

2014倒计时, 开发商正突围

政策和价格双重抄底, 全年购房窗口期已经到来

11月27日, 算上今天, 距2015年还有35天, 距各上市公司年度结算的时间还有30天, 当“没有时间”成为业界共识, 2014年在行业利润率走低、开发商铆足劲“以价换量”的大环境下, 最后的突围战已经启幕。

就在央行降息之前三天, 杨红旭在微博上发文《楼市最糟时点正在过去》, 文中提及, 房地产政策暖风频吹, 货币市场定向放松, 市场正在朝着复苏方向演变。

而对于购房者来说, 当房子放低身价、政策风向回暖时, 也正是告别观望的好时候。



临近年关, 购买者抄底买房。



“央妈, 您又给我省钱了”

11月22日晚, 中国人民银行宣布下调金融机构人民币贷款和存款基准利率: 金融机构一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%; 一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%。

对于个人理财来说, 包括公积金在内的房贷利率下调, 将是新政带来的显著利好。眼下打算贷款买房、已购房、采取浮动利率合同的购房者, 降息能节省一笔利息开支。

反应更大的是节省了财务成本的各大企业, 尤其是房地产企业, 亲切地称央行“央妈”。

就在消息发布的当晚, 不少房企和楼盘就“房贷利率下调”和“存款贬值”两大问题大胆地开刷: 合能地产在其官方微信上高唱“世上只有央妈好, 有妈的房产倒不了”; 湖南福晟在官方微信上呼唤粉丝抓紧买房; 潇湘奥林匹克花园更直接, 售楼部展板直接算起了降息后的新房贷账本。

不仅仅是开发商, 事实是, 整个房产圈在这一波“降息潮”中都游得欢快。

湖南中原研究中心发布的周报告上显示, 上周新房市场量跌价升, 8月以来连续的刺激政策对楼市的营销正在逐步消退, 但央行降息或将迎来今年楼市最后的窗口期。

当然, 在把存款导入市场同时, 央行同时还放宽了金融机构存款利率浮动区间的上限, 存款基准利率由原来的1.1倍调整为1.2倍。当降息的风吹出来, 银行存款流失迫在眉睫, 各大银行自然闻风而动, 将存款利率浮到最大上限。毕竟, 市场需要时常刺激, 金融机构可不想常常被刺激。

■记者 刘焯

记者点评

房地产市场目前已渐趋成熟。成熟意味着什么? 行业经历大喜大悲后, 一个信号、调控或者政策, 都不足以让事情大逆转, “央妈”会烧起冬日楼市里的一把火吗? 我们愿意相信奇迹, 也不会把奇迹当常态——是为成熟。

行业利润率走低

根据国家统计局11月发布的数据显示, 1-10月份, 全国商品房销售面积88494万平方米, 同比下降7.8%; 截至10月末, 商品房待售面积58239万平方米, 比9月末增加1091万平方米; 在销售额上, 商品房销售额下降7.9%, 其中住宅销售额下降9.9%。

销售速度放缓、库存量攀高、价格下行, 成为压在开发商身上的“三座大山”。

令开发商们难的还不止如此, 根据CRIC研究中心公布的数据显示, 2010Q-2014Q2A 房企净利润率已经由16%降至11%多, 房地产行业的净利润总体呈下滑趋势。

长沙作为中部地区的重要城市, 同样被这“三座大山”压着。

“政策出台可能会对刚需起到刺激作用。”一名从事多年商业地产经营管理的业内人士对三湘都市报称, 目前市场饱和度太大, 一时间难以消化。该人士分析, 就长沙目前的商品房库存来看, 至少需要一年的消化期; 长沙房价虽然下行, 但各项成本费用却在攀升, 眼下开发商为了去库存, 还不得不增加营销费用, 利润率走低已经是常态。

营销手段各显神通

就现阶段而言, 尽管利润率走低, “去库存”和“现金流”的问题却更为严峻。临近年关, 茂华·禧都会打出“5980元/平方米起”、乾城江来打出“5980元/平方米一口价”……在倒计时节点上, 各大开发商打出的优惠力度可见一斑。

记者走访了解, 尽管茂华·禧都会和乾城江来均是限量优惠, 但目前项目房源均价仍比之前优惠, 乾城江来置业顾问介绍, 目前折后6500元/平方米的房源, 上半年价格近8000元/平方米。

除了促销让利, 开发商们在房贷利率补贴上也是下足功夫。位于天心区的江山如画, 正打出“利率85折”的优惠, 置业顾问告诉记者, 项目目前和农村合作银行合作, 对于符合条件的首套房购房者, 85折利率能节省利息数万元。

