

# 迄今为止,我国楼市只在2008年出现过一次由升转跌的拐点,2009年即重回上升态势 全国楼市“二元化”态势明显



楼市观察

近期,上海多个楼盘降价促销,从降价的幅度(20%~30%)、降价的区域(覆盖所有郊区)、降价涉及的房企(龙湖、绿地、中海、华润和星河湾等主要一、二线房企)和降价涉及的29个项目来看,市场调整有望向纵深发展,价格调整有望从局部降价向全面降价迈进,且上海房价调整的现象在北京、杭州和南京等地也开始出现,似乎有席卷全国之势。于是,一些人认为短期楼市拐点已经到来。

同时,楼市拐点显现的观点在数据上也找到了支撑:国家统计局数据显示,70个大中城市中房价环比下降的城市在增加,而一线城市房价连续3个月停涨;已公布三季报的A股上市房企三季度业绩下滑明显,其中60%的上市房企现金流为负,具有以价换量的内在激励;央行调查显示,四季度有购房意愿的居民占比不足15%,房价下调似乎在所难免。

楼市拐点是指楼市的成交量以及均价发生逆转,下降拐点的出现由成交量持续走低引发开发商资金链紧张问题,促使开发商以价换量回笼资金。迄今为止,我国楼市只在2008年出现过一次由升转跌的拐点,当年全国房地产销售面积同比下滑了19.7%,以全国商品房销售面积和销售额计算的房价水平下跌了1.66%,一线城市平均房价下跌了10%。在国家一系列扩大内需的宏观经济政策的刺激之下,2009年中国楼市重回上升态势。

如果当前楼市出现下降的拐点,房价将出现实质性、普遍性下降,房地产销售规模将有望增加,持续紧绷的调控政策可望出现松动,这会产生重大影响。因此,对于是否出现拐点的判断,我们要仔细分析,慎之又慎。

## 一、从全国来看,整体房价处于上涨的通道

从数据来看,尽管主要城市房地产市场成交量出现下滑,一线城市房价停止上涨,房企资金链紧张的趋势在加剧,但总体环境要好于2008年最差时期。

首先,宏观经济运行态势良好,不会出现2008年那样严峻的局面,具有强周期特性的房地产行业出现大幅度调整的基础不具备;再看全行业态势,今年前三季度商品房销售同比去年增加13.1%,而2008年这一数值为-10.7%,这意味着从整体来看全国房屋销售依然较为旺盛;从资金链来看,尽管9月份房企资金来源中国内贷款占比创历史新低(16%),自筹资金占比创历史新高(41%),但35%的销售回款占比依然要高于2008年最差时期的水平,这也说明当前市场销售旺盛的态势。

同时,自筹资金和销售回款合计76%的占比意味着房地产企业目前基本不依赖银行贷款,房企资金链还没有达到恶化或崩溃的程度;从房价来看,今年9月份的全国平均房价比去年12月上涨了9.7%,而2008年全国房价却下跌了1.66%,也就是说虽然一线城市房价出现了调整的迹象,但全国整体房价依旧处于上涨的通道,尽管如国家统计局数据显示的上涨速度在放缓。

## 二、从房地产市场来看,“二元化”态势越加明显

当前房地产市场与2008年最大区别就在于“二元化”态势越来越明显,一线城市和主要二线城市进入漫长的调整时期,而二、三线、三、四线城市房地产市场却快速发展。目前,一线城市和主要二线城市商品房成交量仅占全国总成交量的20%~30%,而二、三、四线城市和城镇成交规模占比超过了70%。目前,主要房企项目布局的重心已经基本上向二、三、四线城市转移,而限购从一线和主要二线城市向二、三线城市扩展却没有实现,这大大增加了房企“腾挪”的空间。

回到上海楼盘降价问题上,此次降价的主要原因有两个,一个是四季度(特别是年底)是房企支付工程款和偿还贷款相对集中的时期,缓解资金链紧张需要适度降价;第二个是今年前三季度房企完成销售任务的情况普遍不理想,地区项目公司年底冲业绩以完成总公司的任务考核也需要适度降价。

