



地产观察

国家统计局数据显示：

地产企业资金紧张 购房需求萎缩

国家统计局9日公布的数据显示,1至7月,全国房地产开发投资为31873亿元,同比增长33.6%。其中,住宅投资为22789亿元,增长36.4%;商品房销售面积为52037万平方米,增长13.6%,其中,住宅销售面积增长12.9%。7月份,全国房地产开发景气指数为101.50,比上月回落0.25点。业内人士表示,7月份的数据延续了上半年的平稳增长态势,由于基数原因,预计全年房地产开发投资增速会维持在30%以上的较高水平。

值得注意的是,7月份全国住宅销售面积、销售额、商品住宅完成投资额等,环比6月均大幅回落。业内人士分析,这从一定程度上加大了房地产开发企业的资金压力,下阶段房地产宏观调控政策或难放松,未来几个月内开发商或采取大面积降价销售策略。

开发投资平稳增长

亚豪机构市场总监郭毅认为,7月份的数据延续了上半年的平稳增长态势,2011年全年房地产投资发生暴涨暴跌情况的可能性甚小。“这说明目前我国整个房地产行业投资并没有想像中的那么差。”她认为,一方面,目前调控效果主要集中在一线城市,且绝

大多数楼市库存也在一线城市。而其他二三线城市的开发投资,都呈现出平稳上涨甚至部分迅速上涨的态势;另一方面,今年我国对于保障房建设的明确投资,从很大程度上维持了房地产开发投资的稳定增长。

值得注意的是,虽然今年1~7月份,全国房地产开发投资31873亿元,同比增长33.6%。其中,住宅投资22789亿元,增长36.4%。但是,中国证券报记者根据国家统计局公布的数据计算,7月份单月的商品住宅完成投资4175亿元,环比减少22%。链家地产首席分析师张月认为,房地产开发商减少住宅投资的主要原因,是当前住宅销售市场成交维持低位,未来可能面临全面限购,住宅销售将受影响。开发商对于住宅投资持谨慎态度。“另外,开发商在下半年的投资安排中,往往不会在首月份就投入过多”。

销售策略或转变

另外,中国证券报记者整理国家统计局的数据发现,7月份当月的全国商品住宅销售面积为6754万平方米,环比6月份下降了34%,住宅销售额为3487亿元,环比下降了30%。

郭毅指出,商品住宅各项销售



数据环比下降,说明购房者的观望心态更加明显,楼市成交“胶着”状态持续。“下半年开始,虽然有些开发商采取低价策略,但大部分楼盘的价格显然并没有降到购房者的心理预期”。

张月认为,排除去年的基数因素,随着今年调控的逐渐深化,消费者降价预期增强,加之信贷政策从紧,减弱部分消费者的购房能力,导致7月份全国市场成交走低,住宅消费面积和销售额均呈现大幅度下降。“这也是继4月份以来再次下降,并且是大幅的下降。

对于开发商来说,当前销售难度不断增加,而资金回笼有限。”她指出,在当前资金和调控的双重压力下,开发商三季度必然面临策略的调整来促进成交量。其中,是否降价求量将必然是重点考虑的方式之一。

业内人士表示,7月份的数据或许是全国商品住宅销售面积、销售额“转冷”的重要信号。而且,如果限购令扩至二三线城市,房地产宏观调控的效果将进一步显现,需求情况将更趋悲观。

(据新华网)



楼市资讯

深圳

上周新房成交套数跌四成

深圳楼市成交仍处于低位。上周(8月1日至7日)的深圳楼市成交数据显示,新房成交量价齐跌,二手成交微幅上升。

深圳规划国土委的成交数据显示,上周深圳新房成交套数为641套,环比下降了39.70%,成交面积为5.50万平方米。新房成交价格方面,上周新房成交均价为23499.22元/平方米,环比下跌了7.78%。

