

## 8月楼市 淡季不淡

今年上半年以来的市场回暖有望持续到8月。根据亚豪机构、北京中原地产等多家机构统计,在8月这个传统的楼市淡季,北京开盘项目数量预计超过34个,有望创今年新高。淡季迎来推盘热,推盘热能否换来成交热?

详见 B12-B13·完全报道



新京报制图/师春雷

### 一周评论

## 楼市见“涨潮” 房企仍需以价换量

暴雨来袭,才知道楼盘是“故宫”还是“龙宫”。但“涨潮”之时,却没人知道是谁在裸泳。成交量回暖之下,8月北京计划开盘的项目都想“涨”,不但新盘高开,老盘也坐地涨价。甚至一些提前售罄后期无推货的项目,此时也后悔卖早了。

目前,中海、保利、绿城等多数标杆房企已完成上半年任务,但销售业绩“牛市”的同时,却难掩行业利润的“熊市”。根据机构数据统计,在已经公布上半年利润的46家沪深上市房企来看,有24家房企利润出现不同程度的下滑或亏损态势。其中,嘉凯城利润下降幅度达4901.43%,同比巨亏3.5亿元,被冠名“最熊房企”。究其原因,确实有

第二季度成交回暖导致报告期内结算项目少等结构性因素,更和开发商普遍牺牲利润,以价换量有关。但与去年同期相比,可以看出市场环境确实不同了。

保销售还是保利润,这是房企利润普遍下降之后要做的一道选择题。目前库存量仍然巨大,北京多数开发商还是在走库存。由于库存量大,可以预见的是,在以价换量的情况下,即便销售额增加,房企利润方面短期内依然难有起色。

但在市场回暖的背景下,房企的销售策略会分化。品牌房企往往“再调控也要保增长”,因此业绩较好的大房企可能从“保销售”转向“保利润”,近期北京不少品牌房企都表态旗下楼盘会

“稳中小幅上涨”。但销售业绩不佳的小房企,可能还必须优先走量。

止跌回涨,是否意味着要保利润的品牌房企下半年可以无忧?倒也未必。从市场基本面来看,目前只是住宅市场短期内成交量的回升,而新开工面积、房地产投资、房企资金面及盈利状况等,均未出现量价明显回升或增速回升。近期金地海外发债,中粮、万科、招商等房企收购香港上市企业股权的举动,说明下半年开发商在销售和资金上依然面临严峻考验。

更何况,中央调控和地方微调的“太极拳”,很可能演变为贴身紧打、见招拆招的“咏春拳”。近日,国务院已派出8个督察组赴16个省(市)对房

地产市场调控政策措施落实情况开展专项督察。这是近两个月来,中央层面对楼市调控释放的第十次表态。一场大规模的政府调研往往被认为是新政策出台的前奏,至少是拾遗补缺的表现。

涨潮不适合裸泳,因为随时退潮。联想前不久的地产股暴跌,可以看出关键时期,敏感市场,长效的调控机制已经呼之欲出。如果涨时不思量,只怕到时“高处不胜寒”。开发商不应下半年楼市抱有太乐观的预期,应在下半年保持“放量”,采用灵活的销售策略,加快资金回笼速度。若是嚷嚷涨价,很可能倒逼新政策出台,真是赔了“量”又折了“利润”。

新京报记者 龚小锋

### 新盘预告

#### 京投万科新里程

开盘时间:7月28日  
位置:地铁房山线良乡大学城北站东400米  
户型:88、89平米两居  
均价:14000元-15000元/平米  
优惠:全款9.7折优惠,公积金贷款9.9折优惠;团购会员开盘当日可享两万元抵12万元优惠

#### 建邦华庭

开盘时间:7月28日  
位置:地铁房山线长阳站旁  
户型:97-98平米南向两居,110-113平米三居  
均价:14000元/平米  
优惠:开盘日享受两万抵14万、两万抵16万

新京报实习记者 方洋洋 徐进

### B10·聚焦

## 多个楼盘雨中上演“现形记”

### B17·区域

## 旧宫厮杀

### B15·调查

## 宜家大兴商场开业疑云