

受政策调控影响

三季度房价松动概率大增

尽管6月中旬国家统计局公布的数据显示,1~5月全国新建商品房销售价格同比上涨8.2%,住宅上涨10.7%,但种种迹象表明,进入三季度国内各主要城市房价很有可能出现松动。

从基本面看,首先,政府限购政策已见成效,投资性购房与改善类住房消费的市场需求受到极大抑制。市场交易量快速萎缩传导至一级市场,令开发商们拿地日趋谨慎。

其次,趋紧的货币政策,不仅使购房者感到一贷难求,更让开发商体验到眼下资金成本正呈水涨船高之势,在标准利率基础上上浮20%的开发贷款利率在不少地方已呈常态。为尽快回笼资金,一些有实力的开发商,不约而同地在广州、北京、深圳等地推出特价房源,试探市场底线。

再次,保障房建设开始发力。年内1000万套保障房的开工,令不少潜在购房者平添了一分对房价下行的预期。从逻辑上讲,隐含



政府大量财政补贴的保障性住房,价格理应明显低于市场上的商品房价格。这使得具有刚性住房消费需求而又无力负担高昂房价的普通老百姓,有理由对此有所期待。不过,即便三季度一些大城

市的房价出现松动,也不应对房价下降的幅度期待过高,而且有可能房价波动还会有反复。这是由一些内在的经济因素所决定的。从日本和中国香港房地产市场发展历程看,房价连续多年走

高现象与广义货币(M2)的扩张呈正相关关系。截至2011年3月,我国广义货币(M2)已达75.8万亿元,而美国同期的M2为8.98万亿美元(折合人民币约为59万亿元),可中国的GDP总量仅为美国的1/3。

有业内人士认为,过去10年,增值最快且市值最大的资本品就是房地产。全国住宅价格平均上涨超过5倍,而M2增加了4.4倍。像北京这样的超大城市,过去8年房价上涨了大约8倍,假若借助3.3倍的资金杠杆(银行房贷七成按揭),理论上8年间的投资收益为24倍,远胜过股票投资和实业投资。这就不难理解为何温州民间资本及山西煤老板们如此热衷于买房、炒房了。

从长远来说,消除房地产泡沫还需不断探索新的改革之道,诸如实现从土地财政到物业税制的过渡,或是住宅市场规范化的正解。

(据《中国证券报》)

■楼市资讯

北京:

保障房用地超计划两成多

28日,北京市国土局公布了年度第一批住宅、商服、工业用地计划供应地块,共395宗约3800公顷,占全年供地计划九成以上。其中,保障房用地占1600公顷。

按照此前公布的年度供应计划,今年北京住宅用地供应量为2550公顷,其中保障房为1330公顷。28日公布的信息显示,本市保障房年度供地已经按1比1.3增量落实地块,共1600公顷,超出计划近300公顷;而商品住宅用地约880公顷,占了计划供应量的72%。(千龙)



上海:

新房市场优惠 二手房房东让价

楼市调控持续进行,上海新房市场的优惠促销风也日盛。最近两天开盘或加推的9个住宅项目中,有7个给出优惠,其中最高的总价可减28万元。受到新房市场各类促销活动影响,周边二手房房东坚硬的守价态度也得以软化,有些区域议价空间已由之前的约4%升至10%左右。

中原地产研究中心的研究显示,目前我国主要城市房地产市场正呈现一些新的迹象。如,一线城市和部分二线城市市场成交量持续低迷,5月份虽有所回升,但升幅有限;近期部分开发商开始加大推盘力度,有的已启动实质性降价举措;由于前5个月各地开发商销售计划完成不太好,下半年面临的销售压力越来越大,有些将不得不调整策略,包括降价推销楼盘。(介保)

南京:

上半年新房销售不足2万套

在一波又一波“史上最严调控政策”的持续轰炸下,南京楼市真的降温了!南京网上房地产昨日公布的数据显示,这半年来全市只成交了18996套商品住宅(包括溧水、高淳两县),这是近5年来除了2008年下半年受金融风暴影响楼市大滑坡,半年成交量最少的一次。与惨淡的销量对应,房价也步入了停滞状态。而在政策不断收紧和房价有望下跌的双重压力下,何时出手令南京的买房人更为纠结。(灵儿)

住建部政策研究中心相关负责人表示:

楼市限购政策短期内不会取消

住建部政策研究中心副主任王珏林表示,今年房地产市场可以分为观望、转暖和稳定三个阶段,目前楼市处于第二个阶段。楼市调控政策仍然处于全面贯彻落实到位的过程,限购政策短期内不会取消。