二手房方面,深圳中原地产的监测显示,上周深圳二手房成交579套,环比上升了11.56%,成交面积为5.60万平方米。成交价格方面,上周深圳二手房成交均价为20118.55元/平方米,环比上涨了2.97%。

(据新华网)

广州

7月二手住宅成交量环比略长

陷入低迷的广州二手楼市终于在7月稍微现出一点亮色。广州市三大中介行的7月报告都显示,成交量环比上月略升,广州二手楼市买卖成交量连降3个月之后,7月份暂时止住颓势。

据中原地产成交数据估算,广州7月二手住宅成交量环比略有增长。满堂红成交数据显示,7月份二手住宅买卖套数环比微增0.2%。合富置业人士透露,受新婚等刚性自住需求阶段性释放带动,看楼活跃度有所好转。

合富置业市场主任梁慧明表示,现时市场上中低价盘源消化速度相对较快,尤其是中小户型低价盘,往往一有放盘很快就会有买家承接,客源以预算不高的首置买家为主。

美联物业有关人士表示,尽管7月份广州二手楼市成交量跌势喘定,但政策走向仍将给楼市造成最大影响,7月12日国务院常务会议公布“国五条”释出的政策信号使楼市调控继续执行,同时货币政策的叠加效应将于下半年发挥作用。

(据新华网)

营销活动很精彩 品质楼盘唱主角

(上接E01版)

新盘供应充足 理性购房很重要

7月洛阳有20个新盘批准预售,批准预售套数6738套,预售面积68.66万平方米,预售套数和预售面积同比分别增加209.22%、212.94%,市场继续呈现“不差房”的供应格局。

8月我市还将有不少新盘获准预售,开发商在积极应对政策调控带来的风险,及早推盘,规避可

能出现的“限购”政策对楼市销售产生的影响。

由此可见,本该处于传统淡季的洛阳楼市今夏比较热,随着建业·世纪华阳、升龙广场、鼎城、天城一品、建业龙城等大盘的相继开盘或亮相,购房者的热情也随之高涨。一些购房者给本刊打来电话,探问楼市走势,想得到一

些置业参考。

李女士在电话里说,最近在某楼盘买了套三居室的房子,签了合同后才发现楼盘的车位不足,1000余户的小区仅有400多个车位,王女士家有两台车,入住后停车是问题。她告诉记者,在看房子时看见很多人都在买,自己没多考虑,急急地签下了合同,现在后

悔来不及了。

记者采访中发现,和李女士一样的购房者还不少,他们都是在看到一些楼盘的促销后,没有过多地考虑楼盘的品质如何、配套如何,匆匆定房,盲目性比较大。特别是一些低品质楼盘,用低价策略来吸引购房者。因此,购房者理性选房非常重要。

综合考虑自身需求

在“不差房”的市场状态下,购房者该如何买房呢?哪些楼盘更值得购买呢?

房产专家认为,要看准楼盘品质再买房。购房者在购买新房时要注重楼盘的位置、绿化、交通、配套等诸多因素,进行综合考虑,并筛选其中哪些因素是自己及家人最需要的,

品质楼盘应成首选

要认真对比几个意向楼盘的品质。一般来说,购买品质楼盘在交房入住后,生活品质会随着提高;另一方面,购买高品质楼盘在保值增值上比较有潜力,投资前景会更大。

房地产有关专家告诉记者,如果购房者对房地产市场没有足够的了解,那么就买品牌开

发商开发的楼盘。因为品牌开发企业大多追求持续发展,会更注重楼盘的品质和口碑效应,高品质楼盘可以让这些企业赢得更大的市场。

目前洛阳楼市新房供应很充足,品牌公司开发的楼盘很多,购房者要根据自己的经济状况和实际需求,既看价格更

选品质,购买性价比高的房子。特别对于改善型购房者来说,选择品质楼盘更加重要,因为他们中的不少人买的是要终身住的房子,也就是终极置业。

