

7月全国房地产开发景气指数创新低

业内人士分析,房地产年内或不景气

开发投资、新开工面积、竣工面积、销售面积、销售额、开发企业本年资金来源六大指标环比悉数下降,终于将7月全国房地产开发景气指数(以下简称“国房景气指数”)拉至2010年以来最底部。业内人士分析,随着调控效果的显现,未来国房景气指标将持续处于下行通道,下半年可能跌至100点以下的不景气区间。

国家统计局近日发布数据,7月全国房地产开发景气指数为101.5,创2010年以来最低。1月~7月,全国房地产开发投资31873亿元,其中7月全国房地

产开发投资为5623亿元,环比6月的7513亿元下降25.2%。

“房地产开发投资的大幅下降,明显反映出开发企业投资商品住宅的热情正在降温。”上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭认为,房地产开发投资的下降主要是由于当前住宅销售市场成交维持低位,未来可能面临全面限购,住宅销售将受影响,开发商对于住宅投资持有谨慎态度。正是由于这个原因,7月的房地产开工面积与竣工面积均出现了不同程度的环比下滑。

这一点从7月的销售面积与销售额也可看出。统计显示,7月全国商品房销售面积7618万平方米,环比下降33.7%;销售额为4263亿元,环比下降28.6%。

对此,北京中原地产三级市场部研究总监张大伟指出,在此前的国务院常务会议曾要求房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施,房地产调控依然从紧,购房者的观望情绪有所增加,加之7月为传统淡季,预期9月~10月,随着开发商推盘量的增加和促销力度的加大,商

品房成交量将明显回升。

“链家地产”首席分析师张月认为,由于当前销售额下降,企业资金回笼有限,加之各渠道资金来源减少,当前房地产开发企业资金来源呈现明显下降。对于部分大型房企目前资金压力并不明显,而对于部分融资能力较差的中小企业可能面临资金压力。这类企业在资金压力大的情况下,既要考虑资金回笼问题,又要面对市场观望浓厚降价是否能换来成交的问题,或将陷入较为尴尬的处境。

(据新华网)



楼市资讯

前7月全国商品房销售面积增长13.6%

国家统计局8月9日公布全国7月固定资产投资数据。

数据显示,2011年1月~7月,全国固定资产投资(不含农户)152420亿元,同比增长25.4%,比1月~6月回落0.2个百分点。其中,国有及国有控股投资52752亿元,增长13.6%。从环比看,7月固定资产投资(不含农户)增长0.27%。

从施工和新开工项目情况看,1月~7月,施工项目计划总投资502834亿元,同比增长19.4%;新开工项目计划总投资136303亿元,同比增长19.3%。

在房地产方面,1月~7月,全国房地产开发投资31873亿元,同比增长33.6%;比前6个月的房地产开发投资26250亿元,新增5623亿元。其中,住宅投资22789亿元,增长36.4%。全国商品房销售面积52037万平方米,增长13.6%。其中,住宅销售面积增长12.9%。

1月~7月,房地产开发企业本年资金来源47852亿元,同比增长23.1%。7月,全国房地产开发景气指数为101.50。该数字与6月份全国房地产开发景气指数101.75相比,再创新低。

(据新华网)

上海上周楼市成交量降六成

在经历7月最后一周的成交冲高后,上海楼市8月第一周的供应、成交数据双双回落,尤其是供应量更是下降超六成。

根据中国房产信息集团CRIC数据,上周(8月1日~8月7日)共有4个项目供应6.32万平方米的新房源,比前周少供应了10.6万平方米房源,大幅下降63%。在数量有限的供应中,公寓的供应量只有2.8万平方米,仅占其中四成多。

与此同时,上周成交量也应声落地,环比大幅下滑46%,仅为12.67万平方米。成交均价为每平方米2170元,环比上涨1.5%。

事实上,上海楼市继五六月份出现交易数据的“非持续性”回暖后,七八月份又重现回落态势。

有分析人士指出,进入8月以后,沪版限购政策的升级对市场成交影响已经渐显,交投双方对后市信心不足。中房信分析师薛建雄则指出,在五六月份供应集中上市的推动之下,购买意愿较强的需求已部分得到释放。加上七八月份进入传统的楼市淡季,由于供应上的限制,也会导致市场出现下滑迹象。

