



地产分析

房地产市场面临全面调整

今年上半年，中央重拳出击调控楼市，力度之大近年罕见。时至2010年年中，在严厉的房地产调控下，北京、上海、杭州等地成交量全线下挫，个别楼盘“零成交”，部分楼盘价格也出现松动，但市场观望气氛仍在加剧。业内人士预计，今年下半年，内地楼市有望步入艰难的全面调整阶段，房价将有明显下降。

在内地经济刺激政策的带动下，2009年，中国房地产市场迅速升温，全年商品房销售面积、销售额，均创1998年住房市场化改革以来最高水平，北京、上海、深圳等地房价也上涨至历史高点。

中国社科院发布的《2010年经济蓝皮书》称，“目前房价收入比超出合理承受范围，85%的家庭无力买房。”房价过高、上涨过快，已经成为影响中国楼市持续稳定发展最突出的问题，也带来了严重的社会和政治问题。

为遏制部分城市房价的过快上涨，政府频频出手调控楼市。继去年底二手房营业税优惠终止、“国四条”、土地出让金比例调高至50%、“国十一条”等楼市降温措施后，今年4月，中央疾风骤雨出台一系列房地产调控政策，

北京、青岛、上海、广州等地政策措施细则也相继出台，对市场的影响也逐步显现。

国家统计局公布的数据显示，5月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨12.4%，尽管同比涨幅仍然较大，但环比涨幅比4月缩小1.2个百分点，房价企稳回落的趋势明显。

根据一份非官方的统计数据，5月份，一线城市成交量减少一半，30个主要城市成交面积几乎全线下跌，跌幅约44%。北京、上海、深圳、杭州、南京等地成交量已跌至历史最低水平。

受政策影响，从4月中旬开始，杭州推出的30个左右新盘中，目前零成交楼盘已达7个。6月上旬，北京在售的235个普通商品住宅项目中，147个楼盘出现零成交。同期，上海有36个豪宅楼盘出现零成交。

随着调控政策的不断深入，开发商资金压力不断加大，从6月中旬开始，一些开发商通过打折促销、无理由退房等手段已在或明或暗的降价。

今年下半年，随着土地供应量、房地产项目的开工量、开盘量的增加，以及保障房建设力度



(资料图片)

的不断加大，房价有望回调。如果市场博弈能够迅速摆脱目前的胶着状态，最快价格可能在三季度见底，如果市场继续陷于多方角力之中，房价探底有可能要等到年底。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌认为，今年楼市，仍存在供应总量和保障性住房不足以及流动性过剩和收入差距过大

的问题。今年的房地产新政，在遏制不合理需求同时，加大了土地和保障性住房的供应力度。到2011年，新政效应有望完全释放，投资性购房将明显收敛。由于居民的自住性需求仍然旺盛，在供应量增加的情况下，市场结构会逐渐趋于合理，楼市也将重归稳定。

(据新华社)



楼市资讯

一线城市楼盘降价有望全面引爆

调控新政已满两月，政策效果日益显现，房企开始作出应对，而市场僵局尚未打破，眼下调控正进入敏感期。

当前，沪深等一线城市及二线城市的主要城市的成交大幅萎缩，楼盘降价促销现象大增。近期的销售下滑已经导致开发商资金面加速扩张的局面出现逆转。

面对观望依然未被打破的市场局面，开发商除选择降价促销、积极融资发债外，去年下半年、今年初大量拿地的房企，部分很可能由于资金链紧缺而选择在下半年缩减开工量来应对。

在买涨不买跌浓厚观望情绪下，房企正纷纷降价卖楼，但市场期待的爆发临界点仍未出现。业界普遍预期，下半年的房价走势将面临更大的波动，而市场临界点有望在振荡中被引爆。(李广军)

北京

129个楼盘价格下跌降多少开发商没底

“链家地产”近日发布的一份北京二手楼盘统计显示，在楼市新政出台后的两个月中，大多数楼盘的成交量骤然冷清，其中，350多个楼盘的成交量为零，129个楼盘的价格跌回去年底的水平。

统计显示，自从今年4月中旬“国十条”新政出台后，今年上半年北京二手房市场总成交超过40套的450个楼盘均受到不同程度的影响。其中，在月均房源挂牌量超过10套的楼盘中，35个楼盘在新政后的成交量为零。

此外，大多数楼盘的成交价格在新政后出现明显下降。其中，129个楼盘价格回归至去年底的水平，2500个楼盘的价格低于今年3月份，降价楼盘总比例超过65%。

“没有一个开发商知道应该如何降价和降多少是合适的。”对于未来房价的走势，华远集团总裁任志强表示，在政策压力下，降价已经成为主流，降价成为一种必然，但降到多少却是一种心理、精神、资金和战略的博弈。(邢飞)