自“930新政”出台, 不少开发商先后借7折利率打出了促销牌, “我们的7折利率, 就是为客户补贴5年贷款利息。”万科魅力之城的工作人员告诉记者, 为了冲刺年关, 开发商还不止7折利率一张牌。

自“牵手”淘宝网后, 万科在“双11”当天推出108个楼盘组团。在淘宝网万科长沙分会场, 长沙万科六个项目总计收到逾80家客户订单。

全年最大抄底期或已来到

寻求突围也好, 继续赚钱也罢, 开发商们“冲刺”、“冲量”已成不争事实。

近日, 记者走访市场了解到, 目前不少楼盘都会在11月底或12月初推出新一轮优惠活动, 同时也是2014年最大一次优惠。

“从时间上说, 年底是开发商冲任务节点; 从任务上说, 开发商库存高企, 为去化, 在年底也会加大优惠

力度。”协信长沙公司营销总监杨鳌认为, 目前长沙尚处于去化过程, 年底就是2014年最大的抄底期了。

“现在市场价格已经趋近于成本价, 绝对是最佳抄底期。”塞纳公馆营销总监黄巍表示, 在高库存压力下, 绝大多数开发商还是以跑量为第一要务, 在政策利好的驱动下, 趁机涨价不是明智之举。

湖南澳海房地产开发有限公司总经理余胜寒认为, 从10月楼市成交量来看, 政策对房地产市场确实起了一些作用, 但11月的市场成交价、量很不稳定。余胜寒认为, 央行降息影响的不仅仅是房地产市场, 新政策能降低企业的财务成本, 对开发商来说, 更是曙光。

■实习记者 向竹筠
记者 刘焯

中国地产荣誉榜评选启幕

湖南房地产项目评选同步启动, 12月17日于上海揭榜



投融资黄金遍地, 地产圈声色犬马。在房地产行业高峰论坛此起彼伏的时代, 12月17日-18日, 由全国房地产商会联盟主办、中国主流媒体房地产宣传联盟全力支持的“2014中国房地产高峰论坛暨中国房产、投融资、建材采购项目对接会”将召集4000家房地产企业、8万行业精英在上海普陀区开展一场规模空前的行业盛宴。

《三湘都市报》作为中国主流媒体房地产宣传联盟的成员单位之一, 将在湖南同步启动2014年度中国地产荣誉榜评选, 入围项目将代表湖南参与全国范围的荣誉评选。

11载风云榜单评选启幕

2004年, 为推动我国房地产业的持续、健康发展, 由《广州日报》、《解放日报》、《成都商报》、《三湘都市报》、《扬子晚报》等国内30家主

流媒体的地产媒体人联合发起组建了“中国主流媒体房地产宣传联盟”, 从2004年开始举办了“中国值得尊敬的房地产品牌企业”及“影响中国的30大典范社区”的总评榜推介活动。

“对于11岁的‘中国主流媒体房地产宣传联盟’来说, 该活动不但向社会推介了上百家在全国各地区位居前列的房地产品牌企业, 同时还展示了各地区极具影响力的典范社区。”组委会表示。

2014年, 承接前十届成功之势, 中国主流媒体房地产宣传联盟将于11月起继续共同举办“2014年度中国地产荣誉榜”联合推介活动。

超强嘉宾阵容论道

论坛规格上, 本届将延续以往的超强嘉宾阵容, 华裔建筑大师贝聿铭、阿里巴巴创始人马云等名家将受邀参与。

“此外, 本届峰会还拟邀请联合国国际科学与和平周中国组委会主任高潮、全国工商联原副主席傅育钧、中国房地产协会会长刘志峰等数十位行业领导, 以及全国各地的房地产商会、

主流媒体联盟单位负责人共同参与本届盛会。”组委会工作人员表示, 为期2天的活动中, 各类峰会、论坛及颁奖仪式, 将以不同主题、不同角度、不同领域邀请多方面权威机构及专家, 对房地产、投融资、家居等全产业链的研究成果进行深入探讨。

五大奖项上海揭榜

据悉, 本次推介活动共设五项大奖, 包括“2014年度中国房地产诚信企业”、“2014年度中国房地产名牌企业”、“2014年度中国人居典范社区”、“2014年度中国富有升值潜力商业地产”、“2014年度中国房地产卓越经理人”等5项大奖。

本次联合推介活动旨在将各地出类拔萃的房地产品牌企业、杰出的典范社区、房地产卓越经理人面向全国进行推广, 把它们成功的经验进行全国性的互动交流。

作为一年一度的行业盛宴, 评选榜单揭晓后, 33家全国主流媒体将对这一地产界重量级奖项进行联合报道。 ■记者 刘焯