



政策风向

发改委主任张平近日表示——

# 要坚持楼市调控不放松

近日,发改委主任张平在向全国人大常委会作今年以来国民经济和社会发展计划执行情况的报告时表示,虽然目前一些城市房地产市场已出现降温迹象,但下一步要继续扎实做好房地产市场调控,遏制房价过快上涨。他指出,要坚持房地产市场调控决心不动摇、方向不改变、力度不

松,不折不扣地将各项调控政策落到实处。

张平表示,要进一步强化地方政府稳定房价和住房保障责任,严格实施抑制投机投资性购房需求的政策措施,认真落实住房用地供应计划,加大普通商品住房建设力度,努力增加有效供给。

与此同时,要按照确保计划落实、确

保建设质量、确保分配公平的要求,继续抓好保障性安居工程建设资金筹措和土地供应,切实加强全过程质量管理,尽快完善准入标准、审核程序、动态管理和退出办法等制度,强化社会监督。要进一步建立健全符合国情的住房保障制度。

(据人民网)

## 以薄利赢市场

# 恒大地产雄踞上半年销量龙头

8月30日,恒大地产发布2011年半年报。据恒大半年报显示,上半年,恒大地产完成销售额423.2亿元、实现净利58.2亿元、销售面积达611.7万平方米,核心业务利润48.1亿元,营业额320.6亿元,分别同比增长101.7%、132.8%、83.2%、147.9%、57.4%,各指标数据分别位列全国上市房企榜首,恒大地产当仁不让,雄踞上半年销量龙头。

### 低价跑量

值得注意的是,根据分析机构统计,恒大在房企十强中是核心净利润率低的企业,却获得了最多净利润,总额达到58.2亿元,同比增长132.8%。“因为选择了低价入市的策略,保证了销量这个大前提,才导致了低利润率但高利润的情况。”业内人士表示。“尽管市场上对恒大激进策略有这样那样的担忧,但不可否认的是,恒大成为近几年来发展最快的房地产企业之一,一些经验值得市场研究。”市场人士认为。

根据恒大半年报显示,上半年的限购政策同样波及恒大销售区域。1月至7月,恒大在售的92个项目中,有36个受到限购政策影响,占项目总数的39.1%。但这些项目的销售额达到263.4亿元,占全部销售额的51.6%。据了解,恒大的策略是拿地即开发、快速建设、大规模开盘、低价销售,这个模式是恒大在非限购城市销售增长的主要原因。另外,即便是限购城市,恒大产品主要是面向首次置业及自住需求,重点开发中端产品,坚持高性价比。

截至2011年6月30日,恒大拥有的181个项目中,二线城市项目81个,占总项目个数44.8%;三线城市项目94个,占总项目个数51.9%;二三线城市占有项目中的

比重超过95%。

虽然受房地产调控政策影响,上半年很多一线城市销量缩水,但二三四线城市热销,加上去年结转到今年的销售面积的拉动,标杆房企今年上半年几乎都实现了销售面积和销售金额的双增长。

而一些主要在一线城市布局的房企,受限购影响,上半年销售任务仅完成30%至40%。房企业绩两极分化的趋势已经十分明显。其中,有知名华南房企仅完成年度销售计划34%,其集团总裁在恒大半年报业绩发布会上明确表示,公司项目已经下调了10%的价格。

对于恒大是否会在下半年有明显的降价举动,业内人士认为,不排除许家印继续采取“低价跑量”战略。“未来几个月无疑会是供给增加、开发商谨慎定价的局面。但这只代表下半年或延伸至明年的行情。”专家表示。



