

# 房地产市场骤然变化 背后释放怎样的信号



## 房租涨价 这口黑锅 谁来背

5月以来,京、沪、广、深以及成都等大中城市的房屋租赁价格平均涨幅普遍接近或超过20%,部分紧俏房源租金涨幅甚至高达50%。有人说房租涨得这么厉害都是中介惹的祸,但笔者以为,以中国幅员之阔,这种步调一致的集体行为,绝不是市场集中度较低、行业分散的中介机构所能操纵的,更何况他们还要为了多收个三五斗去“串联”比自己更强势、更分散、人数更多的房东。如此浩大繁冗的工程,中介有这能力吗?

当然,也有靠谱的专家提出“国十条”调控新政实施之后,更多的投资客为了规避政策风险,集中抛售房源。“以租养房的”投机客明显减少,这两点重要变化导致市场上可供出租的房源减少;另一方面,随着买卖市场持续低迷,很多持观望心态的购房者推迟购房计划而选择租房,6、7月又正是需要租房的毕业生涌向城市之际。供少求多,自然推高了租金。这才像想办点正经事的机构说的话。

对于租金暴涨的现状,长远的治本措施是必须加大公租房的供应数量,让公租房先天具备的房源优势、信誉优势和稳定优势来平抑市场。同时加强对于租房者的法律保护,使他们能够得到长期、稳定且价格相对合理的房屋。在德国、加拿大等国,租房者对房屋的各项权利属于受宪法保护的财产权。房东非经诉讼途径,不得强迫房客搬出。一般情况下,房东在出租后3年内不得将租金涨幅超过20%。即使有正当的理由提高租金,也必须经过房客同意,否则只能提起诉讼来解决。这些保护措施对于租房者来说就好比一部《如来神掌》武功秘笈,有了它行走江湖那是大大的方便哪!

说到这里,有必要谈到一个经常被专家们提及的词语:“房屋租售比”。作为一个重要的投资风险指标(每平方米使用面积的月租金与房屋总价之间的比值),国际上通常用它来衡量一个区域的房产运行状况是否良好,其正常范围为1:300至1:200。以前咱们的租售比偏大,房价高,租金回报却没有跟上去。现在房价没见下来多少,租金上涨了,看上去泡沫少了,却苦了更多的老百姓。但有关部门和专家不能因为希望租售比的数据看上去漂亮,就用一些鬼都不信的故事来扯淡吧?要是这世界上真有催眠咒,我估计他们一定会毫不犹豫地对我们念上三圈,并且摸着我们的额头无比慈爱地说:“去吧,孩子,只要你能辨认出并对付房屋中介这群超级坏人,这个世界上你就再没有任何可以惧怕的了,你将抵达传说中的天堂。”对这样的专家,有机会你不妨给他石上一巴掌,看他到底会不会如在世耶稣一般把左脸也转过

来给你扇。  
 最后我想说,关于基本居住权利的重要事件,我们有权知道真相。或许真相本身并不可爱,甚至会让我们感到疼痛,但我相信我们中的绝大多数会理性而平静地去接受——因为它是事实,并且是可以通过社会的进步去改变的事实。而任何一种企图靠自欺欺人、自鸣得意来粉饰太平、掩盖现实的方法,最终都只为成为“沙塔上的大象”,轰然倒塌。

(摘自《新浪房产》)

不过专家也指出,目前市场已进入深度博弈期,政策是否出现松动备受关注。不少专家建议,对于已出台的政策应坚定执行,不能松动,避免市场摇摆。当然,他们提出也不宜再出台新的从紧措施。

(摘自《新华社》)

## 长沙重庆: 保障房因素导致“价格洼地”

7月初,记者走访长沙一些房产中介了解到,目前主城区房价约为5000元/平方米,与4月初相比价格相差无几。在长沙,楼市对调控的反应似乎并不敏感,显示出异乎寻常的平静,“房价洼地”成为外界对当地房价的基本判断。

与长沙类似的还有重庆、长春等城市。“非市场化住房供应多,是这些城市的共同点。”中国住宅研究会副会长顾云昌说,例如重庆市年内启动的公租房面积高达1000万平方米,重庆今年保障性住房、棚户区改造、中小套型商品房三类用地量占今年全城市住房供地总量的76%。这些举措成功抑制了当地房价较快上涨。

