

漳州二手房挂牌量上浮 成交量下滑

”

今年以来,全国楼市调控已超400次,其中不乏针对二手房的“查缺补漏”。如公开二手住房成交参考价格、成交价“三价就低”、调整学区政策、建立二手房自助交易平台等,都在释放“房住不炒”的信号,精准打击炒房乱象,坚决堵住楼市炒作漏洞。

从全国来看,前三季度中国60个城市的二手住宅库存量有所增多,去化周期明显拉长,需求端降温明显,部分城市房地产市场短期内出现供过于求现象。从漳州来看,第三季度存量房(二手房)办结总量低于第二季度,下降幅度大,二手房交易降温明显。



第三季度二手房转移登记业务量较第二季度减少41.18% 本报记者 张 吟 摄

全国

降温迹象明显 去化周期拉长

中国指数研究院最近公布的百城价格指数显示,二手房市场降温迹象明显。三季度,百城二手住宅价格同比上涨0.91%,涨幅较二季度收窄0.58个百分点。同时,9月百城二手住宅连续5个月收窄,且收窄幅度呈扩大趋势。此外,价格环比下跌的城市数量增加13个至43个,下跌城市数量为年内最高。

并且,二手住宅库存去化周期明显拉长。易居房地产研究院一份10月发布的报告指出,20城二手住宅去化周期,以“库存/近12个月平均销量”的公式来计算,三季度末,20城二手住宅平均去化周期为17.9个月,环比大增20.6%。5月份以来,20城二手住宅平均去化周期已连续增长4个月,且8月和9月这一速度在加快。

此外,三季度多地楼市库存快速升高。截至2021年三季度末,中国60个城市的二手住宅库存量为320.2万套,较二季度末增长8.6%。其中,西北地区增速最高,库存较二季度明显增长20.9%;其次是华中、华北地区,分别增长14.3%、12.4%;东北地区三季度增速最慢,库存较二季度仅增长3.4%。

业内人士表示,三季度全国热点城市二手房市场调控持续收紧,“二手房指导价”“信贷收紧”等调控政策不断加码,导致二手房市场价格持续下跌,预计后续将保持稳中微跌走势。

漳州

挂牌量上升 成交量下滑

中国房价行情网数据显示,10月以来漳州全市二手房挂牌量有所上升,变化率为上浮10.82%;均价为13235元/平方米,同比上涨4.32%,环比下跌0.1%,预计近期均价将继续下跌至13000元/平方米。从以上数据可以看出,漳州近期以来二手房供应量上升明显,房东对后市价格预期一般,二手房市场情况趋冷。

10月22日,漳州市不动产登记中心公布2021年第三季度业务量。第三季度转移登记业务量6944套,其中存量房(二手房)为2688套;相比第二季度3795套减少了1107套,环比减少41.18%;相比第一季度2810套减少了122套,成交量呈下滑趋势。

记者随机采访了几位房产中介,多数中介对当前市场行情表示“不看好”。一位从业者告诉记者:“今年以来二手房就不好做,看房的人没有以前多,因为漳州市区开发的新盘多在城市边缘,核心地段少新房,所以老城区二手房的价格远超新房,很多看二手房的人最后决定咬咬牙直接买

新房,二手房受到的影响很大。现在一些政策也对中介行业有约束,我们内部也在探讨今后要怎么继续留在这个行业,争取在低利润时期创造一些收益。”

有心购买二手房的市民邹女士也向记者表达了她的担忧。“政策在变化,本来想买个学区房落户,让孩子读书。从小孩小班考虑到中班,还是没拿定主意,还在观望,就怕买了后上不了心目中的学校,或者转手困难。”邹女士说。

政策

调控持续收紧 后市仍将从严

金华、衢州、广州等十几个城市发布指导价机制,作为发放贷款参考,主要目的在于切断断高价格、驱动杠杆导致的二手房“涨价循环”。

此外,还有一些城市更新升级监管系统,将房屋交易各个环节公开化、程序化,并配合打击违规宣传、违规交易、违规金融等行为,进一步规范二手房交易市场。还有部分城市上线二手房交易系统,通过政府服务的升级改进,加强二手房交易的监管,助力市场良性发展。如深圳、宁波、

