



□记者 霍媛媛

本篇关注:上半年商品房(重点是商品住宅)市场的供销形势

邀请机构:洛阳和利时地产机构(以下简称和利时)

出场嘉宾:洛阳和利时地产机构总经理助理周莉

在房地产市场中,商品房尤其是商品住宅与老百姓的关系最为密切,因此,它将成为第一个分述的主题“出场”。

2013年上半年各区域获批预售供应面积配比

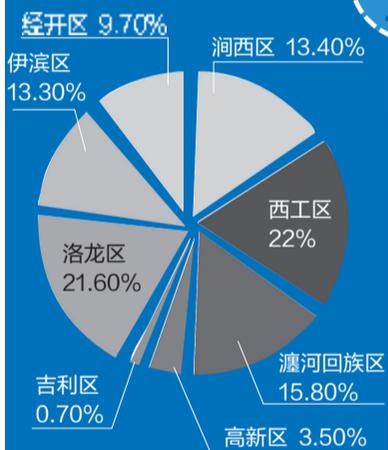


图1(该图数据来源:和利时公布的相关数据进行统计得出)

2013年上半年各区域楼盘开盘套数配比

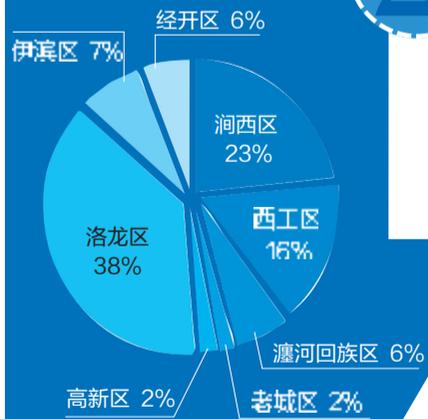


图2(该图数据来源:和利时数据库)

绘制 闵敏

结合市场情况来看——

这半年,商品住宅销售稍显疲软

上半年商品住宅市场数据



一月并非实际供应高峰

记者:从上图看,商品住宅供应高峰出现在1月和4月。实际情况怎样?

周莉:由于1月为传统的淡季,所以1月获批预售的供应量基本上都集中在3月、4月才真正入市,再加上去年下半年获批预售的部分供应量也赶在这一黄金销售周期入市,所以,今年3月、4月,市场显得格外热闹。据和利时统计,3月、4月以及五一小长假开盘的楼盘共有22个,数量几乎是整个上半年的一半。

记者:上半年商品房的供应热点区域,是否与以往不太一样了?

周莉:和利时对数据中的供应量(即上半年获批预售的项目的供应量)按照区域进行统计发现,与以往相比,供应热点区域确实发生了转移(见图1)。

比如,西工区的供应量超过了洛龙区,瀍河回族区的供应量超过了涧西区,伊滨区和经济开发区的供应量开始增加。预计这些改变在下半年会表现得更为明显,因为洛龙区的土地开发殆尽,洛北城区尤其是西工区、瀍河回族区的旧城、城中村的改造、建设却如火如荼。

记者:上半年实际开盘、认筹的楼盘也显示出这一变化趋势吗?除此以外,还呈现出哪些特点?

周莉:首先看开盘的楼盘,从区域看,它们集中在洛龙区、涧西区(见图2),这与数据所呈现的结果不一样,主要原因是供应量获批预售的时间和实际入市时间存在时间差;从开盘特征看,采取“小体量、多频次”开盘形式的楼盘比较多,主要是因为

市场不十分稳定,各开发商都在摸着石头过河,这种形式一方面可控制风险,另一方面可保留价格变动空间;从产品结构看,它们仍以中小面积户型为主。除建业·世纪华阳大平层、开元壹号9号楼、绿都·塞纳春天10号楼、东方今典洋房的面积相对较大外,其他楼盘户型相对适中。而且,盛唐至尊、正大国际广场、升龙城、衡达地标等均推出了大体量的小户型产品,市场表现不错。

再来看认筹的楼盘,据统计,80%都与开盘的楼盘重叠。也就是说,上半年大多数楼盘从认筹到开盘都在1至2个月内,整体的推盘节奏在加快。

供应方面还有一个特点,就是大盘的投放量较大。

二季度销售市场曾现疲态

记者:从上图看,商品住宅的销售高峰出现在3月和4月,说明今年的“金三银四”成色不错吧?

周莉:事实上,市场销售形势并不像数据所表现得那么“一帆风顺”。4月中下旬,市场曾经历过一个低潮期。

3月,市场确实进入了一个异常火热的氛围当中,开盘、认筹等活动此起彼伏,销售量也“水涨船高”。4月初,销售达到高峰,各大楼盘“蠢蠢欲动”,或明或暗都开始上调价格,但是随着价格上升,销量悄然回落。于是,4月中下旬,市场进入了

一个低潮期。据和利时统计,在此期间,在售项目无论是来访量还是成交量均明显减少,销售市场表现出一定的疲态,而且这种疲态在5月、6月也有所延续。这其中,有经济环境因素,也有客户心理以及炎热天气因素,但最主要的原因还是多个楼盘集中入市,能够释放的需求有限(改善型需求仍处于潜伏状态)。

不过,就整体而言,随着五一小长假的到来,低潮期基本上平稳过去,市场进入相对稳定的销售周期。

记者:不少楼盘也表示,上半年的销售其实“不温不火”,整体表现不

如数据所显示的那么理想,是这样吗?

周莉:综合上半年开盘的楼盘的情况看,48次开盘中销售状况好的楼盘屈指可数。据和利时统计,只有正大国际广场的两次开盘、开元壹号3月31日的第一次开盘、泉舜财富中心的两次开盘、凯瑞梧桐里的首次开盘、世纪中心写字楼的开盘、凌宇犀地的开盘的销售量超过了60%,其他楼盘的开盘销售量基本维持在30%至50%。

所以从开盘业绩看,市场整体的销售形势确实并不像数据表现得那么好。

市场“去库存”任重而道远

记者:这两年,我市商品住宅市场的一大关键词是“去库存”,上半年的库存量有何变化?

周莉:数据显示,上半年商品房整体库存面积超过65万平方米。加上2012年将近240万平方米的库存

面积,目前我市的库存面积已经超过了300万平方米,其中大部分是商品住宅。所以,在今年下半年甚至更长一段时间内,商品住宅市场“去库存”的压力依然很大。

而且,下半年随着一些新盘、大

盘的入市,供应量会持续增加,而需求的释放仍会维持目前这一状态,所以,下半年商品住宅市场“去库存”压力只会增不会减,供大于求的状态在短期内难以转变。商品住宅市场“去库存”,任重而道远。