调查显示,本轮楼市调控以来,有相当规模的资金开始流向二、三线城市,这将成为未来房价上涨的重要推手。而同时,部分二线城市认为与北京、上海等一线城市比,当地房价不高,调控应该因地制宜,不要一刀切,也为将来房价走高预留了政策空间。

专家认为,尽管二线城市房价仍未到“发烧”地步,但不能忽视投资投机需求增加、房价上涨较快等问题。二线城市对楼市调控不能置身事外。

(摘自《四川房产》任芳、徐扬、叶建平/文)

一度“地王”频出的土地市场,上半年连续出现流拍现象,这也是上半年房地产市场的新变化。

## 房贷政策: 是继续从紧还是稍有松动?

差别化房贷政策,成为本轮房地产市场调控的利器。而在目前楼市调控进入政策显现期后,未来围绕楼市的金融调控,将呈现出怎样的松紧张弛,为市场瞩目。

央行数据显示,在政策出台后的5月份,我国房地产个人按揭贷款增量较上月回落近400亿元,环比跌幅超过15%。此外,从各商业银行了解到的数据可以看出,5月份各家商业银行房地产开发贷款规模也明显减少。目前来看,尽管6月份数据尚未出来,但分析人士认为,房贷缩量已是板上钉钉的事。

“两极分化”。一方面不少企业对房价报复性反弹仍存在期待,价格依旧坚挺,甚至放慢了开发和销售节奏;另一方面,5月以来,绿地、万科、保利、恒大等企业已经开始采取降价、赠送面积等优惠措施促进销售。

成交量持续走低,将迫使部分热点城市房价下调,二三线城市房价将稳中趋降。国务院发展研究中心专家巴曙松表示,成交量的明显萎缩说明投机性需求正在离场,而且如果这一趋势持续下去的话,加上今年5.6亿平方米的新增住宅供给量,2010年下半年一线城市房价也将面临下调压力。

## 土地市场: “地王”是中途离场 还是永久谢幕?

值得关注的是,随着地块不断流拍,价格下调,一些企业开始抄底拿地。旭辉集团董事长林中称,躲过地价高企之时,现在在理由谨慎拿地,“地价相比去年算是便宜了。目前储存的土地只够用两三年,所以为了持续发展,拿地是必要的。”

不过,也有专家担心,如果城市土地市场低迷,供应量和成交量

可能为后市积蓄更大的需求。调查发现,有的二线城市,个别银行开始暗地放宽房贷标准,一些投资者仍能以前首付买数十套房子,这些都应是下一步调控的重点所在。

## 沈阳呼和浩特: 房价涨势强劲

今年5月,沈阳经济区获批国家级综合配套改革实验区。5月,商品房合同备案均价同比上涨37%,环比上涨近7%;上市量创历史新高,达160万平方米,交易面积同比增长29%。恒大地产在全国多个城市统一降价之际,在沈阳楼盘却每平方米涨了100多元。

“概念板块增温和投资性购房增加,是量增价涨的重要推手。”沈

阳建筑大学教授范翰章说,沈阳地铁周边、全运村附近成为近期房价上涨较快的区域。

调控政策实施以来,呼和浩特楼市呈现量价齐升的态势。5月,市区新建商品房销售平均价格为4713元/平方米,同比增长20.17%,环比增长4.99%。例如,锦绣城小高层住宅,4月初起价为4800元/平方米,如今起价即为5300元/平方米,户型好的涨至5600元/平方米。

“从沈阳、呼和浩特等二线城市看,房价涨幅明显超过当地居民收入增速,房价收入比在扩大,表明投资需求增长迅速。”世界华人不动产学会会长李明说,遏制投资、投机需求是本轮房地产市场调控的核心目标。要达到此目标,地方政府还需出台细则,切实落实调控政策,严格控制房价过快上涨。



# 二线城市房地产走势各有不同

新一轮房地产调控政策出台近3个月来,记者分赴我国东部、中部和西部地区采访时发现,与一线城市楼市“价跌量缩”相比,二线城市的降价效果似乎并不明显,有的房价略有降低,还有的不降反升,更有一些城市房价虽然“低迷”,却与调控政策并无直接关联,而是另有“隐情”。

