一项关于30家房地产商的调查显示

房企现金流不佳或引发破产

中国房地产开发商正在经历艰难的时刻。渣打银行最新的调研显示，他们的拿地意愿降低，土地流拍个案增多，地价已经回落。与此同时，房屋库存仍在增加，尽管幅度不大，但足以让开发商预期房价还会有20%以内的降幅。

今年2月底，渣打银行的研究团队在二三线城市，对30家房地产商进行了问卷调查和研究探讨。这些城市包括成都、武汉、南京、杭州、西安、石家庄、中山和肇庆。渣打银行发现，中国房地产正处于“弱平衡”状态，短期内建设前景稳定，“但是显然，3个月之后有可能更趋疲软”。

这种预期或许与房地产商融资状况相关。渣打银行的调研团队发现，对开发商来说，融资环境虽日趋紧张，但并没有极度恶化。至于开发商的现金状况，24家称当地开发商很紧张或者担忧。少数几家表示非常担忧。但有6家认为，如果3个月内销售状况不改善，即将面临破产风险。

开发商为了筹集现金而出让土地或工程项目，19家调查对象称，知道有这样的事情发生。

此刻，没有哪个开发商不希望政策放松。不过，他们感到中央政府的决心不易动摇。77%的开发商认为未来3个月中央不会改变房地产政策。

如果政策放松，会是什么形式的放松？开发商回答居首的是更宽松的银行贷款，其次是下调房贷利率（事实上这正在发生），再次是允许信托公司给开发商的信托贷款展期，此外，还有放松限购及地方政府收购开发商手中的项目用作保障房。

尽管如此，房地产市场些许曙光已然出现。今年春节假期之后房屋销售状况有所改善。房屋销量与前两年高潮时相比仍处于低水平，但自春节假期以来，销量保持向上的态势。政策层面，近期中国人民银行表态，鼓励银行支持房地产企业建设普通商品住宅，并鼓励银行降低首次购房人的购房贷款利率。

渣打银行的调研显示，一线城市正引领新房价格的调整，二线城市的房价调整目前也已开始。三线城市住宅平均售价仍然较为稳定。不过，地方政府可以通过多种方式干预房价，如暂停颁发高端项目销售许可证等，因此，房价均价并不可信。土地市场亦显疲态，尤其是一线和二线城市。尽管土地出让面积增长非常有限，平均地价却明显下降。地方政府财政压力继续加大。

目前，开发商的建设活动没有大幅度减少，甚或略有反弹。30家开发商中有14家反映当前在建的房地产项目较3个月之前增多，9家开发商的在建项目少于3个月之前。至于未来3个月的建设活动，12家开发商表示建设项目将会增加；9家开发商表示可能会减少。

“部分开发商建设活动反弹的原因之一，可能是地方政府强制要求开发商在拿地之后两年内进行建设开发。受访的30家开发商中，有21家感受到这种压力，数量比上次调研时多。其他可能的原因包括开发商需要进行开发、售房以保持现金流，以及二三线城市购房政策相对较为宽松。”渣打银行大中华区研究部主管王志浩表示。此次调研的结果并不支持今年商品房建设将陷入冰冻期的观点。

然而，此时开发商变得更加谨慎。16家开发商表示未来3~6个月没有拿地计划。26家开发商表示多次见到过地方政府土地拍卖流拍。地价的向下调整较为明显，地价触底的预期也较为强烈。17家开发商报告地价回调幅度达到5%~10%。还有3家开发商报告的地价降幅甚至达到11%~20%。2/3的开发商预期未来3个月地价不会进一步下降。30家开发商中只有9家预期未来3个月地价还会再降5%~10%。

房子销售情况既不好，也不太坏。30家开发商中，1/3反映春节期间房屋销量低于预期，只有6家称好于预期。半数受访者认为他们的同行2月的销量显示出一些回暖的迹象，11家称销售稳定，但销量很低。只有4家认为其竞争对手的销售状况恶化了。

在此种情况下，开发商对需求的信心增强了。19家受访公司感到信心略增，4家感到信心大增。这种信心部分源于对房价下调可能带来的市场反应。近2/3的开发商称10%~20%的降价带来了积极的反应，较上次调研增加了6家，而一半以上的受访公司称，降价几乎没有对销量起到刺激作用。

未售房屋存量在上升，但没有飙升。23家房地产商反映他们所在地区的房屋库存量稍许超出预期，只有几家反映存量远远高于预期。70%的受访公司反映其所在地区的房屋库存在缓慢增加。

和人们的感觉一致，更多开发商开始降低房价。渣打银行调研的这30家开发商中，22家反映其所在城市一手房降价高达10%。7家反映价格持平。两家声称价格下降了11%~20%。“2011年10月，2/3的开发商认为未来6个月的房价将下跌10%左右，事实证明确实如此。”王志浩表示，部分开发商认为近期房价将继续下滑。

