

房企降价潮序幕拉开 地王风险难掩

■ 张晓玲 辛继召 报道

5月通常为房地产企业一年销量的第一个高峰,但今年的“红五月”并未出现。CRIC统计的24个典型城市成交数据显示,5月份新建商品住宅共成交1343万平方米,环比减少9%,同比减少24%。前5月共成交7038万平方米,同比降幅达19%,整体市场依旧没有明显起色。与此同时,房价拐点开始显现。中国指数研究院数据显示,2014年5月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为10978元/平方米,环比上月下跌032%,是2012年6月以来连续环比上涨23个月后首次环比下跌。一线城市成交萎缩更为明显,库存明显升高。大型房企尤其是存货较高的超大型房企,面临的压力更大,预计市场接下来将上演大型房企降价潮。

中报业绩承压

尽管部分企业采取降价或折扣策略以价换量,但1-5月大多数大中城市成交量同比去年同期下滑,价格下滑并未带来成交量上行。以开盘认购率计算,据中原地产监测,21个大中城市近四周的新开楼盘认购率均在45%以下,而2013年的周平均值为56%。2014年以来,中原地产所监测的21个城市,平均开盘认购率一直处于低位徘徊。一线城市成交尤其惨淡。端午小长假期间,京沪等地楼市成交再创新低。北京市住建委网站数据统计显示,端午小长假,新房和二手房三天仅签约394套,创下7年以来同期最低。楼市成交低迷使得房企业绩黯然。中原地产市场研究部统计数据显示:20大标杆房企合计年内销售截至5月中旬为188万套,销售额为2414亿,仅完成了2013年全年销售额8515亿的283%。A股117家上市房企一季报及业绩预报显示,117家房企的合计净利润为96.49亿,相比2013年同期的127.36亿,下降了27%。有61家公司业绩利润出现同比下滑或亏损。中原地产首席分析师张大伟分析认为,上市房企半年报压力巨大,预计在认购下滑的情况下,房企很快将面临促销转变为降价的压力,特别是6月份,很多房企将最后一搏。预计全国6月房企调整价格的数量将明显增加。同策咨询研究部总监张宏伟表示,从4-5月份市场表现来看,大中城市楼盘变相促销或小幅优惠小幅促销的“平价”策略将成为市场主流和趋势;有业绩压力的房企势必会采取大范围的以价换量。不仅仅常州、杭州、无锡、成都、北京等城市,其他明显供大于求的城市或区域板块,都有可能发生大幅降价的现象。

随着连续5个月的成交低迷,大型房企也开始摆脱惜售、观望的状态,加入降价行列。端午节前后,广州万科欧泊项目单价直降5000元/平米,沈阳恒大名都剩余房源折扣达76折。



心理博弈中,市场氛围悄然改变。地方政府坐不住了。海口市发布通知,6月1日起在海口市购买单套120平米以上新建商品住房,并已合同备案的本省籍购房人,可在该市申请登记户口人数总计不超过5人。这被解读为买房可增加入籍户口。此前,已有南宁、铜陵、扬州、芜湖等城市先后推出各类措施维稳楼市。业内人士认为,虽然成交量持续大幅下滑,但购房者普遍认为价格还没降到其心理价位或能够承受的价位,仍然保持观望。影响楼市最关键的因素信贷并没有放松。虽然央行表态支持首套房贷,但大多数商业银行仍未下调首套房贷利率,贷款审批速度也没有明显提高。北京、深圳多家中介机构人士称,从调研情况来看,目前首套房贷仍以基准利率为主,上浮程度视购房者个人资质而定,最高上浮10%。张宏伟表示,“央五条”政策只是一个口头通知,对于商业银行没有实际的执行效力,所以,当正式的通知还没有下达前,商业银行很难有实际利率下调的动作。在此情况下,房地产市场成交量的支撑因素所剩不多。中原地产数据显示,上周开盘认购率超过70%的项目,其主力户型多为二房或小三房,且户均面积多在100平方米以内,这些项目面向的客户多为首次置业或改善型的刚性需求,这类需求极其有限。世联行认为,2008年和2011年两轮房地产市场调整,都是品牌开发商率先降价,且价格在短时间内调整充分,从而带来需求的复苏。本轮市场调整,从2014年1月至今,成交已经持续低迷了5个月,未出现反弹迹象,因为开发商并未达成降价共识。梳理近期降幅较大的地产项目,担当本轮降价主力军的是中小型房企。折扣达7折的全部为中小房企。其中,星耀集团打到6折,大连安达圣岛集团小平岛项目促销幅度达67折。数据显示,2013排名前十的房地产开发商的购置土地金额/销售金额的比例是36%,远低于2009年的77%和2010年的57%。大型开发商现金流充沛,降价意愿不强。但随着连续5个月的成交低迷,大型房企也开始摆脱惜售、观望的状态,加入降价行列。端午节前后,广州万科欧泊项目

