

# 房地产行业周刊

*Realty Information Weekly*

- ◆ 政策环境
- ◆ 地方政策动态
- ◆ 竞争对手情报
- ◆ 上海房地产
- ◆ 北京房地产
- ◆ 长三角区域市场环境
- ◆ 珠三角区域市场环境
- ◆ 环渤海区域市场环境
- ◆ 中西部地区市场环境
- ◆ 行业数据
- ◆ 产品与技术创新
- ◆ 产业链信息
- ◆ 案例分析

安邦集团信息总部

[www.anbound.com.cn](http://www.anbound.com.cn) Tel:01059001200

## 改版通知

尊敬的客户：

在长期跟踪和研究的基础上，近期我公司对《房地产周刊》产品进行了改版，此次改版主要在原有的监测城市基础上调整为长三角、珠三角、环渤海、中西部地区房地产市场环境四大栏目，监测城市增加到 120 个以上，除了重点区域的重点城市外，还涵盖了二三线城市的信息，意在给我们的客户提供更全面的房地产资讯，以助您更好地把握政策与市场动向。欢迎多提宝贵意见和建议。

北京安邦研究总部

2010. 8. 3

## 目 录

<b>政策环境</b> .....	<b>4</b>
【国土部：土地招拍挂制度有望修改】 .....	4
【国土部发1457宗闲置土地黑名单】 .....	4
【银监会：部分房地产商资金链已断裂】 .....	5
<b>地方政策动态</b> .....	<b>6</b>
【京沪深步调一致 坚持房地产调控政策不动摇】 .....	6
【江苏：出台公租房指导意见】 .....	7
【福建：规定房企累计3年无项目吃“红牌”】 .....	8
【广东：限价房价格将由政府说了算】 .....	8
【海南：今年计划建设1800套“公租房”】 .....	9
【济南：禁用集体土地进行房产开发】 .....	10
【郑州：房地产管理局多种措施抑制房价】 .....	10
【南昌：5地块成交3.84亿】 .....	11
【重庆：建“双轨制”住房体系】 .....	12
【武汉：土地拍卖成交额创新高】 .....	12
【武汉：公积金工资计算要包括奖金和补贴】 .....	13
【银川：试点公积金支持保障房建设】 .....	13
【南京：实施新商品房预售方案】 .....	14
【无锡：将出台安置房小区管理意见】 .....	15
【合肥：3-5年内建成公共租赁房200万平方米】 .....	15
【常州：拟建4万套政策保障房】 .....	16
【长沙：纳入全国首批公积金支持保障房建设试点】 .....	17
【南昌：存量房实现全部入网销售】 .....	17
【昆明：七成居住用地须盖保障房】 .....	18
【福州：经适房满5年可上市】 .....	18
【广州：公租房租金将分三档次定价】 .....	19
【广州：二手房交易9月起全部上网签约】 .....	19
【深圳：上半年房贷明显收缩】 .....	20
<b>竞争对手情报</b> .....	<b>21</b>
【富力地产：加紧布局商业地产】 .....	21
【中国建筑：13.75亿签约邯郸赵都新城项目】 .....	21

【招商地产：上半年实现净利超过10亿元】 .....	21
【华润置地：加快布局商业地产】 .....	22
【绿景地产：中期亏损2763万】 .....	23
【中铁置业：13亿夺北京顺义地块】 .....	23
【绿地集团：60亿造中国最高双子塔】 .....	23
【世联地产：2400万收购武汉一家地产经纪公司】 .....	24
【北辰实业：预计中期净利润同比下降65%以上】 .....	24
【栖霞建设：半年营收22.58亿同比增148.82%】 .....	24
【天誉置业：10.9亿向海航出售天河地块】 .....	25
<b>上海房地产 .....</b>	<b>25</b>
【上海楼市一周数据(2010年7月28日-2010年8月3日)】 .....	25
【上海下半年将出台房地产市场调控细则】 .....	25
【上海放宽廉租房准入标准】 .....	26
【上海拟将房屋节能等级写入购房合同】 .....	26
【上海启动新一轮大型居住社区土地储备】 .....	27
【上海高端住宅上周零成交】 .....	27
【上海标杆楼盘齐齐降价 二手房交易量同比降50%】 .....	27
【上海8月仅18个楼盘开盘 二手房市场量增价跌】 .....	28
【上海楼市成交连续两周增长】 .....	29
【上海楼市僵局现松动 部分二手房板块成交回暖】 .....	30
【上海上半年二手别墅量跌价涨】 .....	31
<b>北京房地产 .....</b>	<b>32</b>
【北京市建委：保障房居住情况定期严查】 .....	32
【北京发放“钥匙盘” 率先堵二套房认定漏洞】 .....	33
【北京7月住宅用地成交均价环比下降12.51%】 .....	34
【北京四至五环商品房均价降1176元】 .....	34
【北京四成楼盘价格下降 最高降幅4200元】 .....	34
【北京8月17个新盘入市 楼市直面降价压力】 .....	35
【京城二手房交易量低位回升 成交价保持稳中略降】 .....	37
<b>长三角区域市场环境 .....</b>	<b>38</b>
【南京7月日均卖房不足50套】 .....	38
【苏州二手房交易陷“深渊” 价格仍“坚挺”】 .....	39
【无锡楼盘开始明码降价】 .....	39
【南通7月成交量回升】 .....	41
【杭州楼市再现活跃】 .....	41
【杭州二手房成交量连涨两周 城区均价大幅上涨】 .....	42
【宁波7月份一手房成交月增千套】 .....	43
【常州上周商品房成交回落14.96%】 .....	44
【合肥二手房买卖双方陷入僵持】 .....	44
<b>珠三角区域市场环境 .....</b>	<b>45</b>
【深圳房价小幅回升 开发商继续死扛】 .....	45
【广州楼市7月成交跌势终结 中心六区均价回升12%】 .....	47
【广州二手房价格依旧坚挺 房租升高业主放盘减少】 .....	47
【东莞上周一手房均价每平米上涨629元】 .....	50

【东莞7月二手房出现回暖迹象】 .....	51
【三亚商品房7月日签约量走低】 .....	52
【惠州二手房成交低迷】 .....	52
【江门中心城区二手房成交价坐上过山车】 .....	53
【长沙楼市7月现回温迹象】 .....	54
【昆明房地产量跌价挺】 .....	55
【贵阳楼市7月份呈量缩价涨态势 土地成交回落五成】 .....	55
【福州7月住宅签约量创今年新低】 .....	56
【福州二手房成交量出人意料地出现反弹】 .....	56
【厦门楼市7月成交量下降24.30% 价格上涨25.7%】 .....	58
<b>环渤海区域市场环境 .....</b>	<b>58</b>
【天津：新房均价连续两周下滑】 .....	58
【沈阳上半年房地产市场总体平稳】 .....	59
【长春上周商品房均价降1.9%】 .....	60
【大连二手房均价略有下降】 .....	61
【哈尔滨二手房交易冷淡】 .....	61
【济南8月34个楼盘打折促销】 .....	62
【邯郸上半年房地产投资超百亿】 .....	63
【青岛7月新房二手房成交量都明显增加】 .....	64
【青岛写字楼市场吸纳量明显回暖】 .....	66
<b>中西部地区市场环境 .....</b>	<b>67</b>
【武汉商品房空置率接近24%】 .....	67
【重庆两江新区楼市成交量活跃】 .....	68
【成都房价不降反升】 .....	68
【郑州上半年商品房均价同比上涨14.09%】 .....	69
【洛阳6月商品房交易价格环比下降明显】 .....	70
【西安楼市量跌价稳 一手房市场保持平稳】 .....	71
【兰州1-7月商品住宅均价下降1.38%】 .....	71
【呼和浩特二手房成交量持续增长】 .....	71
<b>行业数据 .....</b>	<b>72</b>
【上半年全国住房用地供应总量大幅增长】 .....	72
【上半年保障房用地供应量明显增加】 .....	72
【上半年全国房产税仅占税收的1.2%】 .....	73
【数据显示，预计中国三季度房价仍将上升】 .....	73
【上周住宅用地成交均价增幅高达263%】 .....	74
<b>产品与技术创新.....</b>	<b>74</b>
【美国艾瑞特农舍】 .....	75
<b>产业链信息.....</b>	<b>77</b>
【钢价两周反弹150元-300元/吨】 .....	77
【供给压力加大 水泥价格下跌趋势增强】 .....	78
<b>案例分析 .....</b>	<b>79</b>
【独墅湖板块下半年强手云集 “以质换量”或扭转乾坤】 .....	79

## 政策环境

### 【国土部：土地招拍挂制度有望修改】

国有土地招拍挂制度将有望纳入立法程序进行修改。7月26日，国土部政策法规司司长王守智表示，《国土资源部规章和规范性文件后评估办法》(简称《办法》)已经出台，并将于8月1日起施行。国土部的规章执行两年、规范性文件执行一年后需要进行评估和清理，提出立、改、废的意见或建议，其中土地招拍挂制度改革位列其中。

“土地招拍挂制度的方向必须坚持，但在后评估过程中，也发现一些问题，比如出让土地过程的程序还需要进一步规范，要更加严谨，防止串标，防止招标过程中运作不规范造成的一些不公平。”王守智指出，除了上述问题，调研组还发现在土地出让过程中的商业规则应予以明确，还需要在制度上进一步严格规定等。

实际上，从今年4月起，土地招拍挂制度的调整已经开始，基本方案为摒弃“价高者得”的交易方式，尝试大量采用综合评标的方式出让土地，减少土地价格在评标指标中所占的比例；或是采用暗标，即多家竞标组织同时在未知竞争对手报价、方案等信息的情况下投标，然后在同一时间开标，方案最好或价格最高者得到土地——在这样的模式之下，就避免了现场面对面“飙价”的过程。

国土资源部日前曾表示，已经完成了一个招拍挂试点的改革方案，在下一步修改招拍挂办法和修改《土地管理法》，将会把有关的内容纳入法律规范，其中在土地出让制度改革方面，要推行土地出让预申请制度，探索土地出让综合评标办法。国土部一位人士表示，通过一段时间的试运行，北京版的土地招拍挂方案已经初现成效，在为地价降温的同时，也得到开发商和业内人士的认可，因此未来土地招拍挂制度的修订，很有可能会将北京模式推广至全国。

[返回目录](#)

### 【国土部发 1457 宗闲置土地黑名单】

有权威人士8月2日透露，国土资源部已将一份涉及全国1457宗闲置土地的统计表交予银监会，银监会将根据这份“黑名单”做一次全面的风险排查。其中80%的闲置土地可能被收回。

这份《有关房地产开发企业土地闲置情况表》中，详细列出了省市、项目名称、闲置土地的受让人、合同编号、合同签订时间和约定的开竣工时间等内容。其中北京、广州、海南、江苏等地成为闲置土地“重灾区”，四地闲置土地数量占全国的近四分之一，70%以上闲置土地性质为住宅用地。

北京闲置土地共160宗，总面积703万平方米，其中125宗地块是由于政府原因造成的土地闲置，35宗是企业原因造成的。因企业原因造成的闲置土地共计148万平方米，涉及合同金额8.5亿元，这些闲置土地的持有者包括泛海建设、华润置业和新世界等知名房地产企业。

广州闲置土地54宗，面积近192万平方米，总出让金额约5.87亿元，住

宅用地占六成。

海南有 77 宗闲置土地，总占地面积超过 1200 万平方米，主要分布在海口和三亚，商用与住宅用地大约各占一半，约定动工时间最早为 1993 年，最晚为 2007 年。