杭州、上海等城市二手房交易系统上线,部分房主开启“自助卖房”模式。

业内人士认为,过去调控更多集中在新房领域,在调控日趋精细化、精准化的当下,作为房地产重要细分市场的二手房市场也应建立长效调控机制,尤其是在新房竣工量即将达到顶峰,市面上存量房将唱主角的转折点上,更需要防范二手房市场过热、失序。可以预见,短期内二手房市场仍将处在下行通道。

■本报记者 张 吟

金秋十月 超八成百强房企业绩下降

“金九银十”成色不足,再次释放了房企今年业绩可能不太好的信号。从克而瑞发布的数据可以发现,多城商品住宅成交减少,房企单月销售业绩表现不及上半年及历史同期。超八成百强房企单月业绩同比降低,同环比双降的百强房企数量达37家。

业内人士认为,对房企而言,当前房地产市场难言乐观,市场成交或将缓步下行,房企销售将继续承压,行业竞争加剧。

对购房者而言,近期房企将给出更多以价换量的优惠福利,购房窗口期已至,直至年底,产品打折促销的情况将越来越多。

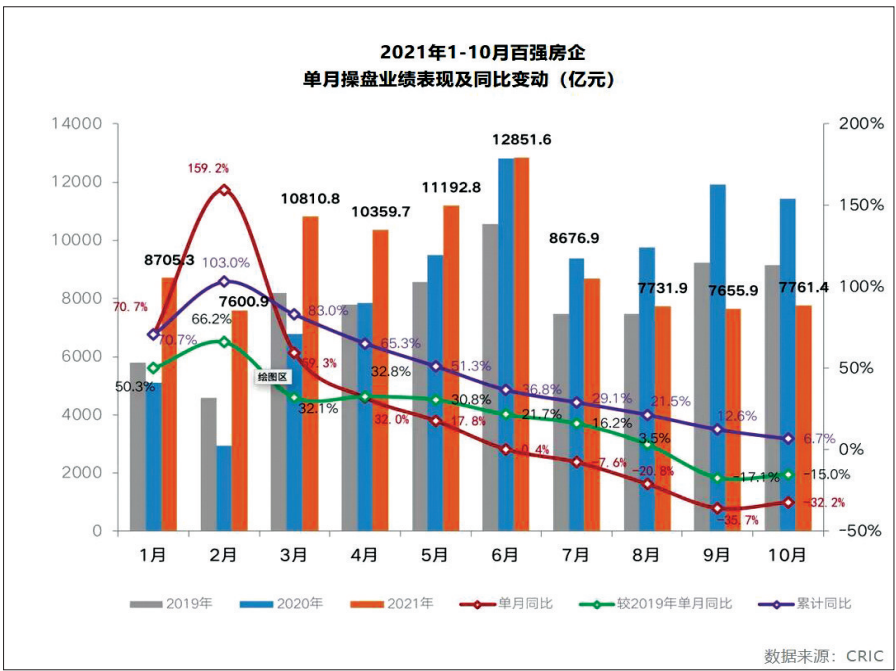
百强房企累计业绩增速放缓

克而瑞11月1日发布的百强房企业绩数据显示,受下半年市场明显降温的影响,10月百强房企实现销售操盘金额7761.4亿元,单月业绩规模较9月环比回升1.4%,同比降幅收窄至32.2%,同比去年同期延续了自7月以来的下跌趋势。

1-10月,百强房企销售操盘金额累计达到93347.2亿元,较2019年和去年同期分别增长18.5%和6.7%,累计业绩增速放缓。

具体到企业表现,10月,超八成百强房企单月业绩同比下降,其中,同比降幅大于30%的房企达到44家。同时,包括绝大部分TOP30房企在内,有近八成企业单月业绩不及上半年月均水平。

整体来看,10月房企单月业绩表现不



数据来源: CRIC

及上半年及历史同期,同环比双降的百强房企数量达37家。

但同时值得注意的是,10月也有部分企业销售表现优于百强房企整体水平,共15家企业单月业绩同比提升。其中,金茂、建发、龙光、华侨城、德信、力高等企业实现单月业绩同环比双增。此外,碧桂园、融创、保利10月单月的销售业绩规模均在500亿元人民币左右,业绩表现相对突出。

也就是说,不少房企经营压力巨大,但也有房企在“弯道超车”。总体而言,百强房企各梯队销售门槛持续提升,与此同时,规模增速呈现出进一步分化趋势,行业竞争加剧。

横盘时代经营逻辑将改变?