目单价直降5000元/平米,沈阳恒大名都剩余房源折扣达76折。世联行指出,市场成交量要实现反弹,除了信贷宽松外,降价到位才是关键。小规模和小幅度的降价无法迅速打开市场,刺激需求释放。对于房企来说,与其在泥泞的雨天中徘徊,不如大规模大幅降价快速迎接晴天的到来。

地王风险初现

6月4日,龙湖地产有限公司公布,该公司于5月30日,以25.389亿元的挂牌底价完成对金名城置业有限公司100%股权及2202亿债权的收购。金名城置业拥有的南京鼓楼滨江江边坡路地块,为2010年中冶全国总价地王的一部分,彼时楼面价为5900元/平方米,4年后,龙湖收购均价为6600元/平方米。地王易手,是楼市下行通道最触目的风景。

地王之困

早在2013年龙湖地产业绩发布会时,龙湖地产董事长吴亚军就预测称,“在三四线城市,一些激进或者实力偏弱、融资渠道窄的开发商,一定会遭遇来自市场的压力。这里存在一些并购机会。”中冶2010年9月竞拍获得的滨江1号和3号地块,成交价分别是12141亿元和7893亿元。2012年拿下2号地块后,3幅土地连成整体,总面积达到236万平方米,总价25654亿元,是南京名副其实的总价地王。今年2月,滨江1号、2号地块分别转让给东南亚深富公司和上海证大,楼面均价约10900元/平方米。而龙湖的收购价比前两者降低3400元/平方米。如果说中冶南京总价地王的转让,更多与中冶资金和操盘实力有关,那么,其他地王的主要障碍是来自市场。5月31日,位于番禺的超级大盘亚运城项目开始降价。这个总地价高达255亿元的全国地王项目山海湾,推出70套130-160平方米的低密度大户型特价户型,均价仅为10000元/平方米,较项目去年15000元-16000元/平方米的售价,降幅超过30%。

缺乏相应行业标准 4K 电视遭遇“真假”之争

■ 李媛 报道

4年一届的世界杯马上来临,众多球迷早就期待喝啤酒吃炸鸡坐在电视前观赛的日子。但最近,借着世界杯东风销量大卖的4K电视却遇到“真假”之争。近日记者了解到,市场上的4K电视确有“真假”之分,不过,由于国内缺乏相应的行业标准,这一真假争辩正处在“公说公有理婆说婆有理,互不相让”的怪圈之中。

4K 电视畅销

离世界杯还有几天时间,前戏已经开始了,走在马路上,地铁里,到处可以看到借着世界杯促销的信息,其中大屏超高清4K电视首当其冲。4K电视也叫超高清电视,屏幕分辨率为3840×2160,是全高清电视屏幕分辨率(1920×1080)的4倍,高清电视屏幕分辨率(1280×720)的8倍,高清晰度是4K电视的一大特点,但制约其普及的两大问题是片源有限和售价较高。今年,4K电视之所以备受关注,是因为今年世界杯第一次用4K设备拍摄,4K信号传输。尽管目前国内电视台还不能传输4K信号,但是部分视频网站今年可以播放4K信号的世界杯片源,比如优酷、乐视等。近日,记者从北京国美了解到,不少4K彩电都打出了比原价优惠1000元左右的特价。端午节假日期间,国美推出了彩电世界杯特惠活动,三天假期彩电销售同比增

长近2倍,其中4K电视“收获”最大,在假期销售中占比达到近40%。苏宁卖场也同样推出体验+促销活动。据苏宁采购相关负责人介绍,受世界杯影响,4K电视销量翻番,为了加强世界杯氛围,苏宁门店布置了草坪、球门、桌球、巴萨体育用品等,营造出世界杯氛围下的促销环境。消费者可以跟促销员打桌球,赢得促销礼金。

4K 有“真假”？

就在4K电视大卖之时,市场上却出现“真假”4K的辩论。是否确有“真假”之分?近日,多位业内专家和电视从业者对记者表示,“真假”确实存在,“同一品牌,4K电视的价格差距在三分之一左右,便宜的通常有问题,可能不是真的4K电视。”一位业内人士对记者说。一位卖场导购告诉记者,“真”正的4K电视,通常要具备三点:第一,电视屏幕必须是4K的;第二,电视要配置HDMI2.0的接口,才能传输4K画质,从网上下载4K视频;第三,4K电视还必须有4K解码芯片。“几个条件必须都达到,缺一不可,这样的电视才能处理4K信号,播放4K片源,才能称得上是真正的4K电视。但是很多商家在宣传上钻了空子,只要屏幕是4K的就说自己是4K电视。”中国电子商会副秘书长陆刃波对记者说。陆刃波说,一台电视只有在接通4K