此外,房企降价不具有普遍性,一是房企只是将某一项目拿出几十套或一两百套来降价,并非旗下项目全部降价,这与万科2008年在华东项目上全面降价有本质区别。二是降价的项目基本上以豪宅或大户型住宅为主。三是降价的区域也仅限于上海、北京和杭州等部分城市。今年以来,以上海、杭州为核心的华东地区市场调整较为深入,一线城市中只有上海和杭州的库存超过了2008年(北京、广州和深圳的库存仍旧低于2008年),这一地区出现调整是正常的,并不具有普遍性和类推性,而此次上海降价的29

个楼盘也仅占上海全部在售楼盘的6%。四是降价的企业主要是近年来扩张太快,特别是2007年以来高价拿地较多的企业,此次上海降价销售所涉及的房企大多创造过或多次创造过全国性的“地王”。

## 三、从今年来看,房地产销售量和房价有望依旧双增长

因此,从近期部分地区房企降价行为并不能得出楼市拐点已经到来这样一个观点。从全国来看,在二、三、四线城市房地产市场快速发展的带动下,今年全国房地产销售规模有望实现10%的同比增长,全国房价平均水平仍将保持5%左右的增长(尽管增速在下降),房地产市场整体业绩要远远好于2008年销售量和房价双双下跌的状况。

因此,全国楼市拐点到来无从谈起,就一线城市和主要二线城市来讲,未来一段时间这些城市楼市降价还将继续停留在部分项目、部分区域。从上海网上房地产统计的数据来看,上海市房价在最近几天并未出现明显下跌也证明了上述观点。在庞大的住房需求的支撑下,一、二线城市房价少许下跌就有需求跟进,这意味着房企降价空间有限,而近期国家领导人关于“限购”政策的表态更增加了开发商“熬过冬天”的信心。但是,今年四季度依旧疲弱的销售将使得这些城市的库存必然全面超过2008年,各项成本支出越来越大,随之而来的资金链将越来越紧张,加上年底和明年供应量的不断增加,越来越多的房企将会加入降价的队伍,楼市拐点将有望到来,但具体的判断还依赖于宏观经济、货币政策、房地产调控政策的走势。

(据新华网、《证券时报》)

# 旅游导航

刊登热线:63232112 63232113 63232133

**大自然旅行社**  
许可证号:L-HEN-GN02781  
苏、沪、杭+水乡4日游 460元  
北京精品 4 日游 550 元  
桂林尊贵纯玩 5 日游 1350 元  
海南品质双飞 5 日游 特价  
昆、大、丽经典 7 日游 特价  
24小时热线:62279563 15603790564  
地址:王府井百货西数码大厦 B 座 2108 室

**康辉国旅**  
许可证号:L-HEN-GJ00016  
云南双飞 7 日游 1880 元  
海南双飞 5 日游 1800 元  
华东 5 市+水乡双卧 1080 元  
港、澳双飞高品 5 日游 2380 元  
巴厘岛双飞 5 日游 4480 元  
电话:63622989 18903798898  
地址:新都汇鑫源大厦 14 楼

**洛阳中旅**  
总部:申泰 许可证号 L-HEN-CJ00015  
欧洲 6 国 12 日游 11880 元  
澳、新 12 日游 12970 元  
海岛(巴厘岛、普吉岛、马尔代夫)  
出境游及多国签证欢迎电询  
电话:64617558 18903792336  
地址:申泰大厦出境中心

**河南中旅洛阳分社**  
总部:广建大厦 许可证号 L-HEN-GJ00012  
**台湾直飞 8 日游特价**  
地址:王城大道广建大厦 11 楼  
电话:63285611 15896672392

**洛阳国旅**  
许可证号:L-HEN-CJ00003  
浪漫马尔代夫包机 8800 元起  
**法国、瑞士、比利时 8 日游特价 8999 元**  
东欧 8 国 14 日游特价 9999 元  
电话:64323203 64312427  
地址:九都西路国旅大厦国旅出境部

**洛阳中旅**  
总部:申泰 许可证号 L-HEN-CJ00015  
(欢乐假期)  
**港、澳高品直飞 5 日游 2580 元**  
(含海洋公园、迪士尼、含小费)  
地址:南昌路创展国际贵都 14 楼  
电话:60617118 18903797118