江苏闲置土地 48 宗，浙江仅嘉兴市 1 宗，上海则“零”闲置。一位接近该项清查工作的人士透露，目前上海只是暂时过关。据介绍，上海督察局今年在沪第三轮例行督察中，已经发现需要整改的主要问题 10 项，应引起高度重视的问题 6 项。今年年初，上海市规划和国土资源管理局宣布，拟会同相关区政府收回并督促开工 8 块闲置土地，总面积共 66 万平方米。

知情人士透露，这份统计表是前段时间国土资源部第一次全国大规模调研后总结出的“黑名单”，此次调研共派出 31 个调研组，赴 31 个省区市。

[返回目录](#)

### 【银监会：部分房地产商资金链已断裂】

日前，银监会召开第三次经济金融形势通报会议，通报了当下三大信贷风险敞口，也打消了业界对下半年信贷管控放松的乐观预期。其中，融资平台、房地产、过剩产能领域正成为当下最重要的三大信贷风险。

#### 房贷政策不会放松

银监会首次通报了这类贷款的风险状况，认为目前存在严重偿还风险的贷款，占比 23%。这意味着融资平台贷款的风险敞口约在 1.5 万亿元，而同期银监会公布的整个银行业的拨备约在 1.3 万亿元。

其次，地产贷款风险也不容乐观。会议通报了前期压力测试结果，在房价下降 30% 和利率上升 108 个基点

重度前提下，样本银行房地产不良贷款率会上升 2.2 个百分点。

同时，产业结构调整造成的行业信贷风险被视为第三大风险，银监会高层如是说：“目前部分‘两高’（高污染、高耗能）行业贷款的不良率已有所反弹。”

在此番会议召开前，业界一度预期下半年会放松信贷管控，建银国际甚至表示很可能在 7 月放松对信贷限额的控制，预期三季度贷款增长强劲。多名分析师明确指出房贷将是最先松动的领域。但银监会主席刘明康强调：“政策不放松，要确保政策的延续性。”

#### 平台贷款过年关

该总经理担心对融资平台公司债务进行的全面清理中，地方政府会想方设法把债务摆脱掉。“财政部和

银监会正在制定针对地方融资平台贷款分类的具体标准。”知情人士透露，在银监会第一阶段“解包还原”工作结束的背景下，具体操作标准应会在近期出台。

银监会初步统计结果显示，目前融资平台中项目现金流能够覆盖偿还本息的贷款约有 2 万亿元，占比 27%，抽样检查后，可作为正常项目贷款；第二类是第一还款来源不足，必须依靠第二还款来源覆盖本息的贷款，有 4 万亿元左右，约占 50%；第三类为项目借款主体不合规，财政担保不合规，或本期偿还有严重风险（贷款挪用和贷款做资本金）的贷款，占比 23%。

银监会在上述会议作出安排：9 月与 10 月，银监会、银行业协会等将有债权的银行联合起来，选择风险敞口最大的银行做主牵头行，负责资产保全并与地

方政府协调，主要针对第二类贷款和第三类贷款和地方政府谈判，以求做到“第二类贷款做实、第三类贷款规范”，并分类处理清理后的存量贷款，到年底前，依靠贷款的风险质量状况重新分类、提足拨备，做好坏账核销。

### 预防房企崩盘

银监会统计数据显示，目前房地产信托融资成本高达 12%-17%，赴香港发债利率为 11%-15%。监管高层人士称：“部分房地产商存在资金链断裂现象。”“近期信托的融资成本多数集中在 15%-18%。”一位信托公司房地产部人士表示，银监会的数据较低，是因为大中型的房地产企业单笔融资额大，相对于信托公司议价能力比较强，从而拉低了平均水平。

银监会内部人士表示，下一阶段首先要控制好土地储备贷款，控制土地抵押率，贷款去向管理；其次要加强开发商的风险管理，对开发商进行名单式管理。银监会已将住建部给定的较好开发商名单下发给了商业银行，且正争取住建部提供资质较差的开发商名单，以要求银行对此类公司贷款更加谨慎。刘明康表示，国土资源部开展了为期 5 个月的集中整治，商业银行应密切配合，对闲置土地进行排查。他还要求进一步加强房地产开发贷款风险管理，深入开展房地产及相关行业贷款压力测试。

[返回目录](#)

## 地方政策动态

### 【京沪深步调一致 坚持房地产调控政策不动摇】

日前，北京市委书记刘淇表示，坚持加大政府对中低收入群众住房保障的力度不动摇；上海市长韩正称，坚持完善住房保障体系与房地产市场体系建设；深圳市委书记王荣表示，年内开工建设保障性住房 5 万套

国务院“国十条”文件出台后，房地产市场调控取得了显著成效。之所以这么说是因为“国十条”出台后，各地积极响应贯彻落实“国十条”精神，纷纷出台地方调控政策。京沪深三地房地产调控政策更是引人关注。

#### 北京：要完善政策性住房体系

7 月 26 日、27 日，北京市委书记刘淇在 2010 年北京上半年经济形势分析会强调，要坚持对房地产市场宏观调控的政策不动摇，坚持加大政府对中低收入群众住房保障的力度不动摇，今年要做到符合实物配租条件的家庭应保尽保。要完善政策性住房体系，全面推进棚户区改造工程，尽快改善居民住房条件。

#### 上海：确保保障性住房房源

日前，上海市长韩正指出，在房地产市场体系建设方面，第一是坚决贯彻落实好国务院关于房地产市场调控的各项政策措施。第二是结合大城市的实际，在国家有关部门的指导下，研究制定调节需求的政策措施。

韩正强调，上海将继续坚持完善住房保障体系与房地产市场体系建设，坚持“三个为主”的原则，即以居住为主、以市民消费为主、以普通商品房为主，多渠道解决广大人民群众最为关注的住房问题。

韩正说，下半年，将按照九届市委十二次全会的要求，落实好“四位一体”政策措施——

第一，上海将再次放宽廉租住房准入标准。收入标准在目前人均月收入 960

元的基础上，放宽到 1100 元；力争全年新增廉租受益家庭 2.1 万户。

第二，进一步扩大经济适用住房申请审核、轮候供应范围。上海将在总结闵行、徐汇两区先期试点的基础上，下半年放宽准入标准，同时在中心城区全面推开，有条件的郊区逐步推开。准入标准中，将申请家庭人均月可支配收入限额在试点标准上从 2300 元放宽到 2900 元；将人均财产限额在试点标准上从 7 万元人民币放宽到 9 万元人民币。

第三，加快发展公共租赁住房。根据向全社会征求的意见建议，抓紧修改完善《本市发展公共租赁住房的实施意见》。研究建立起一套科学、可持续的运作机制，坚持政府扶持、市场运作的原则，积极鼓励社会资本进入。

第四，继续加大旧区改造力度。

住房保障体系中最能让群众直接得益的举措就是旧区改造，上海要确保今年年内完成 50 万平方米中心城区二级旧里以下房屋改造任务。

与此同时，必须确保全市保障性住房的房源供给，要今年要咬定一个目标，就是保障性住房新开工面积占全市住房新开工量的 60%，达到 1200 万平方米。要坚持规划先行，在原先 8 个保障性住房大型居住社区基础上，今年年初又新选址 23 个保障性住房大型居住社区，规划面积达到 105 平方公里，同时，对条件相对成熟的 13 个基地抓紧开展土地储备工作。

#### 深圳：加快启动安居商品房建设

不久前，广东省委常委、深圳市委书记王荣指出，2010 年，深圳要加快出台《深圳市保障性住房条例》相关配套实施细则，年内开工建设保障性住房 5 万套，提供住房 1 万套，发放 5000 户住房货币补贴。实施人才安居工程，全面落实人才住房货币化补贴政策，加快启动安居商品房建设。深入落实国家房地产市场调控政策，出台《深圳市房地产市场监管办法》，整顿市场秩序，坚决遏制房价过快上涨，促进房地产市场健康发展。

从京沪深三地房领导表态和调控政策来看，保障房已成为地方调控的一张“王牌”。保障房之所以能够成为地方调控的一张“王牌”，这与其在本轮房地产调控的角色地位有关。业内专家指出，政府一方面会用保障房的建设来拉动增长；另一方面，则向市场传递出一个信号，目前房价撑着不降的局面不会继续维持，下半年楼市，一定会有一个比较明显的房价回落。对于那些仍然存有侥幸心理观望的人来说，京沪深三地的政策信号，是下半年房价回落的宣言。

[返回目录](#)

### 【江苏：出台公租房指导意见】

7 月 26 日至 27 日，江苏省公共租赁住房工作现场推进会在常州召开，省长罗志军在会上提出：大力推进公共租赁住房建设，积极培育和发展住房租赁市场，力争在三年内使城市中等偏下收入家庭住房困难得到有效缓解，基本解决城市新就业人员和外来务工人员租房难问题，不断完善住房保障制度体系，加快实现“住有所居”。

另据了解，更为详细的《江苏省公共租赁住房管理办法》正在抓紧修改完善，力争年内作为省政府规章颁布实施。

《指导意见》规定，公租房的保障对象为买不起经适房的城市中等偏下收入、低收入住房困难家庭以及新就业人员和外来务工人员这 3 类人群(对 3 类人群的认定标准详见右表)。据了解，江苏的公租房保障起步较早，苏州、无锡、常州、



南通、昆山、江阴等已率先进行了建设试点，但此前还主要是用于解决新就业人员和外来务工人员的住房问题。目前，我省公租房制度有所调整，将中低收入住房困难家庭也纳入公租房保障范畴，并更准确地定位为“中等偏下收入住房困难家庭”。

由于公租房的供应对象主要是城市的“夹心层”，这些群体具备一定的住房支付能力，收入有一定的上升空间，“保基本”是公租房的基本属性，因此《指导意见》提出，各地要结合实际，合理确定公租房的套型及建筑面积标准。各地要根据保障对象的不同需求进行配租，其中单身生活的可以租住集体宿舍、职工公寓，居家生活的可以租住成套住房。供应给城市中等偏下收入、低收入住房困难家庭的成套公租房，单套建筑面积严格控制在 60 平方米以下。不论何种形式，公租房都要进行基本室内装修，具备直接入住条件。

对于公租房的申请，《指导意见》指出，政府投资建设的公租房。按照登记在册的申请人名单顺序实行轮候保障，就近就地安置。城市中等偏下收入或低收入住房困难家庭，由保障对象作为承租人并提供担保人，与住房保障部门共同签订租赁合同。而对于新就业人员和外来务工人员，用人单位将作为担保人，与承租员工、住房保障部门共同签订租赁合同。

《指导意见》特别强调，公租房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营。

[返回目录](#)

### 【福建：规定房企累计 3 年无项目吃“红牌”】

从即日起，福建省将在全省范围内开展 2010 年房地产开发企业资质检查，检查分红色、黄色和绿色三类进行，明确售房行为和住房质量等内容将纳入信用档案。

此次规定，福建省除暂定资质企业按照《福建省房地产开发企业资质管理规定实施细则》规定办理外，2009 年 12 月 31 日之前取得《房地产开发企业资质证书》的福建省企业均作为此次检查对象。有下列情形之一的，列入红色监管企业：1、2009 年 7 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日期间，被房地产、规划、建设主管部门处罚的，或者被责令限期整改，逾期未按规定整改到位的；2、截至 2010 年 6 月 30 日，已累计超过三年无开发项目的。

而有下列情形之一的，列入黄色监管企业：1、2009 年 7 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日期间，未按规定向统计部门报送统计报表的；2、2009 年 7 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日期间，连续三个月及以上未按规定通过《福建省房地产开发经营动态管理系统》填报房地产开发经营统计月报数据的。

[返回目录](#)

### 【广东：限价房价格将由政府说了算】

今后，广东限价房价格将由政府说了算。广东省物价局等部门日前联合出台了《关于运用价格政策促进限价商品住房开发建设的意见》。这一举措将用政府指导价来制定限价房价格，以切实解决“夹心阶层”突出的住房问题，同时又通过加快限价房建设平抑普通商品房市场价格，有望成为继金融、财政等经济杠杆外，通过价格杠杆调控房价的有益尝试。

