



市场观察

保障房建设提速有利抑制房价

楼市供应结构将发生质变

国家发改委日前发布《关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》，明确符合条件的地方政府投融资平台公司和其他企业，通过发行企业债券进行保障性住房项目融资。

通知的下发，意味着地方融资平台将成为保障房建设融资平台，保障房建设专项融资瓶颈有望得到根本突破，保障房建设有望提速。大量保障房集中入市，将有利于房地产市场的稳定，有利于抑制高房价带来的市场风险。

各地加大保障房建设力度

按照“十二五”规划，我国将新建各类保障性住房 3600 万套。截至 5 月底，全国城镇保障性住房和各类棚户区改造住房开工 340 万套，占计划的 34%。开工率比去年同期明显提高。住房和城乡建设部部长姜伟新表示，各地区加大了保障性安居工程建设力度，建设进度总体正常。

目前，全国各地对保障房项目的行政审批开通了“绿色通道”，加快了保障房建设的步伐。截至 5 月底，天津已新开工保障房项目 14 个，面积 394 万平方米、7.26 万套，占当年计划的 31.6%。而重庆方面，目前已新开工公租房 14.06 万套，廉租房 3.88 万套，实施城市、工矿和煤矿棚户区改造等 2.74 万户，全市共计开工各类保

障性住房 20.68 万套，占年度保障性住房建设总量的 42%。而在河北省，已确定项目 1108 个、44.4 万套，是项目建设任务的一倍多；已开工建设 24.4 万套，占年度任务的六成多。

“今年的 1000 万套保障性安居工程建设任务，既是经济任务又是政治任务，是中央政府向全国人民的承诺，是改善民生的标志性工程。”姜伟新强调，各地必须在 11 月末以前全部开工。

建设资金困境将缓解

据住房和城乡建设部估算，今年要开工的 1000 万套保障性住房建设所需资金至少 1.3 万亿元，其中 5000 多亿元的资金，将由中央政府和省级人民政府以及市县各级政府通过各种渠道筹集，剩余的 8000 多亿元是通过社会机构的投入和保障对象及其所在的企业筹集来的。

财政部最新公布的发债计划显示，今年将发行 2000 亿元的地方债。与前两年发行的地方债投向有所差异，本次发行地方债所募集的资金主要用于保障房建设。同时，住建部也将拟于今年 9 月底推出全国保障房建设采购平台，涵盖水泥、砂浆和钢材构件等，且纳入平台的产品价格可能要比市场价低 10%，也有可能低 30%。

此外，各级政府为保障房建设



的资金难题找到了多种解决途径。

专家表示，此次发改委允许地方融资平台发债建设保障房，可以改善各地方政府保障房融资渠道，全面缓解各地保障房建设资金困境。

或促房价迎来“拐点”

在国家大力推动各地保障房建设进度，限购、限地价等多重调控措施下，5 月份我国 70 个大中城市中，环比持平或下降的城市数量有所增加，房价涨势继续趋缓。业内人士预计，随着保障房融资瓶颈等问题的破解，保障房建设有望提速，其对高价商品房的影响也将逐步显现。

全国工商联房地产商会会长聂梅生预测，未来全国保障房销量

占比将达到 30% 以上，其占部分城市住房销售量的比例或将达 50%，保障房的销量将直线上升，这意味着目前商品房的库存量会进一步增加，开发商的销售压力也会加大。

北京万科董事长毛大庆认为，随着保障房大批上市，房地产市场供应结构将发生质的改变。一方面大量上市的保障房将迅速拉低市场成交均价，另一方面，资金链越来越紧张的开发商也将选择加速降价，抓紧销售回款入袋为安。

专家表示，如果各地正在建设的保障房增量能落地并形成有效供应，对高价商品房的压力是巨大的，到时房价将会迎来向下的“拐点”。

(据新华网)



楼市资讯

上海

5月个人住房贷款减少6.9亿元

6月15日央行上海总部发布的数据显示，5月份，由于新建房贷款减少9.2亿元，导致上海市个人住房贷款减少6.9亿元，为去年10月份以来的首次负增长。

虽然上海市商品住宅市场自2月份开始供应量和成交量均出现连续4个月的持续增长，但进入6月，楼市迎来传统淡季周期。一方面，开发商推房节奏或将有所减缓，另一方面，消费者心态也更加微妙，不少小型房地产中介更是陷入尴尬状态。

