



最高跌幅7.98%!8月湖南房价top10的地市州有7城房价下降 株洲加入“限跌”行列,部分房企被约谈

经过几轮高潮,市州的房价还是迎来了转折。近日,有市民反映融盛地产等采取大幅降价等方式,严重扰乱房地产市场秩序。株洲市住建局随后对上述企业项目负责人进行了约谈,并计入企业信用不良记录。

继岳阳的限跌风云开启后,株洲也紧随其后,限价背后反映了什么?是库存的高企,还是市民预期的转向? ■记者 卜岚



在湖南一项目营销中心,市民正在咨询购房事宜。记者 卜岚 摄

事件 株洲有房企大幅降价被约谈

热点城市调控升级让楼市退烧,而部分三四线城市正在迎接“逆向”调控。

“3988元/㎡起,抄底全株洲,责任央企,实景现房,先到先得!”近日,一房企在株洲的项目开始打折,而这也掀起了一波价格战。

“比如奥园广场,之前均价在7500-9800元/㎡,8月20日降价到了5400-6800元/㎡,不过降价后成交量上升了4倍。8月24日,中梁建宁檀府均价直接下降了2000元/㎡,成交量也涨了3倍多。他们都在以价换量!”株洲一房企负责人感慨道。

今年8月,株洲楼盘房价开始了集体跳水,降价幅度在300-2000元

/㎡左右。

为了避免市场秩序混乱,近日,株洲市住建局随后对金碧置业、博瑞地产、欣盛万博、贝壳经纪等企业的负责人进行了约谈。

株洲市住建局要求上述企业立即停止违规销售行为,强化建筑施工质量,确保楼盘品质;下架所有涉嫌低价销售的房源信息;加强内部管理,对所有房源进行清理,依法依规发布房源信息;加强门店和从业人员管理,规范销售服务行为,不得诱导消费者购买不符合交易条件的房屋等等。

据悉,这并非株洲第一次出现限跌,早在今年5月,某地产集团在株洲通过远低于市场价格的低价手段进行库存消化促销,结果被官方限制网签。

观察

降价背后是库存高企及资金压力

湖南省州的大幅降价,其背后或许是高企的库存。

克而瑞湖南的数据显示,至今年5月底,岳阳的商品住宅库存面积约213万平方米,去化周期达10个月。湖南中原研究院数据则显示,上半年株洲商品房供求双降,供应建面161.6万平方米,同比下跌22%,成交建面160.75万平方米,同比下跌18.3%。

一边是高企的库存,一边是下滑的成交量,这也让房企不得不走上以价换量之路。

融创中国董事会主席孙宏斌在今年中期业绩会上就提到,下半年的市场压力比较大,主要来源于两个方面,一是有些企业压力比较大就开始降价,另一个是国家的政策比较坚决,让大家对房价有了不上涨的预期,现在经济压力也比较大,大家的购买力受到了影响。

“降价背后,体现的是房企集中偿债压力较大,二季度全国房地产行业平均负债率为77.85%。”长沙一房企负责人指出,进入下半年,整个行业进入下行通道。在三道红线的影响下,房企需要降低负债率,只能通过降低房价加快卖房的节奏,加快资金周转,“而且从湖南省州来看,整体库存较大,市民的预期也出现了变化。”

该负责人认为,限跌措施的出台,也表明了政府“稳房价、稳预期”的决心,“如果任由房企开启混乱的价格战,不少之前以高价购买房屋的业主,有可能出来进行维权,甚至退房等。同时,房价短时间的过快下跌,可能给整个经济社会带来巨大影响。”

长沙连线

一年跌48%!长沙公寓市场大降价

和湖南省州的房价一样,今年长沙公寓市场也开始掀起了一波降价潮。

“成交价下跌48%!买了一年,降了几十万。”一位市民吐槽道,去年8月,出于投资目的,她以15500元/㎡的价格,入手了长沙卓越中寰的一套公寓。却没想到今年8月,该公寓价格降到了10800元/㎡。据悉,该楼盘位于滨江新城,是长沙的热门置业板块。

而这也并非孤例。位于星沙的雅居乐新地公寓也开始价格“大跳水”,宣传一口价4909-4944元/㎡可以买长沙LOFT公寓,仅限4楼工抵房源,需一次性付款。据悉,今年7月,该项目公寓均价还为6500元/㎡,此次直降约1500元/㎡。

此外,梅溪湖正荣梅溪紫阙台也发布优惠消息,宣称直降5000元/㎡,毛坯8300元/㎡起,加上3500元/

㎡豪装,总单价11800元/㎡起,梅溪湖CBD,部分房源可享湖景。

一位业内人士指出,目前长沙公寓降价已较为常见,不少市中心板块的公寓也仅卖7000-9000元/㎡,这和长沙公寓市场高库存息息相关。

据湖南世联行市场知识中心数据显示,8月长沙内五区公寓成交均价为11958元/㎡,供应3.17万平方米,同比下滑86%。成交8.95万平方米,同比下滑38%。湖南中原研究院的数据也显示,截至今年8月底,公寓库存为467.78万平方米,去化周期达36个月。

“在市场竞争红海,存量持续走高,需求触顶下供过于求,为加速资金回款,部分项目只能采取以价换量加速去化。”洋湖板块一项目营销负责人介绍,去年以来,融资三道红线等政策陆续出台,房企现金流压力增加,为维持财务状况稳定,不得不采用了降价等方式。

行业 株洲、张家界等7城房价环比下跌

从岳阳发布全国首个限跌令开始,湖南省州的楼市似乎产生了多米诺骨牌效应。

根据中国房价行情网公布的14市州二手房价数据,8月房价排名前10的市州中,有株洲、张家界、娄底、郴州、益阳、湘潭、永州7个城市房价环比下跌。其中,张家界房价跌幅最大,达到7.98%。

整体售价方面,8月省会长沙的房价仍旧是在平稳上升,均价为11488元/㎡,与第二梯队“6字头”的株洲、岳阳、

常德、张家界房价相比则价差较大,大约在5000元/㎡以上。除长沙外,其余地市均价大多为5000元、6000元。

“湘潭的房价现在均价为5626元/㎡,就连号称长沙南的九华片区房价也在大放价。”家住湘潭九华区的市民李女士表示,前几天她就看到了奥园冠军城在做促销,“该项目位于九华主城区繁华地段,原均价5500元/㎡的为了促销竟然只卖4500元/㎡,活动时间是9月11日到9月12日,号称是购房狂欢节一年一次。”

国内连线

多城发布新政“限跌”

【江苏江阴】8月31日,江苏县级市江阴发文提出:严禁低价(如低于成本价、变相降价等)倾销、打价格战,坚决杜绝恶性竞争、降标降质、逾期交付等违法违规行为。

【河北唐山】唐山市政府在8月中旬约谈了10家房地产企业负责人,旨在打压恶意降价,保持市场健康平稳。

【辽宁沈阳】沈阳沈北新区万达广场(万达盛京ONE)推出降价房源,原均价11000元/㎡住宅项目,特价房降至

8000元/㎡,引发不少人在售楼处连夜排起长队。针对房企降价销售行为,沈阳沈北新区多个政府部门近日联合约谈了部分开发企业,口头警告大家要遵循房地产市场发展规律,尽量避免以价格优势吸引购房者达到销售目的。

【云南昆明】昆明房协组织召开落实“稳房价、稳地价、稳预期”工作要求座谈会,昆明TOP30房企及大型经纪公司参加。会议提出:扰乱市场现象,尤其恶意降价行为,情节严重者将停止网签。