## 成都大连青岛: 楼市“虚火”略有降温

数据显示,6月份成都主城区商品住宅成交4811套,环比下跌了21.1%。

成都是获批国家级综合配套改革实验区的省会城市,与一线城市的境遇类似,土地流拍、成交下滑、价滞量跌,成为调控以来成都楼市的关键词。

进入6月,大连楼市多个楼盘出现“个位数成交”,万科魅力之城、成润万家等项目陆续推出了全款打折优惠。青岛作为最早出台地方调控细则的城市之一,6月份住宅成交下跌幅度达到52%,当月下旬多个项目以低于周边二手房千元的价位开盘。

中国社科院研究员马光远说,部分二线城市,如大连、青岛等城市,近年来楼市泡沫不断堆积,万元楼盘层出不穷。

“由于区位优势、环境等优势,成都、大连等城市购房需求依然旺盛,中长期房价仍然看涨。”东北财经大学教授肖兴志说,目前不高的成交量

## 房价大降 不再是梦

今天收到一个路边发的地产广告单页,上面赫然写着:4680元/平方米,不震撼,不开盘!

这个价格让我的心灵真的为之震撼,要知道,这个楼盘前一段时间的价格在6500元/平方米左右,在4月上旬询问的时候销售员宣称这一期的价格在6500元/平方米以上。

莫非真的降价了?是不是又是起价来忽悠人来了?带着疑问打了个电话,销售员说是均价,4680元/是中加楼层的价格,低楼层的价格还要低得多。

这是我近期看到郑州最大降幅的楼盘了,从6500元/平方米降到4680元/平方米,降幅高达28%,虽然市区的几个7000元/平米左右的楼盘也有不同程度的促销降价,但大都是每平米降幅500元/平米左右,降幅仅在7%左右,事实证明,降幅小的楼盘效果几乎可以忽略不计,来电量、来访量、成交量都差强人意,而通过关系朋友了解,本次准备4680元/平方米开盘的楼盘目前VIP客户已经接近1000名,这要算近期郑州近百个楼盘积累客户最成功的楼盘了。

通过近期各大售楼部行业朋友的沟通交流,二套房首付50%杀伤力极大,目前最有效的客户就数首次置业者和一次性付款的客户了,按揭客户一般都有两三套房,但目前银行风头正紧,三套房很难再贷到款,如此一来,大量的改善性客户和投资类客户都被银行拒之门外。

知道了这些,再来分析那些敢于大幅降价的楼盘,也就理所当然。越早降价,降幅越大,越能将大量首次置业客户收入自己囊中,等最后降价或者小幅降价首次置业者消失殆尽或者也进入观望,那么任何促销措施也许就没有作用了。

终于降价了,虽然还遮遮掩掩,但终究成为了现实!笔者分析,伴随着近期越来越多的高价开盘楼盘经历零成交的滑铁卢,以及越来越多的大幅降价楼盘的火热销售的榜样,未来几个月内会有越来越多的楼盘加入到大幅降价的阵营中来。

(摘自《网易房产》任远/文)

# 优惠大比拼 成都近郊物业掀促销大战

小户型十几万元就可买一套,大户型每套优惠十几万,分期付款优惠7%……记者调查发现,近期成都的在售楼盘整体优惠力度明显加大。

其中备受关注的近郊物业在营销方面招数众多,送花园、送菜地、送物管费,一次性付款除了享受特殊优惠还可分期支付等,各种购房优惠举措层出不穷,社区配套也成为了当前近郊物业促销大战、吸引客户眼球的主要“武器”。

## 促销大比拼: 看谁送得多、优惠幅度更大

记者调查发现,相比市中心的在售楼盘,郊区楼盘价格普遍在3000—5000元/平方米之间,价格相对较低对不少市内客户形成了较大的吸引力,以“价格战”为核心的

营销大比拼成为当前近郊在售楼盘的一抹亮色。

位于新都区新城大道的富力桃园推出的一项促销举措尤为惹眼:92折-94折的购房优惠,业主再买房可获赠1年物业管理费;旧业主推荐新业主成交,新旧业主均获赠6个月物业管理费。新都的红湖公园城按揭贷款8.5折起,华阳的城南晶座优惠后为4600—4800元/口,最高优惠达到11万元/套。位于崇州白塔湖畔的梵谷源近期特别推出了送花园、送菜地等配套卖点,该项目物业类型为联排与叠拼别墅,价格区间3700—5000元/平方米,现房一次性优惠壹万,期房优惠50元/平方米……