楼市观察

市场格局微妙 多家公司抛售房地产资产



眼见房地产市场格局微妙，多家公司纷纷剥离房地产资产。近日，太原刚玉、爱建股份、ST珠峰分别公告，将出让旗下房地产资产。

太原刚玉近日公告，拟以2.25亿元向山西中正房产、自然人邢建民转让刚玉房地产100%股权。资料显示，截至2009年12月31日，刚玉房地产经审计的资产总额为20057.92万元，负债总额为15.2万元，净资产为20042.72万元。因尚未正式开发房地产项目，公司暂未实现销售收入。

追溯可见，2006年10月19日，公司以自有资金19000万元受让刚玉集团所持有的刚玉房地产100%股权。这意味着，3年多时间过去，刚玉房地产仍未启动开发。公司董事会认为，转让刚玉房地产股权，将会减小公司合并会计报表

范围，有利于盘活公司存量资产，加快公司产业调整步伐，保持公司稳健发展，将经营风险降低至可控水平。

同样以“盘活闲置资产”为名出让房产资产的还有ST珠峰。公司近日公告称，为解决历史债务，盘活闲置资产，将以2500万元的价格处置位于成都市双建路的八里庄仓库房地产，该标的土地使用权8040.66平米。

不仅如此，爱建股份近日公告称，以净资产评估值2360.14万元将所持上海爱坤置业60%股权转让给上海宜和房产经纪有限公司。资料显示，爱坤置业目前正在经营上海颐桥项目，总建筑面积272930平方米，其中住宅可销售面积为2419.09平方米，经营性公建可销售面积5570.9平方米，地下车库490个。此外，爱坤置业现拥有

闵行区浦江镇新选址1号基地1号地块的开发权(即浦江项目)，项目位于闵行区浦江镇地区。总用地面积9.82万平方米，规划地上建筑面积16.838万平方米，目前尚未开工建设。

爱建股份表示，通过本次交易，将有助于完善公司对外投资的梳理，调整投资结构。

近日，丰乐种业也公告，拟以6274万元的价格向合肥城改转让丰乐房产100%股权。2009年，丰乐房产实现主营业务收入4491万元，净利润为584.15万元。丰乐种业明确表示，2008年下半年以来，房地产市场竞争将更趋激烈。公司已明确“做大做强种业，积极发展农化产业”的发展战略，今后将集中精力发展种业和农化业务。

(吴正懿)



洛阳市经济适用住房购房资格公示

经济适用住房是党和政府的德政工程和民心工程，是解决城市普通居民住房困难的重要途径，是搞活房地产市场，促进经济发展的重大举措。经济适用住房购房对象应具备条件：具有洛阳市城市常住户口，无房户或住房困难户，属低收入家庭，大龄青年。凡具备以上条件者可持身份证、户口簿、结婚证、收入证明、现居住情况证明等证件到洛阳市住房公积金管理中心（住房委员会办公室）二楼申请购买。

下列购买经济适用住房的申请人已经洛阳市住房委员会办公室初审，现予公示，公示时间为2010年7月1日～7月7日。对购房申请人的购房资格有异议的，请拨打举报电话：64812624，如情况属实，将取消申请人购房资格。

洛阳市住房委员会办公室

公示号	姓名	工作单位	所购小区	11218 汪安良 郑州铁路局洛阳电务段	鑫鑫花园	11225 詹荣安 无业	鑫鑫花园
11214	赵有成	郑州铁路局洛阳机务段	鑫鑫花园	杨慧 郑州铁路局洛阳机务段		11226 张媛媛 洛阳日报社劳动服务公司	鑫鑫花园
11215	李宏伟	郑州铁路局郑州客车车辆段洛阳运用车间	鑫鑫花园	11219 刘秀芳 郑州铁路局洛阳生活服务中心三门峡西公寓	鑫鑫花园	11227 任朝辉 郑州铁路局洛阳供电段	鑫鑫花园
				侯文亮 郑州铁路局洛阳生活服务中心三门峡西公寓		11228 潘洛峰 洛阳市纺织机械厂	鑫鑫花园
				11220 蔡金 洛阳市西工丹妮美容美发器材商店	鑫鑫花园	王歌武 洛阳市白马集团有限责任公司织布分厂	鑫鑫花园
				赵军 郑州铁路局郑州北车辆段		11229 柏金虹 洛阳市通豪热能工业工程有限公司	鑫鑫花园
				11221 杨念民 洛阳铁路东站劳动服务公司	鑫鑫花园	郭飞 洛阳市通豪热能工业工程有限公司	鑫鑫花园
				师阿巧 洛阳铁路东站劳动服务公司		11230 张正德 无业	鑫鑫花园
				11222 郭拥军 洛阳第三人民医院	鑫鑫花园	翟丙霞 无业	鑫鑫花园
				11223 武巧莲 郑州铁路局洛阳劳动服务公司	鑫鑫花园	11231 姚玉辉 无业	江南绿苑
				张永平 洛阳豫美宾馆有限责任公司		李薇薇 无业	
				11224 窦卫光 郑州铁路局洛阳工务段	鑫鑫花园		
				11225 温晓林 洛阳车务段劳动服务公司	鑫鑫花园		

本广告电子版见洛阳网 www.lyd.com.cn