房企资金吃紧土地成交遇冷，在限购令和信贷紧缩之下——

# 专家认为：楼市僵局已现松动

土地市场成交持续低量徘徊。中国指数研究院5月30日发布的统计数据显示，上周(5月23日至29日，下同)，在监测的20个主要城市中，仅有3个城市共成交住宅用地4宗，成交土地面积18万平方米，环比下跌48%。

接受记者采访的专家认为，成交明显下滑的背后，是开发商资金链紧绷及市场预期悲观。在限购令和信贷紧缩之下，楼市僵局已现松动迹象，开发商主动对价格进行调整的范围将进一步扩大。

### 流标再现 开发商拿地谨慎

根据中国指数研究院发布的最新土地市场交易周报，上周20个主要城市土地市场供应量大幅减少，成交量继续走低。据统计，受监测的20个主要城市共推出土地43宗，较前一周减少120宗，推出土地面积共计164万平方米，环比下跌74%；成交土地35宗，较前一周减少20宗，成交面积共计219万平方米，环比下降3%。

在今年三四月份的黄金时期，“北上深广”等一线城市，土地市场走低态势明显。开发商拿地热情在迅速减弱，全国各大城市土地流拍、底价成交陆续出现。

来自中国房产信息集团发布的数据显示，15家大型房地产企业在今年的前4个月中，拿地总量呈逐月下降趋势，4月份创2010年以来拿地总量和成交总价的月最低纪录。

不仅仅在“北上深广”等一线城市，在南京、天津、秦皇岛等二线土地市场也同样低迷。“更多的开发商开始持币观望，不敢入市”。

### 资金紧张 回笼慢融资难

而开发商之所以谨慎入市，除了对后期市场信心不足，最重要的则是来自对资金链的担忧。

目前，与房地产融资有关的资本市场、银行开发贷款、信托资金、海外债券四大融资渠道已出现“融资难”的状况。

多地出台的限购令，令市场销售业绩普遍下滑，资金难以迅速回笼。同时国家持续从紧的信贷政策让融资再添难度，如此“雪上加霜”让房地产企业在资金链上青黄不接。

全国工商联房地产商会会长聂梅生告诉记者，房企资金吃紧的局面才刚刚开始。“目前可以检测的数据基本上来自4月份或者更早，而事实上房企真正的资金链紧张从5月份才刚刚开始，并且会一直持续到今年第三季度。”聂梅生说。

### 价松量升 楼市僵局现松动迹象

在资金面持续紧张之下，开发商推盘意愿强烈。与此同时，受严厉调控信号引导，业主的心态也逐渐发生转变。多个热点城市近期住宅市场成交量上涨，一、二手房价也持续松动。

某地产研究部主任陆骑麟告诉记者，在地量成交的状况之下，上周上海出现了单个项目周签约超过了200套的状况，这是在今年楼市调控以来从未有过的现象，表明了当前市场只有通过开发商主动对价格进行调整才能带动成交量的回升，打破当前的僵局。

从一、二手市场表现来看，楼市僵局已现松动迹象。有专家预测，随着新房促销和二手房降价范围的逐步扩大及出台新政预期的减弱，各地住宅成交将逐步缓慢地恢复。

对于未来一段时间的房价走势，上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭表示，全国房价指数将出现数月的环比下跌，但就全年整体来看，仍难下跌；全国商品房成交均价，今年基本持平或略降，部分一、二线城市会小降。

（据新华网）

一线城市开发门槛提高

# 房企试水二、三线城市商业扩张

随着一线城市开发门槛的不断提高，众多房企开始试水“二三线城市＋商业地产”的扩张组合，“弃住从商”的模式也日益多元化。

日前，阳光新业与西安北关村达成合作意向，对城中村的老旧商场进行改造，项目将改造成当地的一座大型商业综合体，这是二、三线城市商业开发的典型案例。无独有偶，万达、华润置地等房产企业出于成本收益等因素的考虑，偏向于选择土地成本低、开发潜力大的二线城市，作为新增土地的重点区域。

业内人士指出，华润、保利、金地等开发商先后宣布商业地产计划和目标后，一向以住宅专业化为目标的万科也表示要增加持有型物业比重至全部物业的20%。而要实现这些目标，品牌房企必然会重点拓展二、三线城市的商业物业。

从房企目前的商业地产扩张路径看，万科、保利等大型房企主要采取“自建物业”模式，阳光新业等中型房企则推行“并购＋改造”模式。近年来，阳光新业在青岛、郑州、石家庄、沈阳等地实施多起旧项目整体收购和改造案例，并逐步形成了社区型、区域型的购物中心以及城市中心区高端综合商业项目等产品线。

“对旧项目进行改建和提升，虽然在诸多方面受限，但能够有效缩短开发时间，提高开发速度，同时还可以受益于旧城改造。”阳光新业总裁助理李睿表示，公司未来还将继续采取收购的方式，寻找在二、三线城市布局商业地产的机会。

(据《中国证券报》)

