



■ 资料图片

金九银十开启以价换量 现在到底是不是入市机会?

虽然是“金九”，但房产市场近日的消息面偏紧，令不少购房者观望情绪更为浓郁，上周的新房供求比已达3.0。外界对部分房企未来发展的信心持续下滑，刚需到底现在是不是“抄底”机会，买房前应该注意哪些指标？

当下买房更要关注 房企信用度及融资成本

随着“三道红线”监管政策的发布及深入实施，房企当前生存现状越加透明，高杠杆的房企正面临着“活下去”的挑战。除了恒大，去年以来，已有华夏幸福、泰禾集团、蓝光发展、三盛宏业、福晟集团等房企接连出现债务违约情况，让房企身陷资金和信用困局双重风波。房地产行业不断发生信用违约事件，降杠杆背景下，资本市场对上市房企投资偏好由高增长转变为财务安全和有质量的增长。

在调控政策动作频频的同时，有业内人士建议，购房者的选房标准应该加上“高信用度”这一项。买房除了关心地段、交通、环境等的价值保障，也应该关注开发商的融资成本，聚焦高信用度企业。“企业风险，在资本市场早有提示。资本市场看好的企业，投资和买房也相对更有保障。选择融资成本更低的房企，除了降低烂尾的概

率，他们也更有资金去产品、社区的运营上下功夫。”克而瑞广佛首席分析师肖文晓表示。

融资成本在一定程度上反映了外界对房企未来发展的信心。今年财报中报统计中，共有三家房企融资成本在4%以下。其中，中海平均融资成本仅为3.6%，保利和华润以3.62%、3.88%的融资成本紧随其后。

肖文晓表示，“目前融资成本控制较好的企业多为央企和国企，部分民企融资成本在5%以下的比较难得。”据统计，金茂、龙湖、万科、越秀、建发等10家房企今年上半年融资成本在4%-5%。

而今年上半年，部分房企出现不降反增。富力地产的融资成本就由去年末的6.9%增至7.67%，增长11.16%；阳光城也从7.4%增至7.48%。而新力上半年融资成本虽然有所下降，但依然达8.7%。

做大蛋糕便能“活下去”？ 更多房企将合并或缩减规模

事实上，无论是中海、保利、龙湖等优等生，还是恒大、华夏幸福、蓝光发展等流动性紧张的房企，同样面临着产品盈利空间缩窄的问题，部分房企更选择以多元化布局积极做大“蛋糕”。

“行业已进入微利时代，房地产高速发展时期已过去，在‘稳’字当头的市场环境下，目前房企基本已放弃规模扩张了。目前的政策下，销售、融资、旧改均受到影响。以往有利润的领域，情况都不理想。”地产经济学家邓浩志预计，未来行业内会有更多的合并收购。

肖文晓表示，根据克而瑞的统计，从房企多元化布局的赛道来看，目前主要布局的领域包括：商业办公、物业管理、产业地产、文旅、康养、以长租为核心的租赁以及创投等七个。其中，商办和物管已经是TOP50房企的标配，TOP10房企布局全面深入，TOP11-50房企更侧重康养和产业地产。“但是客观来看，目前房企这些业务除了物业板块已经批量上市之外，其它多元化赛道的尝试多数企业还在初期阶段，

在疫情的挑战下也面临很多不确定性，所以企业发展目前主要还是靠房地产开发这个主营业务。”

中信证券研究部指出，地产板块有约一半的负债是信用负债，合作项目众多，房地产企业资产和负债结构复杂，信用风险具备传染性。由于诸多企业无法充分足额，以合理成本实现借新还旧，不少企业需要压低拿地规模，降低未来增速，甚至收缩规模。同时，因为不少企业资金成本较高，这类企业的盈利能力被严重侵蚀。中信证券预期，2021年四季度起，会呈现少数公司被动离场（处置资产甚至债务重组）、更多企业持续缩减规模的情景。

在肖文晓看来，“优胜劣汰是行业的大趋势，不管是大企业还是小企业，在今天有一个健康的现金流都是弥足珍贵的。从二次土拍规则的设定也可以看出，稳健经营的企业未来会有更多的发展机会。另外，从蛋糕体量来看，今天还处于整个周期的顶峰，尽管增速在下降，但是规模还在，有人离场就有人入场，这很正常。”

以价换量力度目前还不高 专家建议先观望

房企对债务管控的提高，现金流是生命线，越来越多的房企开始强回款、控投资。今年上半年，不少网红盘优先选择一次性毛坯推售，几百套房源当天售罄。

在南沙横沥岛板块的美的江上沄启，销售人员向记者表示，现在五成首付也能选到不错的楼层，“我们现在不再集中开售，目前是散卖，逢周三让给了诚意金的客户选房按付款比例选房，依然先是全款客户，其次为高首付客户，最后才是按揭贷款客户。”

销售人员补充道，“我们这次不是卖江景头排，此前是4.2万元/平方米的价格，现在限价下才卖3.6万元/平方米，我们今年都不会推一线江景的产品，明年我们将会提高5%卖。”

同在南沙的保利南沙天汇，也是江景产品，销售人员同样向记者表示，一线江景产品会先留着，“我们最近江景的头排先不拿预售证。”

地产经济学家邓浩志表示，金九银十已展开以价换量，例如黄埔、南沙外围区都有进一步下调，但部分项目年初的销售情况还可以，暂时未有非常积极的以价换量。“在稳房价的政策下，房价向下波动太大也会有被约谈的可能。”

不过，在供应节奏不慢、成交跑不动的背景下，广州新房库存已开始“攒”起来了。据克而瑞数据统计，在第36周（09.06-09.12），新房供求比已为3.0。广州商品住宅共供应3018套，广州

商品住宅成交则为1057套。截至第36周全市商品住宅库存面积为1047.2万平米，消化周期已达9.12个月，商品住宅库存面积已连续10个月持续上涨，而过去8周最低的消化周期则为8.04个月。

在肖文晓看来，“从近几个月的数据来看，全国商品房市场都迎来了普遍性的降温，不仅调控在收紧，房贷资金也是越来越紧张，这意味着市场的购买力是被限制的，所以房企想要抢收市场上有限的购买力，要么就扛一扛看明年有没有转机，要做动作就一定要快，营销决策一定要果断，要珍惜那些还有流量的市场。”

到底刚需人群要不要现在出手？“肯定等啊”，广州世联研究院副院长崔登科表示，购房者依然会是“买涨不买跌”。“虽然部分房企会使用以价换量来回款，预计价格下调幅度不会很大，也就是说金九银十的成交预期较差。”

不过，邓浩志则认为，目前依然有“暖风”征兆，“国家统计局新闻发言人付凌晖此前在发布会上回应恒大事件说道‘促进房地产市场抑制不合理需求，保证正常需求的释放’。此外，不久前央行召开金融机构货币信贷形势分析座谈会，强调要继续做好跨周期设计，衔接好今年下半年和明年上半年信贷工作。明年上半年计划投放的部分贷款，或将提前到今年下半年投放。这些都是对市场比较正面的信号，相信会以灵活的政策稳房价。”



扫码了解广州楼市最前沿动态