（据《中国青年报》）

文昌新卷 城市新贵
幸福花开 金色东方
想买房？看过文昌新卷再做决定！
营销中心/周口市文昌大道与八一路交汇处 ☎852 8888

周口在建在售楼盘信息一览表

精品楼盘 权威推荐

板块	楼盘名称	楼盘地址	楼盘特点	户型	销售动态	销售价格（元/㎡）	销售电话 0394
老城区	锦都	文明路与新建路交汇处	1300米温泉商务会所；1万平方米绿化，地下双层自动停车库；国标化游泳池。	高层110~144平 一步到位三房 层高5.6米商铺 买一层得二层	正在热销	3600起	8376669/8685678
	文昌新卷	周口市文昌大道	配套齐全，完美户型	80~130㎡，户型多样	现房热销中	均价3400	8528888/8529999
	海燕鑫聚	周口市中州大道一峰超市西邻	小高层，完备生活配套，5分钟便利生活圈	30~160㎡，一房~四房，户型多样	火热销售中，组合销售赠送高达4.5万元大礼包	均价3650，少量房源最低2966	8379000/8379111
	周口国贸	周口市交通大道与大庆路交叉口西50米路南	126米地标性建筑，5A级写字楼，超3米层高	A栋办公30~1000㎡，自由分割，随心组合；B栋精品住宅58-126㎡，户型多样	A栋排号预约，B栋在售	均价3600 一次性付款3200起	6068300/6068322
	金泰王朝	周口市七一东路（原周师校址）	小高层、高层、深水井、会所、配套齐全	30~140㎡，户型多样，布局合理，经典时尚	9#楼精装小户型、商铺在售，11#、12#楼火热咨询		8909999/8915999
	云鼎鑫城	七一路与大庆路交汇处（原卫校）	城市中心，科技豪宅	86、108、126、141㎡	4#楼已售完，商铺、1#楼正在排号		7899999/6077777
	昌隆·御景苑	周口市建设大道中段南侧	小高层、高层（带电梯）	80~114㎡（含商铺）三室两厅一卫	火热预订中	3100起	8598666/8598777
	龙都国际广场	周口市大庆路与黄河路交汇处	阳光户型、千米深水、地下停车、园林景观、舒居高层	60~130平方米、户型多样	在售	均价3570	8301777/8308777
南区	融辉城	周商大道高速口北50米	小高层，超大公园居住社区	85~120㎡	现房热销中	2800~3100	8595777
	法姬娜·欧洲城	周商大道高速路口南500米路南	小高层、高层（带电梯）	85~260㎡（含商铺）、二室一厅、二室二厅、三室一厅、三室二厅、复式	正在热销	2900起	5518888/5509999
	泰和公馆	周商路与莲花路交汇处向西50米路南	宜居楼盘	经典2房、典雅3房、尊贵4房	在售		6123333/8226888
	升禾·宽世界	汉阳路与太昊路交叉口	宜居精品楼盘	两房、三房	在售		8560666
	新和铭城	汉阳路与黄河路交叉口西南角	现代简约高层	经典小户型	现房	3500~3650	8979999
	阳光澜岸	莲花路西段	花园式住宅社区	经典三房	现房		8510888
	泛华新城	八一大道南路市政广场南临	小高层紧邻千亩市政广场，稀缺资源，不可再生	90m²~130m² 经典两房、三房	三期5万余平方米正在热销	一房一价	6177777
	万达·熙龙湾	八一大道与莲花路交汇处东50米路北	世界级生活汇 品质创造生活	83~220平方	二期天鹅湖热销中	小高层均价4100左右	7866999/7869999
东新区	建业森林半岛	周口大道	地中海风格度假花园小镇	53~138㎡ 一室两厅、两室两厅、三室两厅	一期、二期已交房，三期准现房清盘热销中	均价4100	8200111 /8200555
	大地华府	七一东路水果市场对面	东区地标，年底入住，标配太阳能智能降耗系统，大型地下车库，抗震人防设施。	82㎡ 精致两房 91-131㎡ 温馨三房	尚层景观一期住宅热销中 七一路沿街旺铺即将上市	一房一价	8561000/8591000
	柏林公馆	周口市光荣路中段路东	精工建筑、德国品质、高档楼盘	80~200㎡户型多样	在售		6012222/6013333
	馥泽园	七一路与光荣路交叉口西南角	上乘建材、精工铸造、一梯两户	47~130㎡全线阳光美宅	一期售罄、二期会员招募中	待定	8289777/8384888
	书香门第	庆丰路与大庆路交汇处向东500米路南	小高层（带电梯）	95~110㎡三室两厅	开盘热销		8582777/8563555
	景园·盛世华都	——	——	——	——	——	——
新川汇区	择邻名苑	周口市纬二路与经二路交汇处	15万平方米西班牙醇美小镇	88~230㎡ 户型多样	三期火热咨询中	待定	8510111/8510222
	北辰桂园	建设大道与中州大道交汇处西北角	高层（带电梯）	107~141㎡三室两厅、两室两厅、四室两厅	开盘热销		8561111
西区	联盟新城	交通大道与光明路交叉口南500米	稀缺电梯多层洋房、现代中式大宅、新亚洲院落	95~389㎡、二室、三室、四室、复式、新亚洲院落	电梯多层倾盘销售，现代中式大宅“新亚洲”即将上市	电梯多层4000起	8595999/8595566
	泰地·现代城	——	——	——	——	——	——

楼盘信息可适时更换 联系电话：18639402086