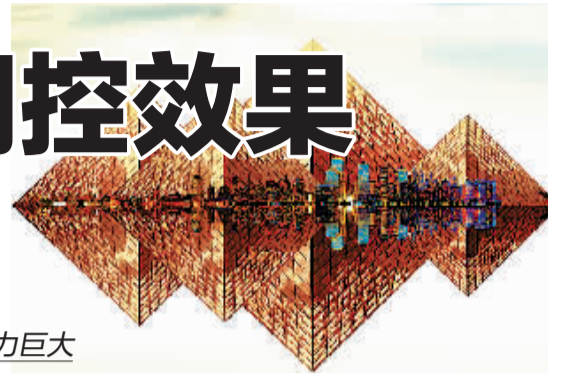


多地楼市库存上升凸显调控效果

下半年楼市供应潜力巨大



在今年楼市调控措施“国八条”的打压下，多个城市的库存量大幅攀升，甚至逼近历史高位。但是，全国多城市房价并未下降，这种产品大量积压但价格坚挺的现象在经济领域并不少见。

房价居高不下的理由究竟何在？随着下半年供应压力进一步增大，房价走势将何去何从？

多城市库存逼近历史高位

据北京市房地产交易管理网统计，截至7月20日，北京市一手住宅库存量为10.7万套，这一数额处于今年高点，而根据上半年北京市的销货速度，北京楼市的存销比达到了14.8，即在不新开盘的情况下，按照上半年的销货量北京市场房源可供销售近15个月。北京中原地产市场总监张大伟表示，这一存销比是最近三年来的新高，表明北京楼市积压严重。



其他一线城市也不乐观，截至7月20日，上海可售一手住宅为53948套，面积为783.9万平方米，据中原地产预测，其存销比为12.4，库存也需要较长的消化时间。截至7月20日，广州市的未售房源为73728套，可售房源为36034套，也显现出积压态势。

在二、三线城市，如石家庄、郑州等地，库存量也在逐步攀升。截至2011年6月底，郑州市区商品房累计可售面积522.79万平方米，同比增长31.75%；其中，商品住房累计可售面积303.5万平方米，同比增长27.01%。分析人士指出，如果按2011年上半年商品房和商品住房的月度销售均值52.87万平方米和39.69万平方米来计算，目前郑州市区商品房累计可售面积可以销售近10个月，商品住房累计可售面积可以销售7个多月。

张大伟表示，库存上升体现了调控政策的效力，这主要是在限购、限贷等作用下，极大地抑制了投资投机性购房需求。

在量、价、供、求等左右楼市大局的基本因素中，目前呈现的市场信号是部分一、二线城市交易量处于萎缩状态，不合理购房需求受到了抑制，库存量也在持续上涨，不过，价格变动尚不明显。

世联地产华北策略资源中心总经理刘春岩表示，从市场各方的期待和判断来看，衡量本轮房地产调控的最重要的尺度之一就是房价是否下降。

张大伟表示，随着库存的上升，买方市场很可能到来，市场从量跌到价跌的变化将在下半年明显呈现出来。

下半年全国楼市供应潜力巨大

刘春岩分析，目前来看今年调控不会放松，而且随着限购令的推广，更多城市的购房需求将受到抑制，这意味着在量、求这些环节仍然将释放价格调整的信号，与此同时，多个城市在今年下半年或明年上半年都有着供应井喷的潜力。

据世联地产对北京、上海、广州、南京、天津、青岛、沈阳等40个重点城市未来潜在供应量监测显示，下半年绝大多数城市的商品房供应将迅速放量。其中，北京市下半年的潜在供应量为896万平方米，明年上半年潜在供应量为1168万平方米；上海市上述两个时间段供应量分别为1029万平方米和1082万平方米；广州上述两个时间段供应量分别为799万平方米和515万平方米；南京上述两个时间段供应量分别为655万平方米和582万平方米；天津上述两个时间段供应量分别为1074万平方米和953万平方米；青岛上述两个时间段供应量分别为766万平方米和553万平方米。

刘春岩表示，无论是这40个城市还是全国，今年下半年的供应量都十分充足，而且今年上半年受压制延后上市的供应量都将在今年三、四季度推出，这些因素将汇聚在今年四季度和明年一季度形成供应顶峰，届时市场压力将十分巨大。

根据世联地产研究，供销差达到顶峰时，随即迎来价格底部。

刘春岩分析认为，今年下半年及明年上半年全国范围内潜在供应放大是大概率事件，供大于求将成常态，2012年一季度楼市供销差将达到顶峰，价格面临较大的下行压力，未来市场走势正朝着调控预想的方向发展，房地产市场正进入由政策主导转向市场力量主导的局面。

不过，从今年上半年市场来看，推迟开盘和收缩投资成了许多开发企业应对高积压的方式。今年上半年北京市取得预售证项目在近年来处于低位，而从上海等地供应曲线

图来看，其上半年供应上涨其实十分缓慢。

市场变数增多需关注开发商资金链

在很多经济领域，企业根本经不起半年的积压，但是在房地产市场，经过几波时间长短不同的产品积压，全国房价未见松动。尤其是就区域市场来看，分析人士指出，随着库存的增加和需求的压抑，局部市场处于微妙的动态平衡状态，甚至是供过于求，房价下降动力应十分充足。