5月以来，上海房地产市场上的各类需求都有所抬头，尤其是随着下半年结婚旺季的到来，5月上海楼市婚房的需求量增长明显。然而，并非所有买家都愿承受高房价的风险，有限的经济实力与沉重的购房负担，让一些改善型买家颇为尴尬。

上海中原研究咨询部认为，如果提高首套房首付比例和贷款利率，至少有一半以上的刚性需求置业计划被打乱，楼市交易将再入“休克”状态。(据新华网)

兰州

二手房房价连续回落

5月份，兰州房价又有“抬头”趋势。6月18日，国家统计局公布5月份70个大中城市的住宅价格，数据显示兰州新建商品房价格同比上涨7.7%，环比上涨0.1%，打破了3月、4月以来的走低趋势。而二手房价格延续回落走势，环比下降0.9%，涨幅创年内新低。全国70个大中城市中，有9个城市新房价格环比下降，23个城市二手住宅价格环比下降。

4月，兰州二手房销售价格环比下降0.9%，降幅全国第一；5月，兰州的二手房价格环比下降0.9%，环比下降幅度位列全国第二。数据显示，兰州二手房价格继续三、四月份环比下跌趋势，环比下跌0.9%，同比上涨2.6%，比4月份缩小2.4个百分点，这也是兰州二手房年内同比涨幅最小的一次。

(据新华网)



6月18日，在洛阳泉舜财富中心的售楼大厅里，中国、哥伦比亚、美国、加拿大等国家的艺人会聚一堂，载歌载舞，为泉舜财富中心润泉苑2期的4号楼、5号楼两栋高层住宅开盘造势。开盘现场异常火爆，截至下午6时，单日成交额达1.86亿元。

据了解，泉舜财富中心此次推出的两栋33层高层住宅约400套房源，为两梯三户和两梯四户。户型面积87平方米~157平方米。不少购房者先前看了好多楼盘，但在详细了解了泉舜财富中心之后，作出了满意的选择。

王珂 摄

5月新房价格环比下降 外地人购房明显减少

(上接 D01 版)

楼市回归理性 购房依然是不少居民投资首选

今年以来，限购、限贷、加税、增供等政策效应叠加出现，一线二线城市购房需求在很大程度上被限制，使得大量资金和项目转向三线城市。在政府助推下，各大开发商纷纷抢滩洛阳，我市房地产市场正呈现一幅大干快上的火热场面。

如今，不少大开发商到洛阳来的方向非常明确，大量拿地，复制产

品和服务，将品质楼盘和品牌影响力带到洛阳。今年以来，洛阳新建楼盘明显增多，市场供应量增加。

新房供应多了，在价格合适的状态下，购房依然是不少居民的首选。央行公布的2季度市场调查中显示：意向投资中房地产占比为22.2%，居第一位，仍为居民投资首选。可见楼市调控最大的问题不是楼市本身，而是在目前资金基本面依然宽松的大环境下，没有其他更好的投资渠道，购房依然是投资者的首选。

在我市，不少居民的购房意愿

依然强烈，自住等需求的总量加大，适宜普通购房者中低价商品房销售比较火。在此情形下，3月，市政府出台了《关于进一步稳定新建住房价格的通知》，要求各有关部门要认真落实促进房地产市场平稳健康发展的责任，明确新建住房价格增长控制目标，按照房价与全市经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力相协调的原则，严格控制2011年全市新建住房价格增幅不高于去年12月份住房销售价格的增幅。

4月我市住宅销售均价为每平方米4525元，5月住宅销售均价为每平方米4165元，每平方米降了360元，既有中电阳光新城等经济适用房项目投放市场量增大等因素，也有一些品质楼盘放缓了上涨的速度，不少新盘还加大促销优惠力度，以此换取销量的上涨，给刚性购房者以实实在在的价格优惠。

开发量增加，销售量下降，投资者减少，房价回调，洛阳楼市在调控中正逐渐回归理性。