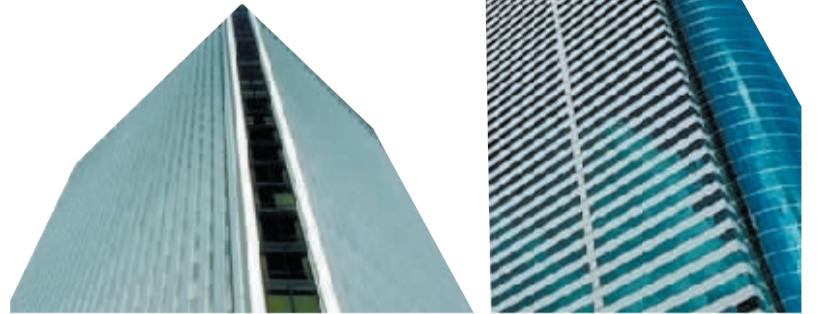


# 一线城市新房库存达高峰

## 开发商以价换量成趋势



截至目前,沪深两市上市房企年中报披露完毕,在173家上市房企中,营业收入及净利润两项指标均同比上升的仅71家,占比四成。中小房企资金链有断裂风险。与此同时,北京、上海、深圳、广州4个一线城市新建商品住宅存销比始终处于历史高位。

9月、10月向来是开发商压宝的黄金旺季,富力地产董事长李思廉更在其中报业绩发布会上明确显示,在价格方面将下调10%,预计国内楼市下半年可能会再跌10%。这是今年地产调控以来大型开发商首次公开表态“要降价”。

### 资金 中小房企资金链有断裂风险

尽管遭遇史上最严的楼市调控,但房地产行业上半年总体发展仍然向好。Wind资讯统计显示,截至8月31日,上半年A股136家房地产上市公司营业总收入1578.42亿元,同比增长8.48%;利润总额341.13亿元,同比增长12.57%。

特别是龙头房企,成绩更是喜人。以“万保金招”四大地产龙头为例,1月至6月签约销售金额同比增幅都超过60%,金地甚至达到了109%。共计销售的金额达到1234.3亿元,比去年的670.3亿元上涨了84.1%。万科更以656.5亿元再居销售金额榜首,同比增长78.6%,同时以105亿元的

税金成为房地产行业第一家半年纳税超百亿的企业。

不过,在龙头房企一片风光的背后,不少房企也面临着严峻的形势。据统计,在沪深两市以及港交所上市的173家房企中,营业收入及净利润两项指标均同比上升的仅71家,占比四成。尤其是一些主要在一线城市布局的房企,因为限购等政策,上半年只完成了全年30%~40%的销售任务。

数据显示,上市房企平均资产负债率超过60%。截至今年6月30日,这些公司的债务总额达10102.7亿元,同比增长43%,远高于业绩增幅。有60家资产负债率有不同程度的上升,负债率超过70%的也达到40家。

以上可以看出,房企阵营已经开始出现明显分化,尤其是中小房企业绩大幅下滑,资金链面临断裂。

### 存货 核心城市库存持续攀升

根据各地最新官方数据,截至目前,北京、上海、广州、深圳等一线城市新房库存已分别达到107525套、52683套、37523套、22760套,库存面积分别为1360.2万平方米、775.52万平方米、499.84万平方米、211.59万平方米。业内人士指出,房地产宏观调控效果在北京等一线城市最为明显,各家房企的存货也大多集中在这些一线城市。

上海易居房地产研究院最新发布的《典型城市新建商品住宅存销比处在阶段性高位》专题报告显示,2011年上半年,北京、上海、深圳、广州4个一线城市新建商品住宅存销比始终处于历史高位,4个一线城市消化库存量仍需较长时间。

华泰联合分析师鱼晋华分析:“今年二季度以来,核心城市楼市库存开始持续攀升。我们统计了五大核心城市(北京、上海、深圳、武汉和杭州)发现,目前库存量跟2008年12月的历史高位相比,仅仅相差20%。从推盘规律来看,我们判断今年下半年房地产库存量会持续上升,甚至可能超过2008年的高位。”

### 动向 富力表态降价10%

8月23日,上半年只完成年度销售计划34%的富力地产的中报业绩发布会上,董事长李思廉表示:“价格方面,我们现在下调了10%,估计会慢慢跌,下半年的话,可能会再跌10%。”

笔者了解到,在富力入市的新盘中,9月底推出的富力唐宁花园宣称折扣力度由九五折加大至八八折,这是打折促销幅度较大的一个项目。北京富力又一城是上半年富力营业额最高的北京项目,平均售价则较上期下跌11%。金禧花园在7月底开盘的二期项目,

有些户型与一期同户型相比直降20万元,而8月16日新开楼盘优惠后均价为18000元/平方米,一些户型折扣后降幅在10%左右。

很多专家和分析机构认为,若限购扩大,僵持的房价必将加速调整。而今年以来,蓝光、中海、佳兆业、绿地、龙湖、恒大、置信地产等开发商,就已经开始了促销活动,促销幅度最高也达到12%。