据广东省物价局副局长杨骁婷介绍,此次广东出台的关于限价房价格的新政策,其核心是坚持低价的作价原则,并实行政府指导价的价格管理形式。

“由于限价房土地的出让价格比普通商品住房土地便宜,享受了政府提供的土地优惠政策,因此,限价房的销售价格必须严格遵守政府确定的指导价,以及政府指导价的其他相关规定。”广东省物价局市场监管处处长庄振锡介绍说。

据介绍,限价房销售价格实行政府指导价,其中属“限房价、竞地价”的,其最高销售价格由当地价格主管部门会同建设(房地产)、国土资源等部门确定;属“定地价、竞房价”的,其竞价的起始价(标底)由当地价格主管部门会同建设(房地产)、国土资源等部门确定,竞价结果作为限价房最高销售价格,报当地价格和建设(房地产)主管部门备案。

“因广东房地产市场发展不平衡,地区差异大,新政策主要对一些问题进行原则性规定,具体的操作规定将由各地级以上市根据具体情况确定。限价房价格的作价原则是充分考虑当地销售对象的经济承受能力,并按照低于同一时间、同一地段、同一类型普通商品住房市场价格的一定比例的标准确定的。”杨骁婷说。

该举措同时也给了房地产开发企业一定空间的定价自主权,但单套具体销售价格不得超过最高销售价格。

新政策还同时规定,对限价房的审批建立绿色通道,加快办理有关手续,简化项目审批工作流程。而限价房的销售方案和销售结果都将向社会公布,并接受社会监督。

[返回目录](#)

## 【海南：今年计划建设 1800 套“公租房”】

7月29日,海南省人大常委会环境资源工作委员会作了《关于开展全省保障性住房建设情况的调研报告》,报告透露我省公共租赁住房建设计划偏低,在计划开工建设的10.09万套保障性住房中,公共租赁住房0.18万套,仅占1.78%。

据了解,公共租赁住房保障对象为城市中等偏下收入住房困难家庭、新职工和外来务工人员,套型建筑面积控制在60平方米以内。土地由政府划拨或出让方式取得。建设资金由政府或企业投资,住房租金实行政府指导价管理。

发展公共租赁住房是我国今后解决城市中低收入居民住房困难问题的重点。今年我省计划建设的“公租房”1800套、60万平方米。已经开工建设1338套。

海南省人大环资工委建议要大力推行和发展公租房。因为住房保障制度覆盖面还不够宽,无法惠及城市中广大既不符合廉租房住房条件又无能力购买经济适用房的城市“夹心层”群体。在这方面,香港、新加坡实施的“公屋”、“组屋”(公租房)政策为海南提供了成功例子。如香港有近50%的居民住在“公屋”里,新加坡则有80%的人口居住在政府“组屋”里,较好解决了城市中的收入居民住房困难问题。

海南要大力发展公租房,省人大常委会环境资源工作委员会建议,首先要科学规划布局。在准确掌握基本情况的基础上,对资金投入、土地供应、建设标准、配租条件、供应范围、供应对象等进行科学规划。

其次要坚持政府主导、市场运作原则。一方面,要充分发挥政府的宏观调控职能,以管理监督者和直接参与者的双重身份干预住房市场,控制土地过度开发,遏制商品房价过快增长。除了在资金、土地、财税、金融等方面加大对公租房的支持力度外,还要引导社会力量参与,鼓励国有企业、民营企业等机构,以微利

原则参与公租房建设。

第三，要实施专业化的运营管理，建立健全准入退出机制。政府可成立相应的公租房管理机构，负责公租房的推行和监督工作。规定相应的申请条件与申请审核流程，确定合理的租赁期限和续租条件，明确相关的腾退和收回规定。建立合理的公租房定价和补贴机制。

[返回目录](#)

### 【济南：禁用集体土地进行房产开发】

8月1日，从济南国土资源部门获悉，《济南市区宅基地审批管理规定》日前正式实施。除了严禁用集体土地进行房地产开发经营外，今后中心城区规划建设用地外缘地带每户新建宅基地面积一般不超过166平方米，其他地区不超过200平方米。市区规划城镇建设用地范围和已列入近期改造建设计划的村庄，原则上不再审批宅基地。

《规定》要求，每户村民只能拥有一处宅基地，新建宅基地面积标准为：中心城区规划建设用地外缘地带每户面积一般不超过166平方米，其他地区每户面积不得超过200平方米；建在山坡薄地及荒滩地上的，标准可以适当放宽，但最多不得超过264平方米。市区规划城镇建设用地范围和已列入近期改造建设计划的村庄，原则上不再审批宅基地。

根据规定，可在本村申请使用宅基地的条件包括，因结婚等原因需要分户，而已有宅基地不能满足分户需求的；因村庄公共设施和公益事业建设占用原宅基地，需要重新安排宅基地的；经有批准权的人民政府批准，回原籍落户定居且无住房的；因自然灾害等原因导致原宅基地灭失的；区级以上人民政府规定的其他条件。

有下列6种情况之一的，将不予批准使用宅基地：包括不符合上述5项规定条件的；不符合乡镇土地利用总体规划、村庄建设规划的；原宅基地能够满足分户需要或一户多宅的；申请人不属于本集体经济组织成员的；转让、出租现有宅基地住宅或者将住宅改作他用的；其他不符合申请宅基地条件的。符合申请宅基地条件的村民，经所在村集体经济组织同意，可购买本集体经济组织内他人的宅基地，并依法办理土地使用权变更登记手续。另外，严禁利用集体所有的土地进行房地产开发经营。

[返回目录](#)

### 【郑州：房地产管理局多种措施抑制房价】

7月29日，郑州市住房保障和房地产管理局召开新闻通气会。新闻通气会主要包括两项内容：一、2010年上半年郑州市房地产市场运行情况及下半年展望。二、2010年上半年查处房地产市场违法违规行为情况通报。

郑州市住房保障和房地产管理局市场管理处副处长董国彩、监察队队长钱玉勇分别对2010年上半年，郑州市房地产市场运行情况及查处地产市场违法违规行为做了介绍。

董国彩说：自2010年上半年，郑州市房地产市场商品房供应与销售、二手房交易量呈现同比上涨态势，新“国十条”出台后，商品房与二手房交易面积涨幅开始下降，6月份房价环比出现回落趋势。

上半年, 郑州房地产开发投资增长加速。全市房地产开发前 6 个月累计完成投资 288.2 亿元, 同比增长 59.2%, 占全省投资总额 35.7%, 占全市城镇固定资产投资 25.5%; 其中住宅开发投资完成额 217.3 亿元, 同比增长 52.3%。

针对 2009 年以来商品房市场供需失衡的情况, 通过政府职能部门促投资、促开工、促投放, 使商品房市场投放量从 3 月份起有所放大, 5 月份市场投放量首次超过销售量。郑州市区商品房批准预售面积 450.28 万平方米, 其中商品住宅批准预售面积 350.61 万平方米, 郑州市区商品房销售面积 525.97 万平方米, 商品住宅销售面积 442.41 万平方米, 自 2009 年底国家对房地产市场进行调控以来, 郑州市商品房销售量增速逐渐趋缓。尤其是新“国十条”的出台, 使 5 月份商品住宅的销售量环比增幅下降了 36.99%, 6 月份环比虽然有所回升, 相比较房地产一线城市而言, 郑州房地产市场的投资投机现象不明显, 房价受政策的影响较小。

郑州商品房供应量的持续增长和累计可售面积的增加, 使郑州商品房市场供不应求的局面已经发生质的转变, 缓解了 09 年以来因供求关系紧张带来的房价上涨压力。然而, 从今年上半年新建商品住宅的投放价格看, 投放价格在 6000-8000 元/平方米的比重达到 27.07%, 较 09 年同期提高了 25.48 个百分点, 可以看出未来郑州楼市仍有价格上涨的驱动。综合各方面因素, 在国家宏观调控的大环境下, 房价已缺乏大幅拉升的动力, 但也不会出现房价大幅下跌的局面, 下半年郑州房价会在目前的房价水平上小幅波动。

[返回目录](#)

### 【南昌：5 地块成交 3.84 亿】

8 月 2 日上午, 5 宗土地在南昌土地交易中心通过公开拍卖入市。此次拍卖活动是新政百日后南昌首次土地拍卖, 也是交易地块最多的一次。

资料显示, 此次推出的 5 宗地, 4 宗位于南昌朝阳新城, 1 宗位于南昌上海南路。其中, 编号为 JDP1019 号的地块, 位于朝阳新城永富路以东、丁家洲街以南、永乐路以西、桂殿路以北(控规 D10-03 地块)。土地面积 46986 平方米(合 70.479 亩)。土地用途为居住用地。出让年期为住宅用地 70 年、配套商业用地 40 年。主要规划要求: 容积率 $\leq 2.2$ ; 建筑密度 $\leq 25\%$ ; 绿地率 $\geq 30\%$ ; 套型建筑面积 90 平方米以下住宅按开发住宅总建筑面积的 55%控制。

JDP1020 号地块, 位于朝阳新城抚生路以西、丁家洲路以南、永乐路以东(控规 D10-02 地块)。土地面积 22185 平方米(合 33.277 亩)。土地用途为居住用地。出让年期为住宅用地 70 年、配套商业用地 40 年。主要规划要求: 容积率 $\leq 2.2$ ; 建筑密度 $\leq 25\%$ ; 绿地率 $\geq 30\%$ ; 套型建筑面积 90 平方米以下住宅按开发住宅总建筑面积的 55%控制。

以上两宗地由 33 号南昌世欧房地产公司分别以起拍价 346 万/亩、350 万/亩的价格拍得, 成交总价 1.39 亿。

JDP1021 号地块, 由 6 号北京东亚信安公司和北京东亚信共同竞拍, 以起拍价 388 万元/亩的价格拍得, 成交总价 6984 万。该地块位于朝阳新城金鼎路以西、滨江铺路以东(控规 D17-03 地块)。土地面积 12051 平方米(合 18.076 亩)。土地用途为办公(兼容商业金融、文化娱乐用地)。出让年期为商业(办公)用地 40 年。主要规划要求: 容积率 $\leq 3.5$ ; 建筑密度 $\leq 25\%$ ; 绿地率 $\geq 35\%$ 。

JDP1022 号地块, 由 15 号江西煌上煌同样以起拍价 388 万元/亩的价格拍

得，成交总价 8536 万。该地块位于朝阳新城金鼎路以西、滨江辅路以东(控规 D17-04 地块)。土地面积 14856 平方米(合 22.285 亩)。土地用途为办公(兼容商业金融、文化娱乐用地)。出让年期为商业(办公)用地 40 年。主要规划要求：容积率 $\leq 3.5$ ；建筑密度 $\leq 25\%$ ；绿地率 $\geq 35\%$ 。

JDP1023 号地块，则由 88 号江西绿腾以起拍价 265 万元/亩的价格获得，成交总价 9010 万。该地块位于上海南路以西、洪婺路以北。土地面积 22971 平方米(合 34.457 亩)。土地用途为商业、办公、居住用地。出让年期为商业(办公)用地 40 年、住宅用地 70 年。主要规划要求：容积率 $\leq 2.5$ ；建筑密度 $\leq 30\%$ ；绿地率 $\geq 28\%$ 。套型建筑面积 90 平方米以下住宅占开发住宅总建筑面积的 70%以上，商业、办公等公共建筑面积按总建筑面积 30%以上控制，需集中设置。

[返回目录](#)

