



房企资金压力增大 三季度河北楼市平淡收官

随着楼市调控的持续收紧,三季度,河北房地产市场继续走稳,房源成交速度减慢,房企销售“让利”情况开始增多。土地市场方面,受现金流的影响,三季度房企拿地意愿持续减弱,河北多地出现土地流拍情况;销售行情方面,购房者观望情绪依旧较浓,房源去化率降低,房企销售压力增大;楼市政策方面,三季度河北楼市严查持续,违规房企屡被曝光,违规“成本”增高。

本报记者 刘丽佳

1 房源去化减慢 三季度河北楼市行情趋稳

“国庆过后不要再问:能不能按国庆的价格给我?那时只能很遗憾地告诉您,对不起,我没有这个权力,珍惜国庆活动,仅剩2天了……”,这是国庆期间石家庄一名房产中介“朋友圈”的一段话。同样的,在各家房产中介的“朋友圈”,“限时涨价”“热销”“国庆七天劲销百套”这些词仍旧是轮番出现。

实际市场情况如何呢?近日,记者走访了石家庄、邯郸等地的多家中介网点发现,当前河北多地的二手房市场表现平淡,看房客户较少,成交情况也减慢。记者在石家庄某小区看房时,仅一家中介就

有三名工作人员引领看房,这种“待遇”在此前楼市火热期是很难出现的。看房过程中,曾有另外两家中介打电话过来推荐房源,见此,该家中介的工作人员开始极力“劝说”记者推掉另外两家的看房邀请,不仅“指出”对方的房源信息不真实,还“透露”对方的负责人就是他们机构离职出去“单干”的,肯定比不上他们资源好。

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,随着楼市调控的不断深入,三季度河北房地产行情进一步趋稳,房源销售难度增大,各家房企、中介、代理机构之间的竞争明显加剧,不少从业

者深感“生存不易”。“双节期间都是在单位过的,每天加班到9点以后是常态,可以说只要客户有‘召唤’,我们随时‘待命’。”邯郸某新盘售楼员表示。而对于销售业绩,该售楼员却表示“肯定比不上去年了”。

数据显示,三季度被房企“寄予厚望”的“金九”成色并不佳。中国指数研究院监测数据显示,9月份监测城市的商品房成交量同比、环比分别下滑7.3%、0.5%。二手房方面,10月9日,易居房地产研究院发布的数据显示,9月份,受监测的10个代表城市二手房成交量为5.2万套,环比下降15%,同比下降11%。

2 资金压力增大 房企中长期策略调整

市场行情的走低,也间接“倒逼”开发商策略的转变。与一二季度相比,三季度房企“让利”情况开始增多,多家房企加速走量。调查发现,8、9月份以来,多个一线及热点城市的新房市场出现降价促销,包括恒大、碧桂园、万科等大型地产商都在加紧出货,河北市场亦不例外。

近日,记者抽样调查石家庄高新区、鹿泉区、裕华区等五区的多家在售楼盘的销售政策发现,17个在售项目的房源中,有11家项目有特价房推出,占到6成

以上。另有多家楼盘均价有所回调,“出货”意愿强烈。

一方面是“开源”,另一方面则是“节流”。三季度以来,全国土地流拍数量继续增多,房企拿地意愿减弱。中指院数据显示,截至9月底,今年土地流拍数量约888宗,达到了历史相对高位,今年前三季度,全国300个城市有446宗地流拍,规模建筑面积5645万平方米,是2017年全年的1.8倍。此外,国家统计局数据显示,前8月房企土地购置均价4971元/平方米,较

去年同期下降22.6个百分点,连续5个月出现回落。

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,三季度,在楼市政策持续收紧大环境下,房企资金压力不断加大,不少房企开始调低市场预期,选择让利销售,加速资金回笼。在中长期策略上,各家房企也表现得更加谨慎。有的选择收缩战线,放缓节奏,谨慎拿地;有的选择“逃离”风险较高城市,聚焦开发优势地域;有的则选择产业转型,转向其他行业。

3 调控持续收紧 四季度房企或面临“生存压力”

