



业界的演讲：降是关键词



《库存危机》

库存加大 降价蔓延

原电影名：《生化危机》
出品人：中原地产

剧情简介：2011年，北京楼市降价现象由个别项目影响到整个区域，由郊区向市区逐步扩散，这就是项目降价的传导性。4月份，位于管庄的远洋一方宣布降价4000元/平米，通州区的东方华业玫瑰、珠江国际公馆等项目随后宣布优惠策略，房价逐步进入实降阶段。到8月底，以通州区、大兴区、顺义区、房山区、朝阳区为代表的住宅项目降价明显增多。

北京住宅市场低迷，给房企造成巨大的资金压力。为了尽快回笼资金，下半年，北京新建商品住宅开盘提速。2011年12月7日，北京

新建住宅库存达到了130049套，创造了最近两年半的新高，商品住宅库存面临巨大挑战。

库存上涨速度加快，一是迫于有效购买力被消化，新建商品住宅放量增加，下半年的住宅预售批准量占到全年的67.5%；二是全年预售项目平均去化率在40%左右，比上年下降近10%；三是“十二五”期间，北京建设100万套保障性住房，分流商品住房需求，这进一步加大新建住宅库存压力。

目前，北京在售新建住宅项目共730个，其中，98.8%的在售新盘价格停止上涨，明显降价的至少有116个项目。可见，库存“加压”导致降价浪潮掀起。

《楼盘战》

新盘扎堆“割肉”卖房

原电影名：《高地战》
出品人：亚豪机构

剧情简介：与之前开发商普遍采取“少量多次”的谨慎推盘思路有所不同，2011年北京开盘项目的单次推盘量增加明显，平均达到了312套。除了因建委规定须一次性推出全部取证房源外，一次性推出大量房源也在一定程度上反映出开发商急切入市的心态，而且首次入市的纯新盘数量也显著增加。数据显示，在入市项目总量骤降逾两成的情况下，2011年共有94个新项目入市，占到了总量的1/3。

2011年入市纯新盘多

是2009年、2010年的拿地项目，而这两年是房地产行业及宏观经济基本面均比较乐观的两年，市场景气程度高、房价上涨速度快，导致开发商对后市预期良好，纷纷加大投资、积极拿地，使得2011年尽管面临着严峻的政策环境，但仍呈现出大量项目集中上市的局面。但开发企业在旺市时期斥大笔资金购进的土地，却在上市时遭遇惨烈竞争，严重滞销，楼盘预售款项难以填补土地购置、施工款项等资金投入的缺口，开发企业的现金流安全正在遭受严峻考验，迫使越来越多的纯新盘“割肉”低价卖楼。

《沉默的购房时刻》

限购限贷 观望浓厚

原电影名：《沉默的15分钟》
出品人：伟业我爱我家

剧情简介：纵观2011年楼市，一线城市成交量与平均房价持续下滑，严厉的调控政策已使整个楼市进入相对漫长的调整期。“限购”、“限贷”政策的严格执行，严重制约购房需求释放。限购政策使得有资格的购房需求大幅萎缩，原本贡献北京楼市超过1/3总成交量的外地购房需求减少了超过七成。受紧缩货币政策的影响，下半年开始首套房贷款利率普遍上调，部分有资格购房的人群，迫于后期的还贷压力，也开始放弃购房转而观望。

下半年以来，各月的新房成交量均不足5000套，并呈现逐渐下滑的态势；另一方面，成交均价在7月、8月走高之后便开始滞胀回落，尤其是进入四季度以来，价格出现小幅下滑的现象。与三季度房价结构性下调不一样，四季度各环线的一手房成交均价都出现不同程度的下滑，这是2011年以来首次出现。当前房地产开发投资额、房屋施工面积、新开工面积三项依然处于历史高位，行业投资量保持稳定，主要是源于前两年土地放量的惯性和最近大量保障房的开工。目前，调控政策的影响已传导至融资、投资、开发等诸多环节。

《东成西就2011》

游资撤场 保障发展

原电影名：《东成西就2011》
出品人：思源经纪

剧情简介：2011年中国楼市调控的最大贡献是把游资和投机分子挤了出去，为房地产未来持续健康发展提供了保障。由于房地产市场受政策调控的影响，银根收紧，开发商原有库存消化困难，致使资金链更为紧张，再加上资本金比例增加，显著地限制了企业的投资能力，大

大降低了投资热情，于是开发商纷纷降价回笼资金，对新入市的土地关注度下降，持谨慎态度拿地，最终2011年北京市一、二级市场呈现出不同程度的走低。

但调控的许多负面作用也逐渐显现：此次调控目的是让刚需买得起房，但事实是刚需也被连续纳税证明限购了。同时，今年土地市场也对今后几年的住宅供应产生影响。

本版采写/本报记者 李捷 新京报制图/赵斌