许家印在业绩公布会上。

### 民生地产 核心业务利润率较低

在多项数据雄踞第一的同时,恒大半年报显示的恒大核心业务利润率只有15%。相比诸多上市房地产企业,排在最末。

分析人士指出,这与恒大开发的房地产项目和销售策略有关。数据显示,2011年上半年恒大的销售均价为6918元/平方米。如果减去1500元/平方米的装修费用,均价只有5000多元/平方米。可以看出,恒大采取的是薄利多销、以量取胜的营销模式。恒大董事局主席许家印在各类场合多次提到:“恒大的利润主要来自于超前的民生地产发展战略,来自于超强的成本控制能力,来自于战略合作伙伴(供应商、建筑商)的让利。恒大要少赚老百姓的钱,要多建老百姓买得起的精品民生住宅。”(记者 韩黎芳)

## 土地差别化政策有望年内出台

# 确保 18 亿亩耕地红线

国土资源部和发改委正在就全国实行土地差别化政策作紧张调研,将于今年年底前出炉调研报告。有关土地差别化政策也将有望在今年年底前出台。

在全国范围推行。土地差别化政策,举例说,就是根据不同地区、产业经济发展情况的不同,在土地供给面积和税费优惠等方面,政策向中西部地区、高新技术产业等倾斜。

据《中国房地产报》报道,国土资源部对全国实行土地差别化政策调研工作极为重视,将其列为今年部级层面的头号重大计划;发改委则委托国务院发展研究中心、中国土地勘测规划院和

华中科技大学3家单位进行相关研究。国土资源部有关土地差别化政策有望在今年年底前出台,全国推行。

分析人士认为,实行差别化的土地政策,一方面可通过土地利用结构来调整经济结构,另一方面还可促进土地节约集约利用,确保“18亿亩耕地红线”。决策层也希望以此来构建差别化土地调控政策体系。(据新华网)



楼市资讯

业主齐欢聚,歌声绕盛唐——

## 盛唐会客户俱乐部 正式启动

8月27日晚,盛唐至尊广场上,人头攒动,掌声不断,“天基·盛唐会启动仪式”隆重举行。7时许,洛阳天基地产董事、副总经理、盛唐会会长许全明先生、洛阳天基地产有限公司总经理康忻先生和两位业主代表共同按下启动球——光芒璀璨的盛唐会客户俱乐部正式启动!

启动仪式上,洛阳天基地产总经理康忻先生和盛唐至尊项目总监、盛唐会常务副会长刘一丰先生分别致辞,详细介绍了盛唐至尊项目的总体设计理念和项目现阶段的进展情况,并系统介绍了天基盛唐会的成立宗旨及服务内容。

除了隆重的客户会启动仪式和盛唐至尊景观全景的详细讲解外,天基地产还为到访的所有客户准备了精彩的演出和扣人心弦的抽奖活动。同时,现场还有黄安、红叶组合等众多明星前来助阵,整个演出现场异彩纷呈,其乐融融。

(刘青)



## 上周楼市成交量小幅上涨

据天津市国土房管局公布数据统计,上周新建商品住宅成交1813套,成交面积19.5万平方米,环比上涨5.7%;成交均价9258元/平方米,环比上涨0.7%。二手住宅成交886套,成交面积6.94万平方米,环比上涨1%,成交均价7848元/平方米,环比上涨2.8%。

中原地产认为,在国家的持续调控政策下,对于上半年没有达到预期销售目标的开发商,由于下半年存量较大,可能采取一些优惠促销手段,以低价格换取高成交。

(据新华网)



## 上周楼市成交量反弹

由于系统正在维护,上周楼市数据中的成交金额、成交均价两项数据仍只能空缺。据昆明市房产信息网的数据显示,8月21日至27日的上一周,昆明主城四区及呈贡新区共成交各类商品房1526套,环比(8月14日至20日)的前一周,成交套数又增加294套,有约24%的涨幅;成交面积达到了19.46万平方米,环比涨幅近50%。

从成交套数、面积的“量”上看,昆明楼市一手新房的刚性需求连续涌现,促使成交量从之前的“低谷徘徊”到现在的逐渐反弹。

(据新华网)