合富辉煌首席市场分析师黎文江认为,下半年楼市降不降价,各家情况不尽相同。下半年供应量增加,作为销售策略,新盘开盘价格下降10%~15%是有可能的。

### 趋势 开发商以价换量赌“金九银十”

对于开发商来说,看不看好下半年行情将直接导致9月、10月的推盘量。

以广州、深圳为例,阳光家缘数据显示,8月最后一周广州市国土房管局共向14个住宅项目发放了预售证,总货量达5434套,这批住宅将成今年“金九银十”的首批供货量。据合富辉煌集团市场研究部统计,今年十一前后,广州十区将推出新货1.7万套,整体可售货量预计达到4.9万套,预计在“金九银十”开盘或推货的项目达94个。而深圳9月预计将有27个项目开盘或者加推新品,在售新建商品住宅套数将增加到3万套。

亚太城市发展研究会政策研究中心主任谢逸枫表示,从消费者方面来看,随着限购的持续执行,市场的有效购买群体逐步减少,买方市场正在逐步形成,而对于这批刚需客户,降价是刺激其入市的最佳动力。

而开发商为冲击今年销售业绩、尽快回收资金,降价促销力度将维持现有政策,甚至还将会加大。谢逸枫分析,“一些主流开发商采取降价换量的策略,其他开发商也可能采取跟进策略。我认为‘金九银十’成交量会比前几个月有大幅增加”。(新华网)



9月3日,备受关注的住总·鼎城举办了盛大的VIP认筹活动,近千组意向客户参与此次活动。截至下午4时,认筹VIP卡523张,整个排号活动取得圆满成功,住总·鼎城的精彩登场也给略显沉闷的2011年下半年楼市注入了新的活力和热情。 王东尧 摄

## 洛阳市经济适用住房购房资格公示

经济适用住房是党和政府的德政工程和民心工程,是解决城市普通居民住房困难的重要途径,是搞活房地产市场,促进经济发展的重大举措。经济适用住房购房对象应具备条件:具有洛阳市城市常住户口;无房产或住房困难户;属低收入家庭;大龄青年。凡具备以上条件者可持身份证、户口簿、结婚证、收入证明、现住情况证明等证件到洛阳市房地产大厦三楼申请购买。

下列购买经济适用住房的申请人已经洛阳市住房委员会办公室初审,现予公示,公示期限为2011年9月8日—2011年9月14日。对购房申请人的购房资格有异议的,请拨打举报电话:64812624,如情况属实,将取消申请人购房资格。

序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址
19001	李建红	洛阳轴承集团大成轴承有限公司	怡心苑
	赵英	洛阳轴承集团大成轴承有限公司	
19002	丁大胜	洛阳市洛龙区长红免烧砖厂	怡心苑
	蒋保荣	洛龙区关林镇刘富村卫生室	
19003	任韦敏	洛阳市洛龙区安全生产监督管理局	怡心苑
	赵希阳	无业	
19004	石璐	洛阳市妇女儿童医疗保健中心	怡心苑
	崔凯	洛阳第一汽车运输集团有限责任公司驾驶员培训学校	
19005	王双	中铝河南铝业有限公司人力资源部	怡心苑
	夏晓欣	中铝河南铝业有限公司人力资源部	
19006	刘铁旦	无业	怡心苑
	宗亚辉	洛阳铭辰工贸有限公司	
19007	马占辉	洛阳巨尔乳业有限公司	怡心苑
	姚玲娟	郑州丹尼斯生活广场有限公司洛阳分公司	
19008	刘艳	低保户	怡心苑
19009	李跃强	洛阳豫立冶金科技有限公司	怡心苑
	谷建萍	失业	
19010	马春香	洛阳市政建设集团有限公司	怡心苑
	王建辉	无业	
19011	李诚	洛阳如日中天机械装备有限公司	怡心苑
19012	王晶	洛阳中重自动化工程有限责任公司	怡心苑
	周红芳	无业	
19013	许宁	力邦测控设备(洛阳)有限公司	怡心苑
	李娜娜	河南省洛阳正骨医院	
19014	杨兰	洛阳市公安局机关服务中心东海大酒店	怡心苑
19015	蔡彬	无业	怡心苑
	武幸粉	义马市新义街办事处跃进矿	
19016	董菲	洛阳经济开发区天龙快捷酒店	怡心苑
19017	许梅	洛阳化工物资总公司	怡心苑
	宋化敏	洛阳市体育运动学校	
19018	刘志晟	无业	怡心苑
19019	韦明阳	洛阳规划建设设计有限公司	怡心苑
19020	赵克峰	洛阳市唐隆粮食购销中心	怡心苑
	李晓花	中国石油天然气第一建设公司物业管理公司幼儿园	
19021	毛海霞	洛阳鑫融基投资担保有限公司	怡心苑
	许绍波	洛阳LYC轴承有限公司球轴承厂	
19022	蔺兵兵	洛阳市美好家园置业有限公司	怡心苑
	邱春艳	无业	
19023	韩向伟	龙门景区旅游服务中心	怡心苑
	徐珊珊	无业	
19024	苏飞	洛阳市疾病预防控制中心	怡心苑
	荀莉	洛阳市西工区培智学校	
19025	窦苗苗	洛阳市市场发展服务中心	怡心苑
19026	刘宏建	洛阳市西工区福达浴池	怡心苑
	秦利平	无业	
19027	宣升	洛阳市发展和改革委员会	怡心苑
	张彦珍	无业	
19028	朱延波	洛阳市洛龙区人民代表大会常务委员会	怡心苑
	李嵘	洛阳第一汽车运输集团有限责任公司	
19029	吕洪涛	洛阳市公共交通集团有限公司	怡心苑
	游向云	洛阳市公共交通集团有限公司	
19030	赵文娟	洛阳市体育中心	怡心苑