

# 上市房企销售量价连涨三月 楼市明年料复苏

量价连续3个月上涨



根据链家地产市场研究部统计,2014年10月,万科、保利、恒大等31家房企总销售额为1688.3亿元,环比上升13.9%,同比增加16.5%。这31家房企前10月销售额合计为12330.3亿元,同比增长8.2%。

链家地产市场研究部张旭认为,10月房企销售额环比保持10%以上增长主要有两个原因:一方面,季节性因素影响明显,9、10两月为传统销售旺季,十一假期更是已经成

为房企的黄金营销期,房企的推盘及优惠力度更大;另一方面,政策利好促进需求释放,继三季度起二、三线城市限购相继放松后,“9·30”房贷新政的出台又从贷款方面对市场形成刺激,且政府此轮救市举措短期内对于需求的撬动作用更为明显。

事实上,自8月起,房企整体销售额连续3个月出现了较大幅度的增长。根据链家地产统计,8月上述31家房企总销售额为

1167.5亿元,环比上升20.9%,同比增加9.7%。这31家房企前8月销售额合计为9064.6亿元,同比增长3.8%。这是今年以来31家房企的销售额首次出现正增长。“8月是一个拐点,市场出现了积极信号。”张旭表示。

数据还显示,9月份这31家房企总销售额为1481.9亿元,环比上升25.2%,同比增加9.5%。31家房企前9月销售额合计为10670.5亿元,同比增长6.8%。除了季节因素外,三季度起二、三线城市限购政策的逐渐放松对市场销售也起到了一定促进作用。

值得注意的是,自8月以来,不少上市房企的销售均价也连续3个月上涨。根据链家地产市场研究部对21家有可比数据的房企监测显示,8月的销售均价为10517元/平方米,环比上涨5.6%,同比微涨0.5%;9月的销售均价为11419元/平方米,环比上涨8.1%,同比上涨3.2%;10月的销售均价为11557元/平方米,环比上涨1.2%,同比上涨13.1%。

张旭认为,房企销售均价与其推盘产品结构关联较大,救市政策促使部分城市新房市场活跃度明显上升,但房价表现比较平稳,并未出现大幅上涨的局面。

市场明年或复苏

另据国家统计局数据,1-10月,商品房销售面积为88494万平方米,同比下降7.8%。其中,住宅销售面积为77607万平方米,同比下降9.5%,降幅较上月缩小0.8个百分点。商品房销售额为56385亿元,同比下降7.9%。其中住宅销售额为46375亿元,同比下降9.9%,降幅较上月缩小0.9个百分点。1-10月,全国土地购置面积为26972万平方米,同比增加1.2%,较上月增加5.8个百分点。

“全国商品房销量同比跌幅是首次收窄,全国土地市场在连续7个月同比下滑后也首次上涨,全国房屋新开工面积的同比跌幅进一步收窄,全国的房价跌幅也开始慢慢收窄,这些都是市场止跌的信号。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示。

易居房地产研究院17日发布的研报指出,10月份,北上广深四个一线城市新建商品住宅新增供应面积为293万平方米,成交面积为328万平方米,呈现出供小于求的市场关系。这

是自2月份以来供求关系首次出现逆转。10月份,一线城市新建商品住宅库存量为3758万平方米,环比减少0.9%。这是近9个月以来库存首次出现环比下跌的现象。

杨红旭认为,从大型房企8、9、10月连续3个月的销售数据和部分城市的成交量来看,一线城市和少数二线城市开始复苏了。“复苏的第一个指标就是成交量,价格是有一定滞后性的。不少城市的库存量依然较大,房企也不敢提价。但是只要量开始复苏,且持续几个月,价格就会止跌,甚至部分城市会反弹。目前来看,全国楼市正在筑底,在明年的上半年可能将走出底部。”杨红旭分析称。

