

# 一线城市楼市出现“退烧”迹象

## 业内人士对此看法不一

一线城市的房地产市场出现“退烧”的迹象，地产商的资金链是否会断裂？房价是否会报复性反弹？

“房价会有所松动”这样的话相信很多人已经耳熟能详了，不过总是只听见打雷看不见下雨。除了央行的数据显示一线城市的楼市出现“退烧”的迹象，来自北京房协的数据更是明确指出房价在降：1月~7月北京新建普通住房的成交均价为每平方米1.36万元，比去年全年下降8.2%。北京市房地产协会副秘书长陈志对此表示，这个指标是新建的普通商品住房加新建保障房的概念。新建普通住房是指商品房中容积率在1.0以上、建筑面积在140平方米以下的户型，大户型都不在这里头，低密度的别墅也不在这里头，而保障房、经济适用房都在此行列。

中国房地产协会秘书长朱中一则认为，北京市的数据在统计上并不全面。他认为，地产很复杂。北京的统计剔除了高档住宅的那一



部分，却把保障房加进去。

关于房地产市场，尤其是房价的数据，现在依然各有各的统计方法，也依然让人看不清楚。对于一线城市的房地产到底有没有“退烧”，大家看法不一，那么开发商现在到底是一个什么状况？央行数据显示，二季度北京、上海等地房地产开发项目的银行账户一直在减少，这说明开发商的腰包越来越扁

了。一个不愿意透露姓名的资深地产商用“咬着牙”来形容他们目前的状态。他说：“大家都在挺着，谁也不肯降价降太多。一部分地产商只能把自己的土地或者项目找另外一个项目卖出去，现在在大开发商也没有钱，所以现在是比较微妙的时期。”

看来调控政策显现出了一定的效果，但大家现在担心的是会不

会出现报复性的反弹。中国房地产经理人联盟秘书长陈云峰认为，有这个可能性。

陈云峰认为，现在报复性反弹的可能性还是有的，实际疏导性的政策还是需要的。只有把保障房落实到位，让商品房回到又是生活必需品又是商品这种双重的属性上来才是正道。

(据新华网)



楼市资讯

北京：

## 上周楼市成交量大减48%

北京房地产交易管理网的数据显示，8月份首周，北京期房、现房商品住宅累计成交1020套，环比前一周大减48.2%。商品住宅成交均价为每平方米23885元，环比下跌4%。

链家地产首席分析师张月认为，7月份大量低价项目入市，消化了之前滞留在市场上的刚性需求，同时推动了市场成交量。而8月份入市项目价格同7月份相比并没有实质的突破，很难再吸引更多客户入市，从而也导致8月份成交量出现大幅下跌。

上周，北京共有8个项目开盘，其中纯新盘项目两个，其他均为老项目后期。8个开盘项目累计提供商品住宅2520套，相对于千套左右的成交量而言，“供需倒挂”现象持续加剧。

亚豪机构副总经理高姗分析指出，调控之后，在经历了几个月的主动或被动推迟开盘之后，很多开发企业或是因为资金问题或是因为开发节奏问题，已经到了不得不开盘的阶段，“一周8个项目集中开盘，这是调控之后从未出现过的景象”。

据了解，上周推盘仍多为郊区盘，此外，部分项目拟售价甚至低于去年年初的水平。

(据新华网)

青岛：

## 八月成交开局良好

据有关数据显示，7月31日~8月6日，青岛市新房共成交1911套，和前一周1699套的销售成绩相比有小幅度上升，环比增幅达到了12.5%；上周新房成交面积为178775.6平方米，环比前一周增加了9.7%。成交量与成交面积均有10%左右的增长幅度。

从新房每日成交情况来看，上周楼市新房日成交量出现了小幅度上涨，但幅度有限，一周7天中只有3天新房成交超过了300套，一周成交量最高的一天是8月2日，当日成交391套，仍未能超过400套；成交量最低的一天8月6日，新房成交123套。