**洛阳中旅**  
总部:申泰 大厦 许可证号 L-HEN-CJ00015  
首都北京 5 日游 850 元  
桂林纯玩 5 日游 1180 元  
厦门、武夷山 6 日游 1650 元  
华东 5 市乌镇 7 日游 1180 元  
昆、大、丽双飞 7 日游 时价  
海南三亚双飞 5 日游 时价  
报名电话:68600377 18003886923  
报名地点:唐宫西路 52 号十九中西 100 米

**河南海外洛阳分社**  
许可证号 L-HEN-GJ00019  
**泰国包机**  
继续起航每 6 日 1 班  
普吉岛 7 日游 4280 元  
泰一地 7 日游 2880 元起  
电话:63225186 15637953572  
地址:七一路九州大厦 1603 室

**康辉国旅**  
许可证号:L-HEN-GJ00016  
**新海宁皮革城乡 1 日游 68 元/2 人**  
每周二、周四、周六发团  
热线电话:65261998 15978663998  
地址:华源财富广场 B 座 707 室

**洛阳中旅**  
总部:申泰 许可证号 L-HEN-CJ00015  
真情回馈广大游客,我社特推出  
北京天津 5 日超值游,花 480 元享  
受 930 元旅游大餐,11 月 18 日首  
发(仅此 1 个月),每周二、周五发团。  
凭此广告报名每人优惠 50 元!  
电话:65113101 65113006  
地址:南昌路申泰大厦 7 楼 716 室

**河南中旅洛阳分社**  
总部:广建大厦 许可证号 L-HEN-GJ00012  
**港、澳**  
品质双飞全包价 1800 元  
品质双卧 1600 元  
报名电话:68621007 64946422  
报名地点:南昌路小浪底宾馆 305 室

**洛阳中旅**  
总部:申泰 许可证号 L-HEN-CJ00015  
西安专线  
西安精品 3 日游 530 元  
西安单高铁 2 日游 550 元  
西安双高铁 3 日游 698 元  
兵马俑、华山 4 日游 820 元  
开封菊展 1 日游 188 元  
电话:68622292 15803796111  
地址:七里河牡丹大酒店 2 楼

**洛阳华龙旅行社**  
许可证号 L-HEN03073  
**洛阳鑫华国际旅行社**  
许可证号 L-HEN03064  
**画眉谷 1 日游 138 元**  
电话:13938879295  
地址:天香饭店 6 楼

**洛阳青旅**  
许可证号 L-HEN-CJ00005  
港、澳直飞全品 5 日游 2280 元  
韩国全景直飞 6 日游 3980 元  
巴厘岛 6 日游(深起港止)4680 元  
经典澳新 12 日游 12800 元  
电话:63305766 63302555  
地址:金谷园路 72 号滨江大厦 1 楼

**洛阳康泰国旅**  
河南国旅代理社  
许可证号 L-HEN03063  
西安专线  
北京休闲 5 日游 880 元  
桂林纯玩 5 日游 1260 元  
厦门、武夷山双卧 6 日游 1680 元  
昆、大、丽双飞 7 日游 1980 元  
兵马俑、华山 4 日游 820 元  
开封菊展 1 日游 188 元  
电话:64617579 64617576  
地址:七里河牡丹大酒店 1104 室

**洛阳丽都旅行社**  
许可证号 L-HEN03002  
1. 龙潭峡 1 日游 138 元  
2. 北京双卧 5 日游 980 元  
3. 张家界、凤凰古城双卧 5 日游 1080 元  
4. 海南双飞 5 日游 时价  
5. 昆明、大理、丽江双飞 7 日游 时价  
6. 厦门、武夷山双卧 6 日游 1680 元  
报名电话:65297706 65296072  
地址:洛阳市中州中路 445 号

**洛阳中旅**  
总部:申泰 许可证号 L-HEN-CJ00015  
北京夕阳红专列 6 日游 880 元  
华东 5 市+乌镇双卧 7 日游 980 元  
(11月18日-25日,12月2日发团)  
海南双飞 5 日游 1880 元  
昆、大、丽双飞 7 日游 1880 元  
厦门武夷山双卧 6 日游 1680 元  
报名电话:62353806 63195986  
报名地点:中央百货大楼 14 楼 1402 室

本栏目仅为信息提供和使用的双方搭桥,信息内容的真实性、准确性以及由此产生的后果,由信息提供者负责。您使用这些信息时,请注意查验各种相关文件和手续。