

## 杭州项目释放降价信号，高库存城市或跟进

2014年02月24日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

研究员/杨晶晶

双节刚过，房企出击市场的步伐明显加快，近期来看，降价项目成为市场热点。2月18日，位于杭州桥西板块的北海公园项目宣布清盘特惠，现房房源以15800元/平米销售，与前期房源价格差价近2200元/平米，打响新年楼市降价第一枪。随后，同区域项目天鸿香榭里以更大让利促销加入进来，杭州楼市一时陷入降价舆论浪潮，引来各界持续关注。

### ■ 降价现象出现，短期对市场影响有限

目前多个项目连续降价，且中心直指杭州。而除杭州以外，全国其他少数城市也开始出现降价案例，以天津、常州、襄阳为代表的部分城市项目也开始采取以价换量的策略。

另外一方面，从项目优惠力度上来看，温和是2014年第一轮降价的共性。从目前来看，我们难以感受到如2011年般的冲击。究其原因，其一，企业方面，相比于2011年年末，龙湖、中海揭竿而起，以6折力度席卷上海，引起其他房企跟随，从而掀起了全国范围内的让利运动，此次让利则由中小房企发起，虽然有保利、雅居乐等知名房企参与进来，然而产生的共鸣效应有限。其二，优惠力度方面，除了常州雅居乐星河湾项目单价直降5000元，让利低至6折左右，其他项目的优惠力度普遍在9折左右，即使拉开降价序幕的北海公园项目，其折扣力度也不过在88折，天鸿香榭里给予的优惠也仅为81折，带给客户的惊喜力度不大。在我们看来，本轮的项目降价行为，在一定程度上可以看成是房企以适当让利换取项目加速去化的一种营销手段。

表 1：2 月份折扣力度在 9 折及以下项目情况

城市	企业名称	项目名称	优惠前价格	优惠后价格	折扣力度
常州	雅居乐 & 星河湾	雅居乐星河湾	精装 18000 元/平米 毛坯 13000 元/平米	精装 12500 元/平米 毛坯 7500 元/平米	58 折
惠州	碧桂园	碧桂园 十里银滩	6400 元/平米	5000 元/平米起	78 折
杭州	广鸿房地产	天鸿香榭里	17000 元/平米	13800 元/平米	81 折
杭州	运河协安置业	协安紫郡	150 万/套	129 万/套起	86 折
天津	天津高速	原筑	7550 元/平米	6500 元/平米	86 折
杭州	德信集团	北海公园	18000 元/平米	15800 元/平米	88 折
天津	远雄投资	远雄兰苑	14400 元/平米	11500 元/平米	8 折
天津	保利地产	保利上河雅颂	7555 元/平米	6800 元/平米	9 折
襄阳	诚友房地产	东方银座	6400 元/平米	5056 元/平米起	9 折
襄阳	艺苑房地产	艺苑观天下	5500 元/平米	5056 元/平米起	9 折

数据来源：CRIC

#### ■ 2014 年入市项目普遍存成本压力，大幅降价难成趋势

众多优惠项目中，常州雅居乐星河湾尤为抢眼，该项目精装、毛坯房源同时降价，综合折扣达 58 折，是唯一一个 6 折以下让利项目。作为知名房企旗下项目，如此大幅让利让不少业内人士担忧市场走势，然而，我们认为，虽然市场风险增加，但大幅让利活动只是个别项目营销策略。

以雅居乐星河湾为代表，项目之所以 6 折促销，其关键点在于入市不利。据 CRIC 监测数据显示，雅居乐星河湾在开盘后 3 个月的时间中，成交套数仅为 10 套，户型偏大导致认可度低，企业以价格调整换取资金回笼。值得注意的是，雅居乐星河湾楼板价仅 1908 元/平米，即使毛坯房源降价至 7500 元/平米，依然有利可图，这是项目可大幅让利的保障。

不过，伴随新盘项目入市，市场难以形成大幅让利趋势。我们知道，房企旗下项目开盘周期普遍在 1-2 年之间，2014 年入市项目拿地时间集中于 2012 年末到 2013 年末，而这段时间是土地市场持续火热的阶段，土地价格的上涨，高溢价地块的成交，地王项目的频现……房企所斩获的地块均存在高成本情况，已失去以往低成本土地优势。由此，基于较高成本，新盘入市价格与成本之间差价并不悬殊，即使需要通过价格调整来换取销售，适当的让利将是普遍选择。

## ■ 部分城市库存压力渐显，或跟风降价

项目降价促因中，高库存担当导火索。以杭州为例，2013 年底，该市商品住宅存量消化周期为 9.8 个月，至 2013 年 1 月份，商品住宅存量消化周期上升至 13.3 个月，市场竞争环境加剧，推动项目之间价格战开启。而放眼其他城市，也同样存在类似现象，库存消化周期逐渐增加，市场供过于求，项目随时面临去化不利问题。

2012 年以来土地市场火热，房企疯狂揽地带来的不良反应逐渐显现，二线城市尤为突出。我们认为，继杭州、常州之后，长春、沈阳跟风降价的可能性极大。首先，从商品住宅存量情况来看，截止到 1 月底，长春的消化周期达到 15.9 个月，同时沈阳的为 12.5 个月，与去年年底相当，库存压力依然处于高位；其次，从商品住宅供求比分析，长春、沈阳供求比均>1，房源供过于求。不难发现，随着时间推移，客户需求不足，长春、沈阳的库存压力会愈加增加，此时，房企从资金链安全考虑或将加入降价大军。

表 2：截止到 1 月底商品住宅消化周期在 1 年以上的城市供求及存量情况

(单位：万平方米、月)

城市	供求比		存量			
	1 月供求比	上月供求比	1 月底存量	同比	消化周期	同比
长春	1.4	0.6	1017	11%	15.9	12%
杭州	0.6	0.6	738	83%	13.3	142%
宁波	0.8	0.5	511	16%	17.5	10%
青岛	0.7	0.6	1389	26%	12.9	18%
沈阳	1.6	1.1	1514	40%	12.5	30%

数据来源：CRIC

## 免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

### 关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

### 关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组件十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。