从各区域成交情况来看，8月刚开头，青岛新房市场就表现出了严重的区域不均衡性，在七区五市中李沧区异军突起，劲销了559套，将其他区域远远地甩在了后面。在李沧区如此高的销售量衬托之下，其他区域的新房成交量则表现“平平”。

(据新华网)

## 限购，对郑州楼市有多大影响？(二)



### 限购令颁布后，小户型失宠

5月份二手房住宅销售数据显示，60平方米~120平方米的住宅占到总销量的50%，60平方米以下的只占31%，而且销量还有继续下降的趋势。银行也限制小户型贷款，提高小户型贷款的门槛。基

于此，郑州一些中小户型项目采取首付分期的方式进行促销，如一品香山、亚星盛世广场、鑫苑世纪东城先后在一定周期内采取首付分期或者开发商垫付首付的方式促销。

### 市区限购，非限购区域楼盘热销，价格上涨

从4月~6月的情况来看，受限购令的影响，中牟县的房价一路飙升至每平方米近5000元，而且成交量几乎是去年同期的两倍；位于经开区远大理想城的楼盘均价每平方米近日上调了200元左右，但看房的人仍然不减反增。

### 住宅限购后，写字楼、商铺销量上升，刚性需求成主流

从郑州市二七区、中原区的多个楼盘的销售中可以看出，目前上门看楼的基本上都是有刚性需求的自住客，包括首次置业者和改善型置业者。很多优质大盘走俏，也是因为其地理位置、产品品质等符合众多改善型需求的客户的要求。

从洛阳目前市场情况看，洛阳改善型需求逐渐成为市场主流，未来客户将越来越看重产品品质、区域环境、园林景观及物业管理等。在限购环境下，开发商做足自身产品品质或许也是抗击未来需求减

少的形势压力最重要的手段。

总体而言，限购政策对市场的影响是有限的，从目前执行限购的城市来看，其楼市下降周期为3个月~4个月，随着刚需者入市以及一些被限购的购房者通过非常规渠道取得购房资格，成交量将逐步回暖。

(周莉)



## 限购扩大不等于全部限购

## 楼市是否降温仍待检验

自去年4月北京率先开始并迅即在全国40多个城市实施住宅限购令以来，相关城市楼市“受限”显著。从今年上半年来看，住宅无论是期房还是现房，成交量都大幅缩水。不仅如此，限购带来的连锁反应还包括楼市库存积压严重，开发商资金回笼受阻、拿地意愿明显下降，各地土地出让金锐减。

开发商拿地热情下降，直接导致各地土地出让金收入大幅下滑。7月19日发布的全国130个城市土地出让金“半年报”显示，北京、上海等6个城市的土地出让金均低于去年同期。

“遴选新一轮限购的二、三线城市名单，将主要依据房价涨幅和房地产开发投资增幅两个指标。”一个接近住建部的专家确认，如果某一地方符合国务院提出的房价上涨过快、房地产市场过热这两个标准，而未出台限购政策，住建部就会做相应的督促工作。

不少专家认为，即便从8月底第二轮“限购令”席卷全国，楼市是否迎来“深度降温”仍有待检验。三线城市数量多，楼市发展水平参差不齐，不可能全部开展限购。

根据国家统计局发布的数据，今年上半年全国商品房销售面积仍同比增长12.9%，部分二、三

线城市更是出现成交“爆棚”的态势。目前，国内已有超过40个城市限购。经分析，中央要求房价上涨过快的二、三线城市出台限购令，并不意味着进入了全部限购阶段，毕竟全部限购对地方土地财政和相关行业发展影响巨大，实施的可能性不大，加大限购范围更多的是提醒地方政府不要让房价上涨过快。

不过，房企对限购从严的预期非常明确，加大力度转战其他领域，部分房企加紧布局商业地产。如近两年，万科、保利等大型房地产企业都在大规模提高商业地产在企业战略布局中所占比例。一些

企业和私人投资者积极购买商务中心区的优质写字楼，导致其售价大幅上涨。

(据新华网)