除了各类赠送,部分开发商重点瞄准了二套房或多套房购买群体,推出了鼓励一次性付款的优惠举措。位于温江的朝阳·时代西锦对分期付款客户的优惠为7%;位于外

神仙树板块的成都新天地全景房源最高优惠达7.8万元,并对按揭客户推出利率超值补贴等优惠措施。

## 配套大比拼: 看谁更快捷,生活更方便

由于郊区楼盘距离市中心相对较远,如何加强社区生活配套设施,强调地铁、快铁优势,突出项目便捷性,也成为了近郊楼盘争取购房者的营销利器。

位于南延线华阳镇的城南晶座、城南三环外的翡翠半岛国际社区、北部新城板块的时代锦翠、嘉美·华凯等楼盘,近期除了重打“地铁牌”,并着重突出项目的自然环境资源等优势;位于温江主城区的金色鱼二期源则均以准现房姿态公开发售,强调水系景观优势;位于新都的锦绣香城,则重点强调公园环绕

的优势以及周边学校、医院、超市、菜市、餐饮娱乐、汽车总站等齐全的生活配套设施。

另外,精装房也成为了近郊开发商吸引客户眼球的策略。位于犀浦镇的润扬·西区地标近期推出了48口-104口精装套二住宅,每套31万元起,实用套三47万元,强调的“拎包入住”,同时该盘还是为数不多的“双铁(快铁、地铁)楼盘之一,周边餐饮、酒店、银行、生活菜市、教育等配套较为齐全。

记者还了解到,相对于普遍住宅,精品园林、精品配套等成为了近郊洋房、别墅物业吸引中高端人群的营销利器,也是近郊物业的主要亮点。比如金堂的维罗纳在社区配套中号称具有行业领先的“全自动地下立体车库”、拥有室内室外“双游泳池”、坡地欧式经典社区景观等,引来了不少客户实地踏访。

(摘自《四川新闻网》万金龙/文)

# 成都将建首个七星级酒店

7月16日,近20名中国地产界资深专家、学者、企业家、传媒知名人士以及近200名成都本地政商界名流集结于成都家园酒店,共同开启一场名为“中国顶级别墅及高端住宅发展趋势”高峰论坛,共同见证中国顶级别墅代表作——亚特兰蒂斯·黄金时代形象

展示中心的揭幕。据悉,大陆希望集团将在该项目中打造成成都首个七星级酒店。

以此次论坛作为揭幕仪式的亚特兰蒂斯·黄金时代是大陆希望集团进军地产界的首开品牌代表之作。同时借助于其在旅游酒店板块的成功运作经验,将在项目内打造成成都首个七星级酒店,有力推动成

都的区域经济发展。

据悉,亚特兰蒂斯·黄金时代位于成都新津牧马山南、梨花溪畔,占地约4000亩。项目的建设理念以“蓝色理想岛国——亚特兰蒂斯王国”为蓝本,整体设计集了阿特金斯(规划设计)、美国易兰(景观设计)、美国道林(建筑设计)、美国WATC(王宫酒店及

样板岛室内设计)等世界一线顶尖设计机构。据主办方介绍,项目将打造为面向全球销售的世界级顶级别墅,包括有主题公园、滨水商业小镇以及成都首个七星级酒店等,其一期首推为每栋皆不相同的独栋别墅。

在举行的“中国顶级别墅及高端住宅发展趋势高峰论坛暨亚特兰

蒂斯形象展示中心揭幕”也意在通过专家以及地产专业人士的视角对亚特兰蒂斯项目在中国高端住宅市场价值观的全面颠覆与历史性跨越方面的标志作用进行诠释,同时期望此项目成为中国顶级别墅真正进入世界级别墅一线阵营的代表之作。

(摘自《四川在线》毛国瑛/文)