### 【重庆：建“双轨制”住房体系】

此间备受关注的重庆公租房有了专门的管理部门。29 日，重庆市公共租赁住房管理局挂牌成立，专司住房保障的规划、政策、分配和监管等工作。中共重庆市委副书记、市长黄奇帆，住房和城乡建设部副部长、党组成员齐骥为该机构成立授牌。

据介绍，重庆公共租赁住房管理局将为当地住房保障提供服务，主要研究起草住房保障配套政策，具体实施廉租住房、经济适用房、公共租赁住房等保障性住房专项规划、年度计划，组织实施保障性住房房源储备、投放计划，承担住房保障项目监督管理、住房保障申请对象审核配租、信息统计和分析等工作，指导区县住房保障业务工作。

今年以来，重庆市在全国率先大规模建设公租房，以此构建市场供给与政府保障并举的“双轨制”住房体系，以实现当地城镇住房“低端有保障、中端有市场、高端有约束”。根据规划，重庆市将在三年内建成 3000 万平方米公租房，解决占城镇人口 30%的中低收入群众住房难问题。

截至目前，重庆市主城区鸳鸯、大竹林、华岩、西永、蔡家片区及西永园区 6 个公租房项目建设相继开工，总面积达 750 万平方米。下半年，重庆主城区还将再开工 150 万平方米的公租房建设项目，万州、涪陵等六个中心城市和长寿、璧山两个卫星城市也将开工 250 万平方米的公租房项目。届时，重庆市公租房建设规模将达 1150 万平方米。

黄奇帆称，成立的重庆市公共租赁住房管理局承担着对当地公租房进行长远规划，负责公租房具体建设进度，在公租房建成后进行公租房的租赁、日常管理，同时对公租房运行过程中的政策、规章提出新的建议等重要职责，该局在日后的运行过程中将着力防止腐败和灰色交易。

[返回目录](#)

### 【武汉：土地拍卖成交额创新高】

武汉市日前举行今年第七次土地拍卖会，19 宗地以 43 亿元总额成交，土地规模、成交额均创下今年出让纪录新高。

此次挂牌的 19 宗地块包括 15 宗储备地、两宗限价房用地、1 宗交易地、1 宗城中村改造用地。其中，商业、工业用地均以底价成交，5 宗住宅用地进入现

场竞价。最大的一宗地位于硚口区额头湾 44 号地块，面积 500 亩，以 6 亿元成交，楼面地价 1060 元/平方米。

备受关注的江汉区舵子湖村城中村改造地块，位于台北路附近，面积约 157 亩，被武汉万科以 12.37 亿元竞得，楼面地价仅 2278 元/平方米，而其周边商品房价格已突破万元。

邻近大学院校、科技园区的东湖开发区民族大道两宗地竞争最终成交的楼面地价分别只有 1283 元/平方米、1368 元/平方米。

而根据武汉国土部介绍，从 7 月 29 日至 8 月 20 日，武汉将密集推出 27 宗土地，其中绝大多数地块位于城郊地区，本次土地出让高峰将总计出让用地 2200 余亩，将创下武汉土地供应之最。

[返回目录](#)

### 【武汉：公积金工资计算要包括奖金和补贴】

8 月 1 日，武汉住房公积金管理中心发布通知，从 7 月 1 日起，武汉地区各住房公积金缴存单位应以 2009 年度职工的月平均工资总额为基数，按规定的缴存比例，调整 2010 年度的职工住房公积金月缴存额，并按新的缴存额为职工缴存住房公积金。

经测算，原则上 2010 年度最高住房公积金缴存额度含职工及单位缴存部分为 1999 元。在职在岗职工的最低缴存基数不得低于 900 元。缴存比例最低不低于两个 8%，最高不能超过两个 12%。

武汉住房公积金管理中心表示，本通知下发前，公积金缴存额度已超过标准的，可暂时维持原标准缴存，本年度不得调整缴存基数。本通知下发后，单位和职工要求超标准缴存的，应先按国家税务部门相关规定缴纳个人所得税。

公积金管理中心表示，针对一些单位缴存公积金时，往往只按职工的基本工资缴存，特统一工资总额计算口径。具体为：行政、事业单位在职在岗职工工资总额包括基本工资、冲销 64 元后保留的津补贴、年终一次性奖金或绩效工资、国家规定的岗位津贴、生活性补贴、工作性津贴、改革性补贴、奖励性补贴、其它发给在职职工的属于国家规定工资总额组成范围内的各种奖金。企业单位(国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业、民办非企业单位、社会团体)在职在岗职工工资总额包括：计时工资、计件工资、奖金、津贴和补贴、加班加点工资和特殊情况下支付的工资。

[返回目录](#)

### 【银川：试点公积金支持保障房建设】

日前，从宁夏住房和城乡建设厅传来好消息，银川市利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点城市和试点项目于近日获国家批准，确定高桥、上前城、盈北、花畔里 4 个项目为试点项目。据悉，4 个项目总建筑面积为 34.8 万平方米，投资规模 7.89 亿元，计划使用住房公积金项目贷款 4.44 亿元。项目建成后，将为银川市城市低收入家庭提供约 5000 套经济适用住房。

根据国家要求，此次获批的利用住房公积金支持保障性住房建设项目贷款须定向用于试点项目，严禁挪作他用，试点项目须列入宁夏今年保障性住房建设规划和年度建设计划，在发放贷款时项目须取得《建设用地规划许可证》等相关证

件，且试点项目的贷款人必须以在建项目、房产或土地使用权足额抵押。经适房列入保障性住房规划的城市棚户区改造安置用房试点项目贷款期限最长不超过3年；政府投资的公共租赁住房试点项目贷款期限最长不超过5年。项目到期后，贷款本息必须全部收回，公积金中心须对项目贷款实行全程封闭管理。同时，试点项目须严格按照相关标准建设，保证工程安全，主管部门将对试点项目的全过程进行监管。经济适用住房建设须执行单套建筑面积控制在60平方米左右，成套建设的公租房单套建筑面积控制在60平方米以下。利用项目贷款建设的保障性住房必须严格控制供应对象，同等条件下，住房公积金缴存职工优先购买或租赁。

目前，宁夏住房和城乡建设厅已会同相关部门对试点项目进行了详细部署。

[返回目录](#)

### 【南京：实施新商品房预售方案】

新的预售方案包括了项目基本情况、建设进度安排、预售房屋套数、面积预测及分摊情况、预售价格及变动幅度等10个方面的内容。

为进一步规范南京市商品房销售行为，完善商品房预售制度，加强房地产市场监管，促进房地产开发企业诚信经营、透明交易，南京市住建委于7月28日印发了《南京市商品房预售方案》，这是继4月17日新“国十条”出台后，地方部门首次出台关于楼市预售的新规定。

据了解，新方案于7月30日正式下发，2010年8月2日正式施行。新的预售方案包括了项目基本情况、建设进度安排、预售房屋套数、面积预测及分摊情况、公共部位和公共设施的具体范围、预售价格及变动幅度、预售资金监管落实情况、住房质量责任承担主体和承担方式、住房能源消耗指标和节能措施等10个方面的内容。

预售方案制定了“本期拟销售商品房价格(毛坯价格)”表，表格中须填写商品房的类型(住宅、商业、办公、车位、其它)，在售价一栏也须分别填写“最高价、最低价、均价”。

方案中也规定了开发商的承诺：“本次申报预售的项目，将在销售现场按规定公示相关房屋信息，若供需矛盾突出，我公司将采取电脑摇号、现场排号、先到先选方式进行公开销售。”

同时，开发商还得承诺：“本次申报的幢(楼)层，在领取《商品房预售许可证》的同时，申请办理在建工程抵押。我公司承诺，按认购协议约定时间及时解押与客户签约备案，不因抵押变相捂盘。”

南京市住建委住房保障和房产管理局相关负责人表示，这个新方案是为了进一步规范商品房销售行为。是根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、住建部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》和江苏省住建厅《关于进一步规范商品房预(销)售行为的通知》等文件精神拟定，旨在起到完善商品房预售制度、加强房地产市场监督、促进房地产开发企业诚信经营和透明交易的目的。

[返回目录](#)

## 【无锡：将出台安置房小区管理意见】

无锡市年内将制订出台关于安置房小区管理的实施意见，市区近 200 个安置房小区都纳入其中，实现规范化管理。这是从日前召开的安置房建设工作现场推进会上传出的信息。在严格“两证”办理的同时，安置房小区的物业管理将超前谋划，小区配套、店面房不能全部销售，原则上只租不卖，其收入应主要用于后期物业管理。

据无锡市安置房建设领导小组办公室负责人介绍，在持续多年安置房大规模推进后，明年建设速度将趋于平缓，安置房管理也随之提上了日程。目前市区征地拆迁安置房“两证”办理正有序推进。从初始登记完成情况及“两证”办理情况来看，北塘区民丰西苑 1664 套、南长区扬名花园三期 774 套及滨湖区隐秀苑、梁湖家园等 10 个安置房小区计 8960 套已完成初始登记的办理，南长区五星 C 块 608 套和金匮苑 1806 套近期可完成初始登记，而滨湖景丽苑等 7 个小区已发放 3572 套房屋产权证。此外新区、惠山区、锡山区已分别完成 3.1 万套、2235 套、2928 套房屋产权证的发放。

安置房小区的物业管理是一个困扰多年的老大难问题，小区运行、维护费用较高，大修理基金缺口较多。据悉，我市在规范手续、严格办证的同时，将超前考虑安置房小区今后的物业管理等问题。有关部门要求对小区配套、店面房的权属、使用、管理、销售等详情进行全面排查，各区要如实申报，配套、店面房等不能全部销售，大部分应作为后期物业管理使用，弥补物业管理经费的不足，也可以考虑部分店面房销售回笼缴纳住房维修资金。

今年 10 月，市政府将在滨湖区华庄街道 350 万平方米的水乡苑试点成立无锡市首个安置房幸福示范小区，其余六个区也要各自申报一个，以典型引路，加快推进全市安置房小区的规范化管理。

[返回目录](#)

## 【合肥：3-5 年内建成公共租赁房 200 万平方米】

合肥市委、市政府近日出台《关于加快保障性安居工程建设的实施意见》(以下简称《意见》)，提出自 2010 年起，用 3~5 年时间，使全市享受廉租房保障家庭总数达 5 万户以上，建成公共租赁房 200 万平方米，基本完成城市与国有工矿棚户区改造，在全市范围内建立和完善住房保障体系以及保障性安居工程规划建设管理体制。

### 廉租保障门槛再降低

据了解，《意见》明确了合肥保障性安居工程未来的实施重点：加快廉租房建设；积极推进公共租赁住房建设；加大城市和国有工矿棚户区的改造力度。同时还将推动经济适用房建设，推进企业周转房建设，探索限价房建设。

2010 年，合肥计划新开工建设廉租房 10 万平方米，全市廉租住房保障家庭达到 11500 户。《意见》首次明确，年人均可支配收入低于 6863 元，人均住房面积低于 16 平方米的住房困难家庭可享受廉租住房保障。这比合肥现行“年人均可支配收入低于 6485 元且人均住房建筑面积低于 14 平方米”的申请门槛降低不少。

公共租赁住房建设方面，合肥将充分发挥各县区的能动作用，引导支持有条件



企业投资建设公共租赁住房，着力解决城市中等偏下收入家庭、进城务工和新就业人员的住房困难。2010年开工建设公共租赁住房100万平方米；城市和国有工矿棚户区改造方面，合肥将采取“政府拆迁安置、净地拍卖”的方式有序推进，优先安排区位条件好、居住条件差、安全隐患重、群众意愿强的改造项目。2010年完成城市和国有工矿棚户区改造11278户。