万科相关负责人在其9月份分析师电话会议上曾表示,随着市场景气实际好转,四季度有望看到房价软着陆。如果能把过去房价惯性上涨的不健康因素矫正,明年销售、推盘、开工都会回到比较健康的局面,市场就能够得到恢复。

行业集中度继续提升

链家数据显示,从房企销售目标的完成情况来看,前10月目标完成率超过80%的有5家,分别为恒大地产、中海地产、融创中国、绿城中国、越秀地产。截至10月底,恒大目标完成率已达到97.5%,率先超额完成年内业绩目标已无悬念。此外,绿城、中海、越秀、融创也有望继恒大后完成全年目标。

不过,瑞安房地产、保利置业、建业地产、新城B股、雅居乐、碧桂园、世茂房地产等7家房企目标完成率低于72%,完成全年销售任务难度较大。

张旭认为,从今年以来各房企的表现情况来看,分化愈加明显。虽然行业处于下行周期中,但部分房企仍然保持了稳健的发展,尤其是龙头或大型房企。究其原因:一是产品定位随着市场的变化适时调整;二是随行就市,灵活的营销策略是业绩得以保证的重要支撑;三是稳健的财务水平使其资金链抗风险能力更强;四是合理转型以及多元化发展也在一定程度上分散了开发商的风险。

不过,大部分中小房企不具备上述优势,业绩和利润不可避免地受到行业调整而下滑甚至亏损,市场份额也不断下降。比如,瑞安房地产前10月的目标完成率仅为53.3%,公司上半年净利润为7.97亿人民币,同比下降24.17%。

张旭表示,未来房地产开发行业的集中度有望进一步提升,行业“马太效应”更为明显。万科、恒大、中海等大型品牌房企的盈利能力和市场份额还会不断增长。

## 预计四季度房价以平稳为主

国家统计局18日公布的70个大中城市房价数据显示,10月份70个大中城市中,69个城市新建住宅价格环比下降,1个城市持平,最小降幅为0.2%,最大降幅为1.6%。67个城市新建住宅价格同比下跌,只有3个城市新建住宅价格维持上涨势头。10月份,同比价格变动中,最高涨幅为3.8%,最低为下降9.1%。

从公布的数据来看,房价环比降幅继续收窄。据测算,70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比综合平均降幅分别比9月份收窄0.3和0.1个百分点。对于这一现象,国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示,随着各地房贷政策调整,房企为消化库存继续加大推盘力度,部分购房者选择入市,因此房价环比降幅收窄。

值得注意的是,随着信贷政策的放宽,10月份部分城市二手住宅价格环比有所回升。北京、上海、广州、深圳4个一线城市二手住宅价格环比均停止下跌,其中北京二手住宅价格环比上涨0.3%,上海、广州、深圳环比均持平。

虽然环比降幅在收窄,但是70个大中城市住宅价格同比跌幅进一步加深。中原地产

市场研究部统计整理的数据显示,10月份70个大中城市房价同比跌幅继续加深,达2.62%,二手住宅价格同比跌幅也达到了2.52%。

对于刘建伟所分析的购房者加快入市脚步,使得房价环比下降幅度在收窄,中原地产首席分析师张大伟在接受《证券日报》记者采访时表示,部分之前观望的购房者因为层出不穷的刺激政策,害怕踏空市场,出现明显的扎堆入市。

中原地产统计数据是上述判断的佐证,10月份中原地产40个重点城市全月销售面积超过2300万平方米,环比增长8.8%。而中原集团在内地各分公司10月份营业总收入环比增幅超过了30%,其中涨幅最大的是二、线城市,持续松绑的政策对一、二线城市的市场来说,不仅带来了购房人群释放,更影响了市场预期。

张大伟预计,由于需求受到信贷政策松绑释放等因素影响,第四季度市场的成交量值得期待。预计第四季度房价依然以平稳为主,继续下调的可能性降低,但由于库存较高等原因,短期上涨的空间也不大。