10月10日,石家庄裕华区住房和城乡建设局发布了2家中介机构、1家房企的风险提示;9月30日,桥西区发布了4个地产项目的风险提示;9月10日,裕华区一次性发布21个地产项目的风险提示……今年以来,如同石家庄一样,河北多地楼市收紧政策持续,各类严查措施不断推出,房企违规“成本”增高,“生存压力”增大。

近日,河北省住建厅、省发改委、省国土资源厅、省工商局、省公安厅联合印发

《关于建立健全房地产开发领域违法建设防控治理长效机制的若干意见》,要求对违法建设实施最严格的“零容忍”,对违法项目采取责令停工、没收违法所得、记入“黑名单”等严格措施,楼市严查再度升级。

随着楼市调控政策的持续趋严,河北房地产市场也全面走稳,石家庄、保定、廊坊等环京及和热点城市率先止跌,邯郸、邢台、衡水等不限购城市的房价也开始趋稳。此种市场情况下,购房者观望情绪依旧较浓,购买意愿不强,楼盘销

售进入“平销期”,房源去化率明显降低,房企回款压力增大。

与此同时,据恒大研究院数据,未来四年,2018年下半年到2021年是房企偿债兑付高峰期。届时,房企将面临日益困难的去化需求和偿债压力。中原地产首席分析师张大伟分析认为,当前房价下行苗头已经出现。下一阶段,楼市冲高回落现象逐渐增多,房价调整开始出现从点到区域,热点城市开始逐渐下行,购买力很难再支撑市场继续冲高。

一周楼市速递

1. 河北:擅自预售的企业将被没收违法所得

从河北省住建厅获悉,河北将对房地产开发中发现的各类违法行为实施严厉处罚,对擅自预售商品房的企业一律依法没收违法所得并处罚已收预付款1%的罚款;将建立“黑名单”制度,名单中的企业和人员,5年内将不得进入该市场。

2. 河北省老旧小区改造三年行动计划印发

近日,省政府办公厅印发《河北省老旧小区改造三年行动计划(2018-2020年)》,将切实解决老旧小区在安全设施、市政配套和外部环境等方面存在的问题,进一步提升老旧小区居住品质,涉及全省5739个老旧小区。

3. 河北最严房地产新规 新增违法建设“零容忍”

近日,省住建厅、省发改委、省国土厅、省工商行政管理局、省公安厅联合印发《关于建立健全房地产开发领域违法建设防控治理长效机制的若干意见》,切实加大违法行为查处力度,坚决遏制新增违法建设,规范房地产开发建设秩序,保护人民群众合法权益。

要求对新增违法建设实施最严格的“零容忍”,织密第一时间发现、第一时间制止、第一时间查处制度网络,严格执法,应拆尽拆,坚决根治房地产开发违法占地、违法建设、违法销售“屡禁不止”“循环整治”的顽疾。

4. 北京:居住配套服务设施不得任意“变脸”

本市规划为居住配套商业服务设施,原则上不得改变使用性质,如确需改变使用性质,须由开发建设单位(产权单位)报所在区商务委,由区商务委会同区有关部门研究同意,并经区人民政府批准后,由区商务委、市规划国土委和市住房城乡建设委召开联席会进行专题研究,未经联席会批准同意,不得改变使用性质。

北京市商务委、住建委、规划国土委日前发布《关于北京市居住配套商业服务设施改变使用性质及转让工作办理规定的通知》(下称《通知》),对居住配套商业服务设施改变使用性质和转让工作做了相应的规定。

5. 百城住宅库存连跌37个月一线城市库存明显增加

截至2018年8月底,易居研究院监测的100个城市新建商品住宅库存总量为42259万平方米,环比减少0.3%,同比减少7.2%,连续37个月同比下跌,当前库存规模相当于2011年11月份的水平,即回落到了7年前的水平。

值得一提的是,在100个城市中,有35个城市库存出现了同比增长现象。其中九江、合肥和镇江3个城市的库存上升幅度较大,同比增幅分别达到104%、64%和55%。部分城市库存规模较高,或存在已成交但未网签的交易现象。

(本报记者 赵重磊 整理)