#### 探索新建小区配建保障房

合肥鼓励企业债券、保险资金、房地产信托投资基金以及民间资本参与保障性安居工程建设，严格落实住房公积金增值收益、土地出让净收益按规定比例用于廉租房建设政策，鼓励金融机构加大对保障性安居工程建设和各类政策性住房项目的信贷支持，积极争取廉租房补助资金，不断加大建设资金投入。

在政策措施上，合肥还将编制《2010-2012年保障性安居工程建设规划》和年度建设计划，出台城市和国有工矿棚户区改造实施意见，各开发园区要制定公共租赁住房建设管理办法；

优先安排保障性安居工程建设用地供应计划。保障性安居工程用地和自主性中小套型商品房建房用地面积不低于年度住房用地供应总量的70%。面向经济适用住房对象供应的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应。

采用其他方式投资的公共租赁住房，建设用地可以采用出让、租赁、作价入股等方式有偿使用；合理配建廉租房和公共租赁住房，探索推行新建住宅小区按比例配建廉租房和公共租赁住房。

#### 严厉问责违法违规行为

按照《意见》，合肥要成立设在市房产局的保障性安居工程领导小组，协调解决建设过程中的重大问题；各区要成立相应组织领导机构。

此外，监察、审计部门要加强工程建设和资金使用监督检查，严肃查处违规、违法行为。工作不落实、措施不到位的地区和单位将受到通报批评并限期整改；造成重大影响和严重后果的，严格追究相关责任人责任。

[返回目录](#)

### 【常州：拟建4万套政策保障房】

近日，从常州市房管局获悉，根据常州市“十二五”期间住房保障需求的初步调查和测算，“十二五”期间，常州市拟建2万套左右廉租房和公共租赁住房实物房源，以及2万间供外来务工人员集中居住的新市民公寓。

据介绍，常州市近年来大力创新住房保障形式和不同类型的保障性住房建设方式，全面实施经济适用房货币化补贴，出台了公共租赁住房管理办法，通过经济适用房、廉租房、公共租赁住房等多种保障形式，解决了市区1.6万多住房困难家庭住房问题。

目前，常州市正在制定和完善“十二五”住房保障专项规划，在此期间拟将廉租房实物配租扩大到低收入无房家庭，经济适用房和公共租赁住房的供应对象扩大到中等偏下收入家庭，解决“夹心层”住房难。同时，加快公共租赁住房的建设和保障，切实解决中低收入无房待婚青年的结婚用房困难，解决新就业人员的租房困难以及外来务工人员的住房问题。

[返回目录](#)

## 【长沙：纳入全国首批公积金支持保障房建设试点】

谷山庭院、谷山乐园以及湖橡、丝茅冲、长沙锁厂三个棚改项目的开发商可以舒一口气了，因为长沙和北京、上海、西安等 28 个城市同时纳入住建部首批公积金支持保障房建设试点工作后，首批确定这 5 个项目试点，经验审合格后，5 个项目分别可贷款 1 亿元，最少也可贷 8000 万元。近日，长沙试点工作正式启动。

长沙住房公积金管理中心提供的数据显示，截止今年 6 月底，长沙市已累计向 66960 户家庭发放住房公积金贷款 80.78 亿元，贷款余额仍有 57.14 亿元。根据以前的相关规定，住房公积金只能贷给符合条件的个人，而这次试点首次明确公积金贷款房地产项目，是否会影响缴存职工的合法权益？谁来监管这些资金的贷款建设？公积金贷款建的房又会卖给谁呢？

“绝对不会影响缴存职工的合法权益。”长沙住房公积金管理中心信贷业务处处长张良武日前说，为确保公积金试点工作有序进行和资金风险可控，住建部以国标的形式出台一整套管理办法和操作细则，制定了健全的监管系统。

张良武还透露，由于公积金的贷款利率比商业银行要低很多(住房公积金项目贷款利率为 4.257 个点、商业银行为 8 个点)，无形中降低了开发项目单位的成本。试点项目主要是棚户区改造和经济适用房项目，新房子的供应对象也主要是棚改拆迁和住房困难家庭。

[返回目录](#)

## 【南昌：存量房实现全部入网销售】

8 月 1 日从南昌房管局了解到，上半年南昌市投资投机购房需求得以遏制，南昌市房地产市场呈现出量减价稳、平稳发展的态势。此外，上半年南昌市还实现存量房全部入网销售，市场秩序得到规范。

### 上半年南昌销售住宅 12300 套

1 至 6 月，南昌市区商品房销售 156.24 万平方米，其中，住宅销售 12300 套，面积 129.1 万平方米。

其中，6 月份商品房交易量有所回升，市区商品房销售量 25.36 万平方米，与 5 月份环比增长 20.16%，其中，住宅销售 2130 套，面积 22.11 万平方米，与 5 月份环比分别增长 49.68%、42.23%。

### 南昌投资、投机购房需求得到遏制

2010 年以来，随着国家调控房地产市场、稳定房价的一系列措施相继出台，南昌积极采取多种措施，加大对房地产市场的宏观调控力度、加强对房地产市场的分析与监测，使得南昌房地产市场持续稳定健康发展。

据了解，今年上半年，受调控政策影响，市场预期发生变化，改善型需求购房者持币观望，投资投机购房需求得以遏制，南昌市房地产市场呈现出量减价稳、平稳发展的态势。

### 南昌市存量房实现全部入网销售

上半年，南昌市还实现了市区存量房全部入网销售，规范了市场秩序。

今年上半年，南昌市完成存量房转移登记 10233 件，面积 929.72 万平方米，成交额 12.45 亿元，分别同比增长 43.5%、58.17%、33.73%，并实现存量房销

售合同网上备案 10531 份，同比增长 11.1%。

### 非住宅房屋租赁登记备案手续费标准由 2%降至 1%

此外，南昌还加强了对房屋租赁的管理，落实“以房管人”，配合相关部门做好了综合治理和计划生育工作，并且，将非住宅房屋租赁登记备案手续费的收费标准由 2%降至 1%。

[返回目录](#)

## 【昆明：七成居住用地须盖保障房】

7 月 29 日，昆明市国土资源局副局长赵宏、市国土资源局监察室主任阳恒祥、市国土资源局调处办副主任王晓健做客昆明信息港春城会客厅，接受效能提升作风改进领导干部在线访谈，并与网民进行互动交流，就网民关心的土地证办理、住宅土地供应等问题一一作答。据介绍，今年以来市国土资源局将保障性住房建设用地作为供应重点，包括廉租房、经济适用房、限价房以及政府性的租赁房等在内的保障性住房建设用地面积占到了整个居住用地的七成以上。

“今年我们从土地的报批、供应的时候就要求保障性住房建设用地的面积要占整个居住用地比例的 70%以上。”赵宏表示，低收入家庭住房问题一直是社会关注的焦点问题，解决好这部分人的住房困难问题也是我们的职责所在，因此我们目前在土地供应方面也会朝着保障性住房倾斜，以有效保证保障性住房的用地供应。与此同时，在优先保障民生项目、重大基础设施项目等用地的需求外，还加强了房地产市场土地供应调控，提高中低价位、中小户型普通商品房建设用地的比例。今年上半年总共供应 125 宗、2271 亩普通用地，其中中小套型的用地 2102.91 亩，占比就近 90%。”

此外，据王晓健介绍，为方便群众办理土地使用证，目前在主城四区共开设了 4 个办证窗口，分别是五华区便民服务中心窗口，地址是：青云街 199 号，电话 4154519；盘龙区服务中心，地址是：白云路 327 号，电话 3146259；官渡区便民中心，地址是：关上双桥路 222 号，电话 7169952，西山区便民中心，地址是：二环西路 193 号，电话 8185930，市民可根据自己所在辖区的不同在上述四个分局便民中心办理。

[返回目录](#)

## 【福州：经适房满 5 年可上市】

日前，福州市政府正式印发《福州市城区经济适用住房上市交易办法》，办法规定，今年 8 月 1 日起，福州五城区内，2007 年 6 月 7 日前购买且取得房屋所有权证满 5 年的经济适用房可上市交易。

据了解，取得房屋所有权证时间将以房屋所有权证上注记的登记时间或填发时间为准，符合条件的经适房所有权人必须按规定缴交土地收益价款后，才可以申请直接上市交易或者办理完全产权变更登记。

《办法》明确，部队、机关企事业单位经有权机关批准，以单位名义建设后分配并取得房屋所有权证的经济适用住房，其上市交易应当征得建设单位的书面同意。

[返回目录](#)

## 【广州：公租房租金将分三档次定价】

广州市住房保障办有关人士日前表示，近期广州公租房管理办法将报市政府批准后，正式征求公众意见。根据初步方案，经租房租金计划分为三个档次，分别为同地段市场价的 60%、48%和 30%，将按住户收入水平高低并结合区位情况分类收取。据了解，在全国率先开展公租房建设的重庆，公租房租金基本控制在市场租金的 60%以内。而香港特区，由政府提供的“公”租金仅为同地区市场价的 25%，解决了近 1/3 香港市民的住房问题。

公租房房源点在何处，也是关注的焦点。广州市住房保障办有关人士透露，广州今年安排的 3000 套公租房房源点全部在中心六区，打算在办法出台后，在保障人群中进行摸底，看他们希望住在什么区域，然后在该区域目前在建或已建成的小区中安排公租房房源点。

据介绍，广州市还将建设一种公共租赁房的创新户型——合租型公寓。这种公寓像大学宿舍，每个套间都有独立卫生间，目前已选址了一栋房源点，主要供给新就业人群、优秀外来务工人员 and 引进人才居住，解决 3~5 年的阶段性居住需求。据了解，广州公租房也将按家庭收入、住房困难情况等等进行评分排序轮候。还拟划一定年龄线，让单身人士可以按照家庭名义进行申请。

[返回目录](#)

## 【广州：二手房交易 9 月起全部上网签约】

近年来广州二手房交易过户中一直存在报低价逃税的问题，其税费如何把关和征收备受关注。7 月 29 日，广州市房地产交易登记中心相关负责人表示，不存在房屋交易课税国土房管部门一家说了算的情况，国土房管部门主要负责房屋价格评估。

为打击报低价漏税行为，该负责人透露，市国土房管局已开发出来了全市二手房网上交易信息系统，计划从今年 9 月份起实行全市二手房源网上放盘、网上交易、网上签约。广州还计划实行国土房管部门、税收部门与各按揭银行联网和信息共享，在监控交易资金保证交易安全的同时，对二手房买卖双方合同约定价格实行联网核查。

### 二手房交易房管部门负责价格评估

目前二手房交易中，很多市民都是选择报低价减免税费。以一套总价 150 万元的房屋计算，可以按照 80 万元的价格报价递件，营业税只需交 4.4 万元，大约可以省 5 万元。

市房地产交易登记中心有关负责人坦承，广州确实存在房屋买卖双方隐瞒真实成交价格，且评估参考价格低于买卖双方真实成交价格，造成税款流失的情况。首先是因为评估参考价格是依据一段时期的历史成交数据来确定的，是一段时期内同区域、同类别房屋的成交均价，在房价变动较快、较多的情况下，评估参考价格会与现时点的成交价格之间有一定的偏差；此外，目前广州二手房交易未能实现税收部门、国土房管部门与商业银行的联网，未能对交易资金实行全程全额的监控，客观上给隐瞒真实成交价格的行为提供了违法违规的空间。

### 合同约定价格将接受联网核查

“二手房交易报低价漏税行为已经引起了市国土房管局和市地税局的高度重

视。”该负责人指出，经过 1 年多的调查研发，市国土房管局已开发出来了全市二手房网上交易信息系统，目前已开始试运行，计划从今年 9 月份起实行全市二手房源网上放盘、网上交易、网上签约。