信号的时候,消费者才能看出“真假”,“单纯看电视屏幕是看不出来的。就像手机,没有使用时,并不知道信号好不好。但现实情况是,电视台没有4K信号,视频网站的4K片源也比较少,所以现实生活中鉴别真假4K电视很难。”如果说接口和解码芯片还可以在说明书中有迹可循,屏幕的“真假”辨别对消费者就更是一大难题。目前市场上就出现了“真假”屏幕。

有说法称,“真”4K屏幕,是使用RGB色彩像素的面板,620万个色素点都是由三种子画素所组成的,是市场主流技术。而“假”4K屏幕,其RGB色彩像素一般会多出一个色彩子像素,通常会使用其他颜色去通过算法或其他技术手段,成为一个近似的像素点,从而加大图像的精细程度。这里面,RGBW技术成为生产这种4K屏幕采用的主要技术。有报道称,这种技术可以大幅降低成本,但最大的弊端是分辨率可能只有1920×RGBW×2160,画质也不如RGB直列式的4K面板。

此说法一出,给多家彩电厂商供应RGBW面板的LGD公司瞬间“躺枪”。随后,LGD公司发出澄清声明称,RGBW方式4K面板技术的像素结构,是在传统RGB基础上增加了白色子像素,在信号处理上通过自家独有的回路技术及新研制的回路配件,将RGB信号转换到RGBW各子像素,也能达到3840X2160的4K分辨率。同时,RGBW这种技术还可以提高面板的透光率,实现更高的画面亮度,从而节省掉

在市场调整期,地王所面临的压力逐渐凸显。业内人士预计,2013年下半年以来逐渐出现的地王面临的困境尤其显著。在北京,保利地产所收购的蓟门桥地王至今尚未入市。这幅地块已经多次推迟上市的时间表。2013年7月23日,中粮地产通过70轮现场竞价,以236亿元总价及配建33万平方米公租房的条件,竞得北京孙河组团的地块,楼面均价超过48万元/平方米。随着周边龙湖、泰禾所竞得地块陆续入市,中粮地产所竞得的孙河地王何时对外销售,至今没有任何消息。中原地产研究部统计数据显示:2013年下半年来,在全国40个一二线城市合计出现了总价及单价地王60宗。其中一线城市地王数量超过30宗,以此将地价推向新的高度。

土地市场逐渐降温

中原地产首席分析师张大伟认为,地王项目现在面临两难困境。一方面,相比一般项目,地王的高地价决定了企业必须快周转。但目前市场环境,高周转与高定价不可能同时出现,而这会导致房企在今年很难推动地块入市;另一方面,地王项目入市时间一旦推迟至2015年,资金成本又会上涨,何况明年市场预期也很难乐观。张大伟认为,2013年下半年出现的地王,当时企业普遍乐观预期2014年房价至少还有30%以上的涨幅,但这一预期已经不太可能出现。预计2013年下半年以来产生的全国地王,基本将面临无利润的市场风险,其中有的项目如果资金成本高,可能被迫选择低价入市。在地王项目面临困境的同时,土地市场也开始降温。

易居研究院数据显示,5月,10个典型城市土地成交建筑面积1907万平方米,环比增长106%,同比下降27.6%。5月,10个典型城市土地成交均价为3031元/平方米,环比下降27.9%,同比增长42%,增幅收窄近60个百分点。上海易居房地产研究院研究员吴晓君分析土地市场再度遇冷的原因,一方面,由于去年底大量购地,多家大型开发商土地储备仍较为充足,在房价下行压力下,拿地热情会大幅减弱;另一方面,5月份多个城市土地供应严重不足,其中北京、上海、深圳、天津都出现土地供应面积同比大幅下降的现象。吴晓君认为,2014年1月将成为本轮房地产短周期的地价最高值。同策咨询总监张宏伟认为,在银行信贷紧缩持续,市场基本面开始转为“以价换量”的市场背景下,标榜“高溢价”的企业、以圈套房企为代表的激进型企业、过度依赖民间资本的企业、没有战略规划与风险控制标准的企业等,这四类拿过“地王”的企业受影响比较大,正在面临生与死的抉择,有的可能已经面临资金链断裂或债务违约的风险。