克而瑞分析认为,百强房企销售业绩低迷与市场持续降温不无关系。10月,

CRIC重点监测的29个城市商品住宅成交面积环比下降3%,同比下降22%,与2019年同期相比下降12%。

从房企重要阵地一线城市来看,市场不容乐观,成交环比增长4%,同比跌幅收窄至18%。25个二、三线城市市场难言好转,成交环比下降4%,同比下降23%。

而从周成交数据来看,市场仍难言转向。10月第一周,31个重点监测城市成交环比下降49%,近4成城市环比腰斩。第二周,31城成交环比增长90%,4成以上城市环比实现翻倍增长。第三周,31城成交环比下降9%,武汉、长沙、宁波等成交量后再度转降,环比跌幅皆超30%。

市场降温意味着较长一段时间内需求萎缩,加之新增按揭贷款规模增长受限,这对习惯了高负债、高周转的房企来

说,快速回款将更加困难,在售项目依旧面临较大的去化压力。加之房地产税将进入实操阶段,短期内加剧观望情绪,长期将改变楼市格局和预期,业者认为,在增速显著减缓的“横盘时代”,多重条件叠加,房企操盘逻辑将改变。从“囤、捂、藏”到“快、准、狠”,加快开发、加速供应、加快节奏、保证回笼是当前操盘手比较在意的事。

打折降价将成常态化?

最近关注楼市的市民也许会发现,打折、促销、特价等营销声音多了起来。在成交逐步下行的预期中,以价换量是多数房企现阶段的选择,尤其是在“十一”黄金周后,这种打折促销的劲头被保持了下来,延续至“双十一”档期,继续躁动着购房者的心。

例如城东板块融创国贸珑溪大观不定期推出特价房,近期推出的4套特价房最低单价为11722元/平方米,折合总价105万元左右即可入住龙文闽南水乡板块。漳州世茂四盘联动举办“摇房节”,为购房者奉上“双十一”购房“金喜”;建发西湖观澜首开劲销后,顺势加推并释放“动真格”优惠,认购还能抽家电;国贸天成清盘给出优惠,特价房源单价14048元,优惠力度不小……

开发商内部也在紧张布局年终冲刺工作。距离年终仅不到60天,错过了“金九银十”,再不能错过十一月,多家房企高调进行营销誓师大会、冲刺动员会,给予成绩优异的销售人员精神上、物质上的奖励,打足了“鸡血”,为抓紧最后两个月冲刺业绩做好准备工作。

事实上,照目前行情来看,四季度房企将继续承压,越是到年末,抓回款的时间、空间就越紧迫。造势宣传,以价换量将成为近期营销的主旋律,开发商也将加速开发、供应,保证供应端稳健前行。如果近期有买房子的打算,可以稍加留意了。

■本报记者 张 吟



楼市资讯

漳州大唐翡丽印象:

开放工地和洋房实景区

本报讯(记者 张 吟)10月30日,漳州大唐翡丽印象迎来首次工地品质体验日暨洋房实景示范区开放。

大唐地产海西公司漳州片区负责人和工程、物业人员一同引导业主有序进入工地参观,零距离感受大唐作品的匠心品质。项目展示现场,不管是基础的建筑材料,还是所有隐蔽材料,统统褪去“隐形外衣”,让业主充分了解家的构成。同时,翡丽印象对所有材料均进行严格的检测验收,实现来源可追溯,为业主添份安心。

业主在参观体验中全面了解房屋的内部构造与实体工艺。建筑外立面是家的“门面”,入户大堂是业主归家动线的第一步。通过科学安排施工工序,翡丽印象打造历久弥新的真石漆淡雅外立面,提前完成公区大堂的精细施工。儿童乐园作为小业主与童趣“亲密接触”的活动场所,翡丽印象将社区景观前置化,打造迷你运动场,以14重功能区划分,营造3大休闲娱乐场景,让孩子在玩耍间成长。