该负责人还表示，从 09 年起，有关部门就一直与全市各商业银行接洽，计划参照一手房交易的做法，实行国土房管部门、税收部门与各按揭银行联网和信息共享，在监控交易资金保证交易安全的同时，对二手房买卖双方合同约定价格实行联网核查。广州还将进一步加强对房地产中介服务机构的监管，一经发现中介服务机构参与买卖双方隐瞒交易真实价格的，将从严处理。

[返回目录](#)

## 【深圳：上半年房贷明显收缩】

深圳银行今年以来的贷款增速低于全国水平，特别是房地产贷款随调控力度的加强而明显收缩，但中小企业贷款比全部贷款增速高 22 个百分点，银行利润大幅增长，增速高于全国水平。

### 贷款增速放缓结构优化

深圳银监局局长熊良俊介绍，截至 6 月末，深圳市银行业机构本外币贷款余额 16152.09 亿元，居全国主要城市第三；同比增长 8.2%，增速低于全国水平。在贷款增速回落的同时，信贷投放结构出现了积极变化：信贷投放期限结构呈现均衡化趋势，中长期贷款比 09 年下半年的占比明显回落；信贷支持实体经济力度加大。上半年贷款投放主要集中在制造业、房地产业、交通运输业和仓储业，其中，制造业贷款增加最多，占比达 18.63%。

上半年深圳小企业贷款发展势头良好。6 月末小企业人民币贷款余额 941.49 亿元，同比增速为 30.22%，比全部贷款增速高 22.02 个百分点。

### 严守房地产新政力控风险

深圳银监局称，总体来看，目前深圳银行业能够较好贯彻落实国家房地产调控政策，及时修订房地产贷款的管理制度和操作流程，根据风险状况及时调整信贷政策，普遍加强了合规管理和风险控制，按规定提高首付比例、上浮利率，基本停止了第三套房贷。

统计数据显示，“国十条”和深圳市等房地产调控政策陆续发布后的 6 月份，房地产贷款仅增加 22.33 亿元，为 1 月份新增额的 10%，前 5 个月月均增加额的 26.89%，收缩较为明显。房地产不良贷款保持双降态势，6 月末深圳房地产不良贷款 33.1 亿元，比年初减少 2.77 亿元，不良贷款率 0.62%，比年初下降 0.13 个百分点。

### 继续严控房地产贷款风险

深圳银监局在近日召开的年中工作会议上，要求各行在下半年的房地产贷款方面严格执行相关文件精神，不得放松标准，不要存侥幸心理或打擦边球，不能片面追求业务拓展放松合规要求。

会议再次强调严格个人住房贷款管理，提高风险管控能力。各行要严格落实第二套个人住房贷款的认定标准，严格借款人资格审查，通过面谈了解借款人的购房意愿、购房行为的真实性和还款能力，应要求借款人提交真实的首付款交付证明；要根据借款人收入合理确定贷款额度，认真审核个人贷款的各类信息，严防虚假或信息不全面带来的风险；要做实贷中审查，强化对各项权证及资料真实性、完整性和有效性的审核；要加强贷后管理，特别要对大额个贷借款人的第一

还款来源、抵质押物市值以及资金走向等持续监控。

针对目前部分银行涉嫌放松政策或变相违规的现象，在要求有关银行认真自查的同时，深圳银监局也将加大暗访和现场检查、问责力度，发现违规问题一定依法依规严肃处理。

[返回目录](#)

## 竞争对手情报

### 【富力地产：加紧布局商业地产】

8月2日，富力地产公布其7月份销售业绩，当月共录得销售收入约30.92亿元，销售面积约205600平方米，同比分别增长70%和19%，环比分别上涨89%和36%。

根据富力公布的7月协议销售明细，其销售业绩的大增主要依托于北京和广州两个区域。其中，北京的销售额为13.8亿元，广州的销售额为7.05亿元，而6月北京及广州的销售额分别为2.83亿元和3.32亿元。7月份北京销售业绩大增源于富力10号的开盘，而广州销售业绩的增长则是来自珠江新城的商业部分，包括商铺、写字楼和公寓，仅珠江新城的商铺就在7月份卖出2个多亿。

某券商分析师表示，广州商铺销售业绩占到富力广州业绩的三分之一左右，的确出人意料，基于销售型商业地产的抗风险性和前景，富力正在加紧转型。事实上，在富力地产之前，已经有动作迅速的地产商分享了或准备分享商业地产大蛋糕。

[返回目录](#)

### 【中国建筑：13.75亿签约邯郸赵都新城项目】

7月29日，中国建筑公布，近日以13.75亿元的合同总价签约邯郸赵都新城项目。资料显示，该项目系隆基泰和实业有限公司在邯郸打造的集商业、住宅为一体的高端复合型建筑。为数栋单体建筑，地下1-2层，地上20-32层，总建筑面积为100万平方米。

7月27日，中国建筑宣布中标了建筑面积达40万平方米的杭州高德置地广场工程。7月25日，中国建筑同时获得了合生、万达等7个项目，合同总值169.6亿元。

[返回目录](#)

### 【招商地产：上半年实现净利超过10亿元】

7月27日公布的招商地产中报显示，上半年实现净利超过10亿元，同比大增116%。但这一来自于09年下半年的结算后利润，并不能消弭今年公司所面临的150亿销售压力，以及现金流趋紧的态势。

招商地产有关人士直言，下半年完成计划有难度，将大力促进销售；同时，公司也采取了调整长短期借款结构、与其他公司合作拿地等方式，来度过漫长的

调控期。

中报显示，公司今年上半年实现营业收入 69.81 亿元，同比增长 142.76%。净利润达 10.50 亿元，同比增长 115.71%。基本每股收益为 0.61 元，同比增长 117.86%。

然而净利大增是源于 2009 年下半年销售，并未能反映今年上半年的实际销售状况。

上半年招商地产的销售面积为 28.75 万平方米，销售金额为 42.3 亿元，分别相当于 09 年全年的 24%和 29%，销售受调控政策影响比较明显。

而在今年年初，招商地产制定的年度销售计划为 150 亿元，目前仅完成不足 1/3。

招商地产刘宁称，公司今年上半年的推盘量不大，预计下半年还有近 7 成的楼盘推出。其中在深圳的销售任务占全公司的三分之一。

刘宁称，完成全年 150 亿元的销售目标存在一定难度，但目前暂时未打算调整销售目标，下半年将加大销售力度。5 月份，招商地产成为内地房企中首家撤销再融资方案的公司，公司 50 亿元资金募集计划夭折。分析人士认为，公司面临的资金压力不小。半年报显示，公司上半年步伐正常，新开工 9 个项目，建筑面积 67 万平方米，扩充土地储备 46 万平方米。

[返回目录](#)

### 【华润置地：加快布局商业地产】

7 月 21 日，低调的华润置地斥资 19.4 亿元在天津悄然拿下包括两幅商住用地在内的 6 幅地块，继 2007 年之后再一次重返天津市场布局。而这一次，华润置地带来了它新的设想。

根据土地出让信息，华润置地(天津)有限公司获得的该六幅地块位于天津东丽区津汉公路北，杨北公路东西两侧。其中，有四幅为住宅地块，两幅为商住两用地块，合计总面积超过了 50 万平米。

根据出让要求，本次华润置地受让的各居住用地不得建设低密度、大套型住宅项目，禁止建设别墅类房地产开发项目，居住用地套型建筑面积 90 平方米以下住宅面积所占比重应大于总住宅建筑面积的 70%(居住用地建筑面积包括阳台、阁楼及居住区配套设施建筑面积)。

这是华润置地继 2007 年之后再次在天津市场获取土地储备。三年前，华润置地以 7.8 亿元的价格竞得了津南双港新家园地块，该幅用地性质为住宅的地块土地面积大约 11.25 万平方米，规划建筑面积 15.37 万平方米，其楼面地价 5100 元/平米左右。

时至今日，在该地块上打造的名为香薇邸的高端项目将于今年推向市场。据华润置地介绍，该项目借鉴了上海橡树湾英伦系列风格，是一个纯粹的英式风格高端精品住宅社区。

此番华润置地拿下的 6 块土地中，并非纯住宅地块，有一定体量的商业项目，这或印证了华润置地欲加强商业地产开发力度的策略。

华润高层此前在公开场合曾表示，未来几年华润置地加大商业地产的开发力度，计划在 5、6 年时间内将华润置地商业地产的比例增加至整体业务的四成左右。

此前，华润置地高层曾在公开场所表示，定位高、规模大的综合体万象城，

已经从深圳复制到杭州、沈阳、南宁、青岛、郑州等等一些城市。以后每年至少会有一个万象城推出，而且往后节奏会加快。

[返回目录](#)

### 【绿景地产：中期亏损 2763 万】

7 月 29 日晚间，绿景地产发布 2010 年半年报。报告期内，公司实现营业总收入 3007.07 万元，同比下降 74.39%；净利润亏损 2763.25 万元，09 年同期盈利 2833.01 万元，同比下降 197.54%；每股亏损 0.1495 元，09 年同期每股收益 0.1533 元，同比下降 197.52%。绿景地产表示，公司出现亏损，主要是报告期内可结转销售收入大幅减少所致。

绿景地产于 4 月份发布一季度报告，一季度营业总收入为 1643 万，比上年同期的 4655 万减少 65%；归属于上市公司股东净利润亏损 1665 万，比上年同期的 3610 万减少 561%。

[返回目录](#)

### 【中铁置业：13 亿夺北京顺义地块】

7 月 30 日，北京国土局公布了顺义区马坡东侧(地块一)居住项目用地的最终评标结果。央企中铁置业最终顺利夺魁，成交价为 13 亿元。

据了解，其余 5 家开发商顺义新城、金隅、中国水电、首开股份、荣茂房地产的投标价则分别为 6.47 亿、12.55 亿、10.56 亿、11.4 亿以及 12.4 亿。

资料显示，该地块占地 12.59 万平方米，规划总建筑面积为 16.2633 万平方米，系统住宅用地。以中铁置业最后的中标价计算，溢价率 40.7%，折合楼面价则为 8109 元/平方米。

露面单价较稍早前北辰取得的同区域地块要低。今年 6 月 25 日，北辰实业中标马坡东侧(地块二)居住项目用地，成交价为 12.56 亿，溢价率 66%，折合楼面价 9741 元每平方米。

但实际上，中铁置业所报 13 亿元的竞标价已是地块竞争者中的最高价格。而该地块的“低价”成交，被认为是新政后北京国土局较多使用综合评标出让土地的功劳。而顺义区马坡东侧(地块一)居住项目用地事实上也的确是在出让方式上做过调整，从第一次公告出让时的普通招标变更为综合评标。

目前，中铁置业已在北京、上海、深圳、西安、长沙、青岛、贵阳、石家庄等地成功布局。

[返回目录](#)

### 【绿地集团：60 亿造中国最高双子塔】

日前，绿地郑州综合交通枢纽西广场 H 地块建筑方案评审会召开，两栋 300 米超高层建筑通过方案评审，将成为目前中国最高的双子塔建筑，也将超越 280 米的绿地中心·郑州会展宾馆成为中原第一高楼。绿地郑州综合交通枢纽西广场 H 地块紧临郑州高铁站西广场，规划建设以 300 米双塔建筑为主楼，集写字楼、商业、酒店、商务会所于一体的高端现代服务业综合体，投资额逾 60 亿元人民币。



币，总建筑面积约 76 万平方米，今年 11 月开工建设。

绿地集团将依托自身在超高层、大型现代服务业综合体方面的先进理念、丰富资源和成熟经验，引进国际一流的规划设计理念和商业资源，力争把郑州综合交通枢纽西广场 H 地块项目打造成为郑州城市的新名片和现代服务业的标杆。

[返回目录](#)