王珏林预计,如果1~5月的销售情况持续下去,今年我国房地产销售面积将接近8万亿平方米,超过2007年的水平,仅仅比

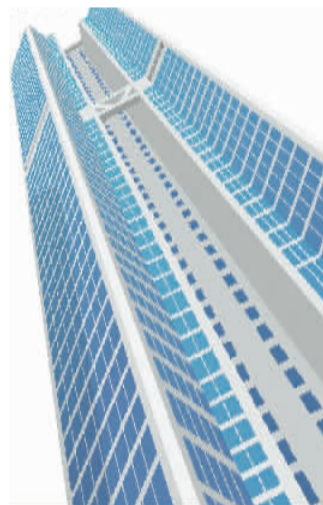
2009年相差1万亿平方米。“从经验来看,下半年销售情况往往要好于上半年。”他表示,从销售量、房地产投资、施工面积等指标来看,目前的房地产形势不如想象中那么坏,但这是针对全国楼市总体情况而言,北京等一线城市则不容乐观。

王珏林认为,我国房地产消费需求还没有得到满足,投资还在支撑行业发展。当前房价和地价的起

伏逐步趋稳,很难发生太大的波动。

“目前有传闻说部分楼盘要取消限购政策,这个应该是不可能的。”他还表示,信贷、限购等消费政策不会放松。目前楼市调控仍在进行中,还需要全面贯彻和进一步落实到位。为了满足刚性购房需求,未来投资性购房需求将受到一定限制。

(中新)



内地人争购香港豪宅

七成亿元豪宅为内地人购买

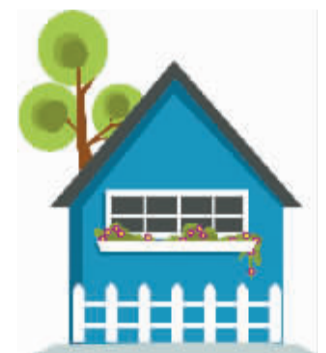
香港地产界的最新统计发现,在近期成交中,内地人已成为香港豪宅的超级大买家,70%以上的亿元(港币,下同)豪宅,都落入内地人袋中。房子

越贵,越受欢迎,香港舆论形容,内地人在港买豪宅,就像“女人买手袋”。

香港恒基地产主席李兆基曾用“女人买手袋”来比喻内地富豪到香

港买楼的心态:“豪客买楼不贵不买,不靓不买,不是名牌不买,就好像女人买手袋,要买几十万元一个的才高兴,几百元的根本不上眼!”

(据《人民日报·海外版》)



商业地产销售下降 市场供应增幅明显

(上接D01版)

洛阳商业地产

未来发展潜力很大

继凯瑞·君临广场、新都汇购物公园、万达广场后,我市又有一些大型商业地产项目正在开发或即将开发,商业业态呈现多元化,业态比较全,产权式酒店、写字楼、专业市场、商业街等都有。不少项目在产品定位与设计上突出自己的特色,将产权式酒店、写字楼、主力店、商铺,住

宅等集于一身。

这种集商务办公、商业零售、酒店餐饮和公寓住宅于一身的综合地产形态——城市综合体,正逐渐成为我市房地产开发最重要的模式之一。

城市综合体建设目前很火:在洛河以北,正在开发运营的建业世纪华阳,全力建设的升龙广场、名门盛世等,规划的不仅有住宅,还有大型超市、大酒店、综合性商城及电影城等;在洛阳新区,泉舜财富中心、宝龙城市广场、正大国际城市广场等,都

将打造集商业中心、商务中心、住宅于一身的大型城市综合体;位于伊滨区中央商务区中轴线上的隆安·东方明珠、九嘉海港城等项目也规划建设城市综合体。

休闲旅游商业也将在洛阳兴起,我市将对洛河东段和西延伸段进行商业综合开发,形成旅游资源和商业地产的有效结合。

一直以来,风景秀美的洛浦公园远离商业消费区,旅游功能比较单一。今年,我市将在洛河东段与西延伸段北堤分别建成生态旅游休闲区和商业街、大型游

乐场,计划明年年底前完工。

根据规划,在洛河东段将建成“一条线、五主题”的生态旅游休闲区;洛河西延伸段将在沙滩浴场以西,建设一条商业街和一个大型游乐场。届时,洛浦公园东西两段将率先改变公园现有的单一观光休闲模式,建成具有旅游、娱乐、运动、休闲、餐饮、商务等多功能的现代、时尚的综合场所。

洛阳商业地产远景广阔,但要选准定位适量开发,以免供大于求,出现闲置,影响商业地产的持续发展。