(据新华网)

8月6日,“洛河畔·双公园·国际人文小镇”的开元名郡三期闪耀开盘,开盘当日即销售100多套房子。

据了解,此次推出的房源主力户型为127平方米~138平方米,三期在一期、二期经典户型的基础上再次升级,扩大了凸窗面积,提高了产品性价比,再加上低密宜居空间,因此,受到人们的追捧。此次热销再次印证了开元名郡在市场上的感召力和影响力。图为选房现场。

唐磊 摄



房企自筹资金达1.93万亿元 资金链面临挑战

在“限购”、“限贷”和销售回款不足的情况下,开发商正千方百计筹钱。国家统计局9日下午发布的固定资产投资数据显示,今年前7个月房地产开发企业资金来源约4.79万亿元,其中自筹资金达1.93万亿元,同比增长34%,涨幅达到年内新高。有业内人士预测,下半年调控政策将继续从紧,多数开发

商的资金链会面临更加严峻的挑战,部分热点城市房价或出现较大范围实质性下跌。

根据国家统计局公布的数据,在房地产开发企业本年资金来源中,国内贷款8018亿元,增长6.4%;利用外资500亿元,增长65.8%;包括定金、预收款、个人按揭贷款等在内的其他资金20040亿元,增长20.4%,其中,个人按揭贷款持续同比负增长,规模为4869亿元,同比下降5.1%。

渣打银行近日发布的房地产调研报告显示,石家庄、成都等6个二三线城市的30家中小规模开发商中,有22家感到紧张或担忧。只有两个受访者表示,总体来说开发商现金充足,资金状况良好。

究其原因,成交量持续低迷在很大程度上减缓了开发商的资金回笼速度。

中原集团研究董事程溪表示,近日虽有万科、龙湖、碧桂园等标杆房企纷纷打折促销加快销售回款,但新房成交量并未出现明显回升。

美联物业9日发布的报告显示,刚刚过去的一周(8月1日至8月7日),多地一手住宅成交量冲高回落,京沪穗深四大一线城市新房成交量全线下跌,其中北京下跌幅度最大,跌幅近五成。二线城市除成都外,杭州和重庆新房成交量也有一到两成跌幅。另据中原地产监测数据显示,整个7月有8个重点城市新房成交面积环比仅增5%,而十大标杆房企销售面积环比下滑11%。

不仅如此,大多数房企面临的信贷环境进一步紧缩。渣打银行的调研报告披露,几乎所有受访者都表示,过去3个月,获得银行信贷用于房地产建设的难度有所增加。市场还传出消息称,有关监管部门将继续强化开发企业名单制管理,开发贷款必须以在建工程抵押,不得在开发商贷款上面搞“贷新还旧”,也不允许暂缓期限。

另外,多数房地产企业在资本市场进行公开募资的难度也越来越大。截至8月9日,按申万行业分类,Wind统计显示,今年以来,只有保利地产、科学城、万泽股份、ST合臣4家地产上市公司公布了增发预案,预计募资130.18

亿元,其中,仅万泽股份通过了证监会批准,ST合臣已宣布停止实施。“未来一段时间内,开发商恐怕很难再从有关主管部门获批再融资。”美联物业全国研究中心主任徐枫说。

在信贷等融资渠道被逐一收紧之后,开发商自己筹集资金的力度逐渐加大。开发商自己筹集资金的形式包括“开发商与基金配对”“开发商组建联合体”以及通过参与保障房项目进行融资等。

不过,开发商们不得不面临更高融资成本的现实问题。渣打银行调研报告显示,据开发商所言,银行对房地产开发贷款的平均利率是8.8%,而信托公司和其他融资机构的利率在10%和30%,平均为17.5%,是银行利率的一倍。

在“限购”、“限贷”和资金回笼不足的情况下,加上有限的融资渠道和高昂的融资成本,开发商纷纷驻足观望,拿地意愿明显下降。

上周,国家发改委再次强调,要坚持房地产调控政策不动摇,遏制住房价格过快上涨。从各种迹象来看,下半年政策方向趋严已是大概率事件。徐枫预测,楼市调控政策信号已清晰,即继续从紧,下半年部分热点城市房价将出现较大范围实质性下跌,并呈震荡型走势。

(据新华网)