### 【世联地产：2400 万收购武汉一家地产经纪公司】

世联地产日前发布公告称，公司用自有资金 2,400 万元收购武汉经天纬地兴业地产经纪有限公司 100% 的股权。

世联地产表示，此次收购是为实现世联地产业务全国布局战略，提升公司湖北区域市场的占有率，确立公司在湖北市场的领先地位，弥补世联服务中小型客户经验的不足。公司第一届董事会第十六次会议审议通过了此次收购事项。

7 月 14 日，世联地产发布 2010 年上半年业绩预告的修正公告，修正后预计 2010 年上半年归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长 100%-130%。上年同期，公司归属于母公司所有者净利润为 63,855,964.29 元。

[返回目录](#)

### 【北辰实业：预计中期净利润同比下降 65% 以上】

北辰实业 1 日晚间公告称，公司预计上半年净利润较 09 年同期下降 65% 以上。2009 年上半年公司实现净利润 4.98 亿元，每股收益 0.15 元。

北辰实业表示，上半年可供结算资源和结算情况较上年同期出现较大幅度的下降，以及固定经营费用较高和财务费用大幅上升是导致公司业绩大幅下滑的主要原因。

[返回目录](#)

### 【栖霞建设：半年营收 22.58 亿同比增 148.82%】

7 月 29 日，栖霞建设发布了 2010 年半年报，公司上半年实现营业收入 22.58 亿元，同比增长 148.82%。

2010 年上半年，栖霞建设实现营业利润 4.32 亿元，同比增长 228.57%；利润总额 4.34 亿元，同比增长 224.53%。归属于上市公司股东的净利润 2.11 亿元，同比增长 160.47%；基本每股收益 0.2009 元。

栖霞建设称，报告期内公司营业收入大幅增长，全资子公司参股公司广东棕榈园林在深交所成功上市，投资收益相当可观。

栖霞建设表示，2010 年下半年将继续秉承公司既定的发展战略，加快项目开发进度，推进南京 G84 地块、无锡东北塘、苏州 2009-B-71 地块及西花岗保障房项目的开工建设。

栖霞建设称，将根据市场变化适时调整营销策略，全方位拓展新的营销模式，加快回笼资金，适时在一级市场拿地，并继续致力于通过合资、合作等多种途径择机增加土地储备。

[返回目录](#)

## 【天誉置业：10.9 亿向海航出售天河地块】

7 月 28 日，天誉置业发布公告，公司与海航酒店签订协议，据此，天誉置业以 10.9 亿人民币代价向海航酒店出售持有的寰城的全部股权以及转让寰城应付关联公司的债务。

据悉，寰城之资产主要包括天河土地，早前天誉置业曾表示将与国企广利共同开发。而根据最新的公告，天誉置业表示终将终止与广利之前签订的协议。

该地块面积约 7217 平方米，已取得土地使用权证书及土地使用许可证。根据计划，天河土地计划发展为作商业、酒店及办公室用途，总楼面面积为 11.25 万平方米。

天誉置业指出，完成出售之后，寰城将不再为公司的附属公司。而公司持有的发展中物业包括位于中国贵州省贵阳市发展项目之 55% 权益及于中国广东省广州市洲头咀发展项目之全部权益。

另外，天誉置业指出，该出售事项符合公司及股东之整体最佳利益，出售事项之所得款项净额将为约 992,000,000 港元，其中约 498,000,000 港元将用作营运资金，而约 494,000,000 港元将用作履行本公司于票据持有人协议及重组协议项下之责任。

[返回目录](#)

## 上海房地产

### 【上海楼市一周数据(2010 年 7 月 28 日-2010 年 8 月 3 日)】

7 月 28 日-8 月 3 日(截止 8 月 3 日 17:00)(不含 8 月 2 日)，上海市房屋(类型为居住)在售楼盘成交情况：总计售出：**3002**(套)，总面积为：**279004**(平方米)。

[返回目录](#)

### 【上海下半年将出台房地产市场调控细则】

7 月 29 日，上海市发改委主任周波表示，今年上海商品住房价格过快上涨势头得到遏制，下半年将出台上海房地产市场调控实施细则，预计全年成交同比将大幅下降。

周波是在 29 日举行的上海市第十三届人大常委会第二十次会议上作出上述表示的。他表示，今年以来，上海市商品住房价格过快上涨势头得到初步遏制，成交量亦大幅下降，最高销售面积降幅达 86%。上半年上海市新建房屋销售面积 1009 万平方米，同比下降 35.8%，市场化商品住房销售面积降幅更大，5、6 月市场化商品住房成交面积分别仅为 27 万、37 万平方米，同比下降 86% 和 82.2%，预计全年成交比上年大幅下降。

“下半年上海将全面落实国家房地产调控政策，出台上海市房地产市场调控实施细则，坚决抑制投机炒作，进一步规范房地产市场秩序。”周波表示，上海将稳定新房供应，加强房地产开发企业建设销售全过程监督，规范新建楼盘开发和上市供应节奏，避免市场供应出现骤升骤降。同时稳定土地供应，保证经

营性用地特别是住宅用地供应力度，探索优化土地出让方式，确保工地计划全面落实。

他同时透露，下半年上海市将研究出台经适房准入标准、经适房价格管理办法等政策；亦将抓紧出台公共租赁住房相关实施意见，并多渠道筹集房源，确保下半年启动试点。据悉，今年上半年，上海开工建设保障性住房 270 万平方米，完成第二轮大型居住区规划选址 23 处，规划建设用地约 105 平方公里。

周波同时预计，今年股市、房市、车市对经济增长贡献率明显下降，预计下半年这一势头仍将继续。其中，股市成交降幅扩大，预计全年仍将呈现负增长。而受证券、房地产成交大幅下降影响，金融业增加值增速明显下滑，房地产业增加值出现负增长。但预计今年上海市经济仍有望实现两位数增长，全年经济将呈现前高后低走势。

[返回目录](#)

### 【上海放宽廉租房准入标准】

今年下半年，上海将再次放宽廉租房住房准入标准，收入标准在目前人均月收入 960 元的基础上，放宽到 1100 元。这是在日前举行的上海市第十三届人大常委会第二十次会议扩大会议上获悉的消息。

#### 廉租房申请收入标准再降低

上海市长韩正在报告市政府 2010 年度上半年工作情况时透露，下半年上海将再次放宽廉租房住房准入标准。收入标准在目前人均月收入 960 元的基础上，放宽到 1100 元。力争全年新增廉租受益家庭 2.1 万户。

#### 经适房申请可支配收入限额再放宽

经济适用住房申请审核、轮候供应范围也将进一步扩大。韩正表示，在总结闵行、徐汇两区先期试点的基础上，下半年将放宽经适房准入标准，同时在中心城区全面推开，有条件的郊区逐步推开。

值得关注的是，准入标准中，将申请家庭人均月可支配收入限额在试点标准上从 2300 元放宽到 2900 元；将人均财产限额试点标准上从 7 万元人民币放宽到 9 万元人民币。

[返回目录](#)

### 【上海拟将房屋节能等级写入购房合同】

7 月 27 日，上海市十三届人大常委会第二十次会议召开。市人大常委会主任刘云耕主持会议。

会议听取并审议了市人大内司委副主任委员唐国才所作的《上海市社会治安综合治理条例(草案)》的说明，和市人大法制委副主任委员朱言文所作的关于《上海市建筑节能条例(草案)》审议结果的报告，并进行了分组审议。

今后市民购买新房时，房屋的节能“等级”将在购房合同中一目了然。市人大法制委员会认为，建设单位在房屋销售合同中载明建筑节能相关内容，有利于购房者清楚了解房屋节能性能，也有利于购房者和社会对建设单位的监督。因此，建议将《上海市建筑节能条例(草案)》相关内容修改为：“新建民用建筑销售时，建设单位应当在合同中载明建筑能源消耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期等相关内容。”

会议还听取了市规划和国土资源管理局局长冯经明所作的关于《上海市城乡规划条例(草案)》的说明和市人大城建环保委主任委员甘忠泽所作的相关审议意见报告,以及市人大常委会法工委主任丁伟所作的《关于废止本市部分地方性法规的决定(草案)》和《关于修改本市部分地方性法规的决定(草案)》的说明。

在上午全体会议之前,全国人大常委会法工委办公室主任郑淑娜为常委会组成人员作了题为《关于法律法规清理的若干问题》的专题讲座。

[返回目录](#)

### 【上海启动新一轮大型居住社区土地储备】

近日,上海启动新一轮 23 个大型居住社区规划选址和土地储备,近期先行实施 13 个基地土地储备,预计明年 10 月底前基本完成。

据悉,23 个大型居住社区规划选址和土地储备项目,合计建设用地 105 平方公里,可开发住宅用地面积约 40 平方公里,预计可建设住宅约 8000 万平方米、120 万套。这些大型居住社区内,将建设包括经济适用房、动迁配套商品房、廉租房、公共租赁房、中小套型普通商品房等不同类型住房,以满足各层次百姓的需求。

[返回目录](#)

### 【上海高端住宅上周零成交】

根据上海中原地产的数据,上周由内至外各环线,全市商品住宅(剔除配套动迁)成交均价分别为内环 41794 元/平方米、内中环 23878 元/平方米、中外环 23860 元/平方米、外郊环 15601 元/平方米、郊环外 10685 元/平方米。受中低价房源的增多影响,内中环均价跌幅最大,为 33.75%。成交价在 8 万元/平方米以上高端住宅上周出现零成交局面。

上海中原研究咨询部经理龚敏表示,今年楼市受到新开工面积下降影响,供应有所减少并导致楼市交易回落。目前,房企为抵御房价过分下跌,“捂盘惜售”较为常见。德佑高端地产指数显示,经过近 3 个月的观望,市场对政策有了一定的消化,刚性需求购房者也出现了疲态,7 月带看开始活跃,成交量止跌回升,7 月前三周成交量比 6 月同期上涨 30%。

7 月以来,二手房挂牌量与新政出台时的挂牌量相比增幅超过 50%,且多集中在宝山、虹口、普陀、闸北等前期投资客聚集的区域。其中,普陀区的挂牌量居全市之首。受挂牌量激增的冲击,部分楼盘的价格下降幅度超过 1000 元/平方米,在未来一段时间可能带动周围二手房价下行。此外,7 月各房企纷纷公布上半年销售业绩,8 成房企未达预期目标。为完成业绩,下半年一手房地产市场可能将量增价跌,下半年房价下降幅度或将超过新政刚出台的第二季度。

[返回目录](#)

### 【上海标杆楼盘齐齐降价 二手房交易量同比降 50%】

今年 4 月中旬成为沪上二手房市场上半年走势的分水岭,量价水平双双进入

下跌通道，政策调控初见成效。成交量方面，5月和6月连续出现月成交低于7000套的历史低位；成交均价方面，同样出现环比回落现象。

上半年二手房成交6.91万套，同比下降50%。21世纪不动产数据监测中心最新统计数据显示，6月，本市二手房成交6500套，环比下降4.6%；整个上半年共成交6.91万套，同比下降50%，环比下降57%。成交均价方面，6月，本市二手房成交均价为每平方米1.66万元，环比下跌1.26%，同比则上涨34%。考虑到交易数据与市场真实成交之间存在约一个月的时间延迟，预计7月成交均价将有更大幅度下跌。在全市18个区县中，上半年二手房成交套数环比降幅都超过50%，普遍在55%至60%。与09年下半年高峰期相比，由于受到信贷政策收紧影响，各片区成交均受到抑制。