一家房地产企业高层人士对此表示，这主要是因为开发企业仍然普遍看好后市，长期来看，由于我国城市化所带来的巨大的新增购房需求仍然没有消化。

分析人士认为，整体上开发商的资金链仍然能够运转，如果资金持续受到压力，开发企业势必积极吐盘，甚至是降价求量。

数据显示，在已公布上半年销售业绩的开发商中，万科、恒大、保利、碧桂园、恒盛等房企上半年销售金额同比均大幅增长，这显示出大型房地产开发企业的资金链有一定保证。另外，来自用益信托等机构的数据显示，今年上半年房地产集合资金信托规模比去年同期翻倍。分析人士指出，很多开发商已储备了大量资金以应对风险。

而且，正是在这种库存积压与房价坚挺的过程中，房地产行业调控政策也在被逐步消化。有调查数据显示，二季度购房者对保障房和房价控制目标的信心度比较低，其中仅有18.4%的购房者认为保障房能够起到平抑房价的作用，比一季度下降6.5个百分点。

刘春岩表示，必须看到，今年下半年库存压力将比上半年更大，而且，如果未来房价继续坚挺或走高，不排除限购政策范围继续扩大和新的行政政策出台。

(新华网)

洛阳市经济适用住房购房资格公示(一)			
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；无房产或住房困难户；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、现住情况证明等证件到洛阳市房地产大厦三楼申请购买。			
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，公示期限为2011年7月28日—2011年8月3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。			
序号	申请人	工作单位或家庭住址	购房地址
18480	李晓亮 黄晓燕	洛阳市西工徐氏湘菜馆 偃师寇店粮油购销中心站	开元小区
18481	李凡 凌仁勤	南车洛阳机车有限公司 洛阳市瀍河区塔湾办事处	开元小区
18482	王根锋 王青莉	洛阳新成利劳务服务有限公司 无固定职业	开元小区
18483	全凤娟 潘友孟	洛阳市涧西区恒阳电器销售部 洛阳市涧西区恒阳电器销售部	开元小区
18484	陈金松 秦伟璋	洛阳白马集团有限责任公司 无固定职业	开元小区
18485	谢凤珍	洛阳市第四中学	开元小区
18486	肖冲 李娜	洛阳市第一职业中等专业学校 无固定职业	开元小区
18487	郭彦莹 王双双	洛阳银电光伏材料有限公司 无固定职业	开元小区
18488	叶瑞红 蔡利军	洛阳市姐妹服饰有限公司 洛阳市姐妹服饰有限公司	开元小区
18489	王庆利 刘艳军	洛阳安和物业服务有限公司 万树地板经销部	开元小区
18490	杨磊 吴红娟	南车洛阳机车有限公司 无固定职业	开元小区
18491	彭兰芳	洛阳千年丰农业机械有限公司	开元小区
18492	邵勤红 刘红晓	洛阳市畅通汽车运输有限公司 无固定职业	开元小区
18493	段艳辉 郭军辉	洛阳第一汽车运输集团有限责任公司 洛阳市公安局巡警支队	开元小区
18494	王俊	洛阳市儿童福利院	开元小区
18495	贾美洛 寇秀琴	洛阳大千商贸有限公司 退休	开元小区
18496	周昆	洛阳不孕不育医院	开元小区
18497	刘晓林 王洛卿	洛阳市育英幼儿园 无固定职业	开元小区
18498	马克乐 马亚楠	洛阳规划建筑设计有限公司 洛阳首龙铝业有限责任公司	开元小区
18499	郑喜民	洛阳市瀍河区区人民法院	开元小区
18500	朱春娥 张豹	洛阳市老城区营庄小学 洛阳市老城区营庄小学	开元小区
18501	王松兰 王松茂	洛阳市精神卫生中心 洛阳市精神卫生中心	开元小区
18502	李永峰 郭晶晶	无固定职业 洛阳市洛龙区爱民大药房	开元小区
18503	毛俊亚 杨笑咏	洛阳市瀍河区区堂堂建筑工程部 无固定职业	开元小区
18504	任永涛	洛阳市第一职业中等专业学校	开元小区
18505	王桂芹	退休	开元小区
18506	王玉全 金蕾	河南省豫西监狱 洛阳市杨车医院	开元小区
18507	刘永生 杨素红	洛阳市亚洲啤酒有限公司 洛阳市第二汽车运输公司关林汽车站	开元小区
18508	陈月季 潘鸿君	洛阳东方中等专业学校 洛阳东方中等专业学校	开元小区
18509	王育辉 侯秋琴	郑州铁路局洛阳车站 无固定职业	开元小区
18510	张茜 刘大伟	洛阳市瀍河区回族区新建小学 内黄县高堤乡卫生院	开元小区
18511	崔琼琼 何武强	洛阳市第四中学 无固定职业	开元小区
18512	邱红 王志军	洛阳风动工具有限公司 郑州铁路局洛阳机务段	开元小区
18513	米秀玲 庞建立	洛阳安和物业服务有限公司 无固定职业	开元小区
18514	刘刚 邓小燕	河南新飞电器有限公司 无固定职业	开元小区
18515	王建永 杨景云	洛阳市洛龙区人民代表大会常务委员会 无固定职业	开元小区
18516	许献臣 刘亚利	无固定职业 白马寺信用社	开元小区
18517	王常荣 张迎华	南车洛阳机车有限公司 南车洛阳机车有限公司	开元小区
18518	王恒 寇红纳	一拖(洛阳)铸造有限公司 无固定职业	开元小区
18519	李可	郑州悦家商业有限公司洛阳店	开元小区
18520	任云和 靳小梅	无固定职业 无固定职业	开元小区
18521	李翔	中国石油天然气第一建设公司	开元小区