## 楼市资讯

### 北京

### 6月起加大商品住宅供地

针对今年前5个月土地市场过于平淡的情况，北京市土地整理储备中心副主任田锋在日前举行的“近期入市交易土地介绍”信息发布会上透露，6月起将逐步加大经营性特别是商品住宅用地的供应，年内还将有1200公顷经营性用地上市，土地供应充足。而为了让开发商“心中有底”，在发布会上，土地中心还将拟出让重点地块的具体情况首次提前向开发商公布，开发商多表示出拿地的热情。

据田锋介绍，在供地时序上，上半年主要是优先安排保障房地块，力争在前三个季度完成保障房地块供应。6月起，将加大商品住宅用地的供应。（立文）

### 沈阳

### 将建“拎包即住”式保障房

据沈阳市房产部门介绍，今年沈阳将投资12.5亿元推广装配式建筑施工和工厂化生产方式，建成“拎包即住”式保障房5.4万套，以降低保障对象的居住成本。

近3年来沈阳累计投入保障资金12亿元，通过廉租住房和经济适用住房建设等综合保障方式，解决了约11万户低收入家庭的住房困难问题。（晓羽）

### 中国铁建

### 50亿增资地产子公司

中国铁建公告，为提高全资子公司中铁房地产集团有限公司的融资能力，增强其市场竞争力，降低经营风险，公司同意以债转投方式增加中铁房地产集团的注册资本50亿元，使其注册资本增至70亿元。中国铁建同时拟以货币方式增加中铁物资集团有限公司注册资本3亿元，使其注册资本增至10亿元。（中原）

# 洛阳市经济适用房购房资格公示(二)

| 序号 | 申请人 | 工作单位或家庭住址 | 购房地址 |
|---|---|---|---|
| 16504 | 范 莹 | 洛阳富林家具有限公司 | 鹏祥小区二期 |
| 16505 | 迟静茹 | 河南物资储备管理局433处 | 鹏祥小区二期 |
| 16506 | 杨林妹 | 洛阳建工集团 | 鹏祥小区二期 |
| 16507 | 金丽婷 | 西工区王城路办事处 | 鹏祥小区二期 |
| 16508 | 吕巧玲<br>蒋松元 | 无固定职业<br>洛阳土特产公司 | 鹏祥小区二期 |
| 16509 | 丁光伟<br>张利霞 | 洛阳凯特轴承有限公司<br>洛阳凯特轴承有限公司 | 鹏祥小区二期 |
| 16510 | 任梦贤<br>马红伟 | 无固定职业<br>洛阳龙门景区服务有限公司 | 鹏祥小区二期 |
| 16511 | 史良方<br>晋静丽 | 九龙帝都苑<br>九龙帝都苑 | 鹏祥小区二期 |
| 16512 | 庆继辉<br>朱晓瑞 | 孟津县平乐镇朱仓村<br>七一路农贸市场管委会 | 鹏祥小区二期 |
| 16513 | 杨建设<br>王振芹 | 无固定职业<br>黄金建安公司 | 鹏祥小区二期 |
| 16514 | 柴建伟<br>王军霞 | 洛阳德和贸易有相似<br>无固定职业 | 鹏祥小区二期 |
| 16515 | 姚自仙<br>殷振甲 | 洛阳市胶鞋厂<br>省建六公司 | 鹏祥小区二期 |
| 16516 | 焦智军<br>田红延 | 洛阳市顺风行旅游汽车公司<br>洛阳市顺风行旅游汽车公司 | 鹏祥小区二期 |
| 16517 | 乔建忠<br>司秋霞 | 无固定职业<br>退休 | 鹏祥小区二期 |
| 16518 | 王 博 | 无固定职业 | 鹏祥小区二期 |
| 16519 | 刘国鹏 | 洛阳华表环保科技有限公司 | 鹏祥小区二期 |
| 16520 | 刘清松<br>胡金莲 | 洛阳轴承厂<br>无固定职业 | 鹏祥小区二期 |
| 16521 | 刘冰昕<br>薛 萌 | 洛阳市顺城金具有限公司<br>洛阳市顺城金具有限公司 | 鹏祥小区二期 |
| 16522 | 付香玉<br>白路军 | 洛阳风动工具厂<br>中信重机 | 鹏祥小区二期 |
| 16523 | 李 扬 | 洛阳御锴商贸有限公司 | 鹏祥小区二期 |
| 16524 | 赵 峥 | 中实洛阳重型机械有限公司 | 鹏祥小区二期 |
| 16525 | 刘 玥<br>许 锐 | 无固定职业<br>无固定职业 | 鹏祥小区二期 |
| 16526 | 王洪莉<br>高 蓬 | 洛阳王城糖酒有限公司<br>无固定职业 | 鹏祥小区二期 |
| 16527 | 王顺平 | 洛龙区工商分局 | 鹏祥小区 |
| 16528 | 许 晶 | 西工区茗泽商行 | 鹏祥小区 |
| 16529 | 杨遂周<br>花月娥 | 无固定职业<br>老城环卫局 | 鹏祥小区 |
| 16530 | 乔丽丽 | 无固定职业 | 鹏祥小区 |