比特币两月狂涨 80%

■ 张威 报道

一直存在争议的虚拟货币——比特币,从其近期价格走势看,似乎再次获得了投资者的青睐。近日,交易平台显示,比特币最高价格为416524元/BTC,单价从4月初2000多元到近日突破4000多元/BTC,相比4月初的低点上涨了80%。不过,在业内人士看来,比特币盘子小很容易被庄家控制,所以价格短时间内上涨也有人因素在里面,仍不看好发展前景。亦有比特币玩家向记者表示,比特币在国外发展很好,特别是美国、英国,挖矿成本快速增加,直接抬高了比特币的价格。

价格重新突破 4000 元

经过几个月的跌宕起伏,比特币重新突破4000元/BTC。记者从比特币中国K线挂单行情上注意到,比特币单价从4月初最低2419元/BTC到6月3日最高达4211元/BTC,涨幅近80%,昨日下午18点19分,比特币价格小幅回落至397531元/BTC。近期,苹果App允许虚拟货币上架以及巴黎开设首家比特币中心,都被业内解读为比特币的利好消息。比特币资深玩家宋欢平告诉记者,“我的看法其实很简单,比特币国内外发展很好,特别是在美国、英国等地方。法律逐渐明确,挖矿成本也迅速增加,直接抬高了比特币的价格。”“现在交易所、矿机、支付、咨询等领域都有大量竞争,如果这些领域一切发展顺利,国内会出现重量级的公司。”宋欢平说。然而,加拿大皇家银行资深顾问陈思进对记者表示,比特币市场仍然太小,几十亿元的规模,几个大户容易将其价格抬高。如果出现无成交量的价格上涨,很可能存在陷阱。“最近比特币上涨显然是庄家在吃做空者,一些做空的人亏了很多。而之前比特币价格一落千丈也是庄家在收割。比特币进入金融市场后,比赌场还黑,忽悠了好些散户。”

无量上涨或有泡沫

2013年12月5日,人民银行等五部委发布了《关于防范比特币风险的通知》,要求各金融机构和支付机构不得以比特币为产品或服务定价,不得直接或间接为客户提供其他与比特币相关的服务。自此,比特币价格急速下滑。今年4月以来,多家银行均停止了各自账户的比特币交易。同时停止了交易资金充值及提现。4月24日,支付宝在其官方网站上发布了《禁止将我公司服务用于比特币的交易的声明》,公告同时强调,从未向任何第三方提供比特币登记、交易、清算、结算等服务,还提示用户“注意比特币交易中的风险”。在一系列的政策和落实后,比特币在中国的发展空间着实有限,据《法人》报道,在面临资金链被全面切断的危境下,5月已有几家较小的比特币平台关闭。5月6日,比特币中国、火币网、OKcoin等5家比特币交易平台联合发表自律声明,寻求监督与发展空间。记者日前从一些比特币交易平台了解到,相关监管政策大幅度减少了交易平台的交易量。在陈思进看来,比特币无量上涨说明其泡沫的基本面没变。“监管封杀比特币交易,因其可能带来的三大风险:一是比特币的网络交易平台、过程和规则等都缺乏监管和法律保障;二是比特币价格缺少合理的支撑;三是比特币可能为毒品、枪支交易和洗钱等违法犯罪活动提供便利。

“比特币进入金融市场后,就成了一个非常典型的金融泡沫。比特币的未来没什么大的希望,被管制是必然的。”陈思进说。

比特币前景仍存争议

比特币的发展之路或许只有时间可以说明真相,有关比特币的利弊消息在网络上时常结伴产生。近日,有网站爆料称某比特币交易平台存在作弊行为,对此,陈思进认为,交易平台具体情况不能揣测,但绝对需要加强监管。另外,从根本上来说,交易平台的出现,恰恰违背了比特币的原始初衷——去中心化,更容易被人利用。“总之,比特币的支付技术会被利用,但比特币最多就是金融市场中的另一个金融产品,市场极小,而且是负和 market,最多只适合投机,而绝对不是投资品。”陈思进认为,比特币不成气候的话,政府反倒还能暂时容忍。“比特币在其他国家更涉及走私、涉黄、贩毒、枪支等恶行,其他国家可能更早出手处理比特币。”Okcoin交易平台创始人徐明星此前曾向记者表示,国家政策对比特币价格涨跌影响是短期的,从比特币存在的角度看,没有任何一个国家的央行支持比特币。“但比特币天然具有P2P的属性,没有中心机构,每个电脑安装一个相关软件就可以运行,如果要彻底禁止,除非把互联网关掉。”中国人民大学经济学院副教授程华则认为,现实世界对货币的需求是多元的,而非单一的。比特币等类似的“货币”是在市场中自下而上产生的,是契合人们在现实当中的需求的,具存在的价值。“当然所有的信用货币都存在自己特有的风险,如何在现实世界建立普遍的共识信赖,将是比特币未来面临的关键问题。”