在专业工程师的指导下,业主可亲自上手检查房子有没有空鼓、不平整、开裂等瑕疵点。即使还未交付,业主也可以在建造过程中尽情体验检测,全方位与自己的房子“互动”。

德信经发观湖大境:

示范区样板间公开

本报讯(记者 张 吟)10月30日,位于漳州台商投资区的纯新盘德信经发观湖大境湖居美学示范区和样板间开放。该项目为德信首次进驻漳州,并与经发集团联手打造的精工品质作品。

开放仪式上,德信福建公司负责人上台致辞,重点阐述了观湖大境项目从外部价值到内部设计的优越之处;德信产商文集团负责人讲述了角美规划发展的盛大图景和德信产商文集团开拓海西的决心。

环球顶流威震天、旖旎魔幻镜花宫共同展现在活动现场,带来视觉与触觉的惊奇体验,引得来宾纷纷驻足打卡。据悉,威震天互动、镜花宫活动将持续至11月5日。沙盘区与湖居样板间的神秘面纱慢慢掀开,样板间间的简洁、轻奢、明快,加上白色和流行色的组合,让现场嘉宾感受到肌派精工住区的品质与匠心。

延续德信精工品质,德信经发观湖大境主推三房设计,全龄适居,餐客厅一体,景观飘窗、阔景阳台寓意都会建筑的向阳美学。细节的反复打磨、贴心的人性化设计,映照出“高定”湖居时代品质生活的质感。当前,项目建筑面积约69-128平方米一线湖居美宅正在预售登记中。

房企前十月累计发债 同比减少2463亿

据《北京商报》报道,自融资“三道红线”出台后,房企发债规模以肉眼可见的速度在下降。11月1日,贝壳研究院发布的数据显示,2021年1-10月房企境内外债券融资累计约7993亿元,较2020年同期下降24%,金额规模减少2463亿元。前10月累计降幅较今年前三季度进一步增大,2021年1-10月发债规模占比2020年全年约66%。

2021年1-10月,房企境内债券规模占比69%,较2020年同期上升8个百分点;境内1-10月累计发债规模约5522亿元,同比下降约13.4%。

境外方面,今年1-10月累计发债折合人民币约2471亿元,同比下降约37.4%。房企境外融资规模占比维持31%左右的低水平。

10月单月,房企境内外债券融资共发行31笔,较上月减少31笔,发行规模折合人民币约304亿元,环比减少55.9%,同比减少56.1%。

10月境外融资共发行6笔债券,发债数量年内第二次降至个位数;融资规模约101亿元人民币,环比下降63.3%,同比下降69.6%;境内债券共发行25笔,发行规模约203亿元,环比下降51.1%,同比减少43.6%。境内债券发行规模占比约67%,新增发行规模低于市场预期。

贝壳研究院高级分析师潘浩表示,受季节性因素影响,10月工作日较少,是债券发行的传统淡季。另一方面,10月内,穆迪、惠誉、标普三家国际评级机构较为罕见的密集下调多家房企信用评级,此外,10月惠誉还将29家中国房地产开发商列入评级标准观察名单。行业中,典型房企债务违约影响仍在持续发酵,再次重创刚刚恢复的投资市场信心。

宏观层面,近期央行多次针对房地产行业表态,释放一定的友好性。而政策实质性的边际放松主要是对金融机构执行政策中不合理行为的纠偏,对金融机构的风险偏好影响仍需一定的时间。国际上,美国通胀持续超预期,美债波动主要受投资信心的冲击,地产行业中以美元债为主的境外债将会受此影响。

利率方面,房企境内外债券融资票面利率整体上升,境外债券平均利率突破10%。

贝壳研究院数据显示,境内债券融资10月平均票面利率4.18%,较上月上升7个基点;境外债券融资10月平均票面利率为10.65%,较上月大幅上升157个基点。10月债券利率整体呈现上升趋势,债券利率受短期供给压力上扬。境内债券利率相对平稳,境外方面连续三个月维持大幅增长,10月境外债券利率均值已突破10%的高点。