅减缓迹象。机构统计数据显示,北京住宅(新建商品住宅和二手住宅)网签总量为 6295 套。环比前一周网签量下跌 14.9%。

根据北京住建委的网签数据统计,上周北京全市新建商品住宅网签总量为 2183 套,环比 7 月份最后一周的网签量下跌 4.8%。

成交二手房市场也出现了冲高回落现象。

根据链家市场研究中心统计,8 月份第

一周北京市二手住宅共成交 4112 套,环比 7 月份最后一周减少 19.4%。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析,按照以往的网签规律,月初网签量会从上月月末的高位回落。但 7 月份是政策的空窗期,政策效应逐步减弱,一定程度上减缓了市场的活跃度。

随着“3·30”新政后政策效应逐步减弱,预计 8 月份后几周,新建商品住宅和二手住宅网签量将处于一个平缓的过渡期,而在“金九银十”房产传统旺季,新宅新增供应有望增加,成交量也将稳中有涨。

“市场开始变得日趋理性。”一位楼市观察员表示,开发商推盘谨慎导致供应不足也是成交量下滑主要原因。北京 8 月份首周住宅市场共有 7 个项目入市,与 7 月份最后一周持平。

从开盘项目情况来看,“小步慢跑”的推盘特征比较明显,除了韩建青春志与五和万科长阳天地两个楼盘推盘数量较多外,其他 5 个项目推盘量均在百套以内。

“这表明开发商正在主动放慢销售速度。”一家房地产研究机构人士表示,除了政策、市场等因素之外,不能忽视企业自身主动的调整。他向北京商报记者透露,目前已经有少数龙头房企主动下调了公司北京地区的销售任务。他表示,该公司在北京地区的土地储备和可销售货值仍然较充足,但该公司对市场未来的走向仍持谨慎态度。所以,7 月份业绩下滑一定程度上不是因为前期透支,而是主动降速,为未来不可预测的楼市留下“余粮”。

有专家表示,8 月份首周行情延续了 7 月底的趋势,市场供给不足影响了成交。预

计 8 月份市场表现趋于平稳,“金九银十”的传统旺季,市场有望增加供应,成交量将走高。

### 汇率变化成为楼市不确定因素

值得注意的是,8 月 11 日央行的一则声明引发了人民币汇率的大幅波动,人民币兑美元中间价应声下跌 1136 个基点,收盘贬值 1.87%。

“汇率的调整将无疑成为楼市新的不确定因素。”张大伟说,人民币持续升值的 9 年,也是中国房地产价格持续上涨的 9 年。一方面,拥有房产的人们资产实现了迅速升值;同时,房产升值的预期,又激发了更多人买房的欲望。如果人民币贬值,将会影响部分购房投资,加速热钱流出以及财富阶层的资产转移。

上海易居房地产研究院智库中心研究总监严跃进认为,人民币贬值会使得一些发行美元债券的房企面临偿债压力增大的风险。同时,人民币贬值预期强化,和房地产资产价值上升形成对比。后续房地产保值增值的功能、抵抗货币贬值的属性等会不断被挖掘,这可能带来不动产持有现象的增加。

严跃进认为,若人民币贬值虽然会带来资本外逃的风险,但从国内房地产市场看,此类资金的占比并没有太大。主流的资金规模还是国内的刚需购房和投资型购房,此类群体对于房地产市场的投资依然会持认可态度。

有专家表示,若人民币贬值,影响房企海外融资规模将成为必然,可能会加剧房企“钱荒”的窘境。受此影响,房地产市场下半年走势将减弱,房企完成年度目标压力会更大。(据《北京商报》)