部分房源价格回到今年春节前后水平。新政颁布两个月后，二手房实际成交价格开始出现大范围回落。21世纪不动产数据监测中心对16个遍及内、中、外环区域的典型热点板块标杆楼盘进行的价格监测发现，近七成楼盘二手房成交价出现不同幅度回落。与新政前的高点相比，目前有近20%的标杆楼盘价格降幅超过10%，有38%的楼盘价格降幅在3%至10%。但与09年同期相比，此类楼盘价格仍高出22%至56%不等。以徐家汇板块的东方曼哈顿为例，目前96平方米的两房主流成交价在每平方米4.2万元左右，同比上涨20%，与今年4月时每平方米4.8万元的高点相比，下降12.5%，基本回到今年春节前的价格水平。据统计，目前市场上有三成左右的标杆楼盘价格已回落到今年春节前后的水平。

外省市人群购房套数降幅最大。从上半年前四个月和后两个月的平均成交量分析来看，外省市来沪置业人群受新政影响显著，5月和6月的月平均成交套数较前四个月下降55%，降幅居于各人群之首。其次为上海本地置业者，降幅为50%。外籍人士和港澳台置业者受到的影响相对较小，分别下降32%和39%。外省市置业者5月和6月总交易套数占比较前四个月下降2.16%；上海本地、外籍人士和港澳台置业者的占比则分别上升1.14%、0.37%和0.3%。21世纪不动产统计数据同时显示，5月和6月，90平方米以下户型交易占比比今年前四个月上升2.1%，90至140平方米户型占比降幅较大，140至300平方米及300平方米以上大户型占比则几乎持平。

[返回目录](#)

## 【上海8月仅18个楼盘开盘 二手房市场量增价跌】

在楼市调控背景下，开发商不降，购房者不买，上海楼市进入“中场休战”。新楼盘集体“避暑”惜售，8月拟开盘比7月份的29个还少11个，仅为18个，其中价格较低的公寓楼盘难以寻觅。与一手房供应萎缩相比，二手房挂牌激增，接近14万套大关。

### 新盘：远郊微降市区上涨

虽然每年7月、8月为售楼淡季，对比往年数据，上海每月新开盘数量在30与40个之间。

市场曾经预测，楼市会随着开发商资金压力的增加而出现“血拼”局面。但现状却是，新盘好比挤牙膏，越挤越少。今年7月份，上海新开盘数量为29个，但即将开始的8月，新开盘数量锐减到18个，在楼市调控背景下，上海新楼盘集体“避暑”惜售，新开盘数量已是连续3个月大幅萎缩。

据统计发现，18个楼盘中有10个楼盘位于松江、嘉定、青浦、宝山等外郊

环区域，其余 8 个楼盘位于中心城区，多为静安、黄浦的高端公寓。而位于外郊环区域的楼盘中，有 3 个为纯别墅项目，总价较高。这将导致 8 月份的有效供应非常稀缺，仅虹桥晶邸、绿地公园壹品等少数楼盘为适合刚性需求的公寓。

中信泰富朱家角新城、莱英北郡、江南名庐和上置香岛原墅的价格有所微调，而位于中心城区的高端公寓价格则普遍上涨，紧邻外滩黄金地段的绿城黄浦湾今年 1 月售价为 6 万元/平方米，预计新开盘涨至 8.5 万元/平方米。

业内人士指出，在政策观望阶段，开发商推迟开盘，主要是为了逃避进一步降价或以避免销售不畅造成尴尬。房地产市场已进入后政策及楼市周期性博弈期，预计供应复苏至少要到 9 月份才能来临。

### 二手房：量增价跌

7 月以来，上海二手房挂牌量与新政出台时的挂牌量相比增幅超过 50%，且多集中在宝山、虹口、普陀、闸北等前期投资客聚集的区域。其中，普陀区的挂牌量居上海之首。

近期二手房存量仍在稳步增长，价格调整压力不断积聚。上海官方房地网 28 日数据显示，二手挂牌量已高达 13.8 万套，接近 14 万套大关。近日上海二手房市场监测结果显示，比较抢手的房源价格仍表现坚挺，但降价的范围已然扩散，部分地区出现下调幅度，大约在 10%。但稀落的交易情况表明，当前的价格松动依然没有达到购房者主流预期。

上海中原有关分析人士指出，近期有近六成的房东遭受过购房者的反复还价，急于出手的房东往往无法抵御这样的攻势，考虑再三忍痛出让。由于目前二手房市场成交低迷、国家政策持续收紧、舆论对于后市的集体唱衰，这让客户对于楼市下行抱有一线希望，一旦房东表示可以做出一些让价后，客户往往就会“得寸进尺”，将房价一压再压。

[返回目录](#)

## 【上海楼市成交连续两周增长】

楼市新政杀伤力似乎正在减退，刚性需求逐渐浮现。数据显示，上周(7 月 19 日-7 月 25 日)，上海全市共成交 3033 套商品住宅，环比前一周(7 月 12 日-7 月 18 日)回升 23.19%。这是 4 月中旬楼市调控新政出台后，上海楼市周成交量首破 3000 套大关，也是 6 月起首次连续两周成交量出现增长。

### 主推中低端楼盘

据佑威及楼市专评网联合提供的数据显示，上周上海市商品住宅成交面积为 11.5 万平方米，环比前周大涨 44%，虽然与年均水平相去甚远，但这已是自 4 月 26 日以来上海成交量最高的一周。

而在另一份美联物业市场部统计的报告中，上海上周共成交 3033 套商品住宅，环比前一周回升了 23.19%，日均成交套数为 434 套，较前一周增加了 82 套。

从区域成交数据来看，上海市成交环比呈上涨的区域与出现下跌的区域各占了总额的五成左右，其中黄浦、卢湾、静安、徐汇等中心区域基本成交都以下跌为主，而外环区域如嘉定、宝山、奉贤则都保持良好的增长态势。美联市场部认为，这主要是因为外环在售一手楼盘原本就比中心区便宜许多，而如今其价格优惠力度也明显比中心区域大，更能满足市场刚性需求。

成交量虽然持续上涨，可上海楼市的周均价却继续走低。上周上海新房成交

均价为 17678 元/平方米，环比前周下跌 4%，这一价格已接近于 09 年 9 月的水平，创造了今年周均价的最低纪录，且将均价连续低于 2 万元的时间延续至七周。

佑威房地产研究中心副主任陆骑麟认为，近期上海楼市成交均价连创全年最低，主要是由于成交结构造成的。“中低端楼盘销售较多，而由于国家调控政策的出台，用于投资、投机的高端楼房销售较少，或者卖不动。”

而供应方面，上周上海新房新增供应面积为 13 万平方米，环比前周大涨 44%，虽然和年均水平相去甚远，但上周的新增供应大多为中低价位公寓，绿地蔷薇九里、恒盛湖畔华庭一开盘便获得了不错的销售业绩，而恒盛地产上半年销售业绩相对较差，不足全年目标的三分之一，如果不降价求售，全年资金链压力将大增。

### 传政府整体收购一楼盘

中房信分析师薛建雄分析称，上周推盘的项目多采用低开策略，以达到快速销售回笼资金的效果。比如，位于嘉定新城的中信泰富又一城，以今年以来嘉定新城板块最低的价格上市，开盘第一周销售 81 套，摘得当周销售冠军，而上周继续热销 171 套，蝉联冠军。

值得注意的是，据业内人士爆料，在上周成交前十名中，庄行新苑八村·丽水湾的 40 套房源是被整体认购，目前虽未能确认收购方的身份，但极有可能是被政府收购做公租房或人才公寓之用。该业内人士还表示，其实政府早在年初就已全部收购了该楼盘，这次成交的 40 套房源只是在上周刚办完手续。

该业内人士分析，公租房市场可以对房价的大起大落起到良好的对冲作用。政府在经济形势不好、居民收入不稳房价大跌情况下，大量收购房源出租以稳定房价；反过来经济过热，投资者有更多钱买房导致房价大涨时，就出售公租房给承租人，增加市场供应缓解房价上涨之势。

[返回目录](#)

## 【上海楼市僵局现松动 部分二手房板块成交回暖】

经历了 5、6 月份的惨淡成交后，最近上海二手房市场的僵局出现松动迹象。据沪上一些二手房中介公司反映，7 月中下旬以来，自住需求推动部分二手房板块成交回暖。

7 月份，上海二手房成交呈现了先抑后扬态势。据上海中原对旗下 230 多家分行的抽样调查，7 月份上半月二手房市场成交迟缓，相比 6 月份萎缩了近二成，然而自 7 月下旬起，僵局被打破。二手房门店带看量出现了 2 至 3 成的上涨，挂牌量比 6 月份新增近 10%，7 月份下半月的成交量比上半月提高了近 30%。

21 世纪不动产上海区域市场中心的监测数据也显示，随着自住型买家的入市积极性慢慢提升，普陀长风、浦东东城、闸北南部内环等板块成交量都比 6 月份有所回升。通常，自住型买家的预算在 100 万元至 200 万元，还价幅度多在 5%-10%，个别买家的还价幅度达到 10% 以上。不过，经过 5、6 月份的第一波降价潮后，与之前曾经高达 10% 的议价空间相比，目前二手房卖家的议价空间已有所缩小，普遍维持在 2%-5%。

浦东川沙、世博，闵行大虹桥等概念利好板块的二手房需求，又出现明显增加，这些需求基本由自住者推动，与 09 年投资客居多有着明显区别。“7 月 16 日以来，浦东世博板块的客户带看量较上半月翻了一倍。”21 世纪不动产齐河分行经理杨晔说，目前该板块买家中，自住者占比达 6 成左右，地域上多来自三

林、塘桥等周边区域，以 30 至 70 平方米的小户型公房最为抢手。目前，世博板块公房均价为 1.8 万元至 1.9 万元/平方米。

川沙板块自 7 月份下半月起出现租、售需求双抬头局面。轨道交通 2 号线沿线的客流近期在浦东川沙板块集中置业，单价 1.3 万元/平方米左右、面积 60 至 70 平方米的公房较受欢迎。2 号线延伸段运营后，原本住在张江的白领，在租约到期后换租至川沙。全装配 2 室次新房，张江的租金在 3200 元/月至 4500 元/月，川沙租金只有 2500 元/月至 2800 元/月，租客一多，租金也跟着涨，7 月份此类全装配 2 室户租金比 6 月份上涨了 200 元/月至 300 元/月，这也使得部分不愿降价卖房的业主转售为租。

闵行大虹桥板块二手房市场总体行情较为平稳，但外籍及港澳台买家占比迅速提升。单价在 2 万元-3 万元/平方米、总价在 250 万元-450 万元的公寓楼盘，如华光花园、虹桥花园等，较受青睐。与邻近古北板块的同品次房源相比，这些楼盘价格普遍偏低、显得更为实惠。由于对应的优质房源并不十分充裕，业主仍有惜售心理。

[返回目录](#)

### 【上海上半年二手别墅量跌价涨】

信义房屋最新统计数据显示，今年上半年，本市二手别墅共成交 1201 套，较 09 年同期的 1477 套下降 18.7%。与成交量下降相反，二手别墅挂牌量有所上升，上半年新增挂牌量 5021 套，较 09 年同期上升 2.1%。

从月度成交来看，4 月份二手别墅成交达到最高峰 418 套，但受新政出台影响，5 月和 6 月成交快速下滑，6 月二手别墅成交只有 100 套，较 09 年同期下降 75.8%。从成交价格区间来看，总价 200 万元以下的中低端别墅成交占比为 8%，总价 200 至 400 万元的经济型别墅成交占比为 50%，总价 400 至 800 万元的中高档别墅成交占比为 24%，总价 800 至 2000 万元的高档别墅成交占比为 14%，总价 2000 万元以上的超高端别墅成交占比为 4%。由此可见，总价 400 万元以内的经济型别墅受到改善型家庭的青睐。成交套数前五名的板块都位于外环及以外区域，这也印证了中低端别墅成交占比较大的情况。

从行政区域来看，与 09 年同期相比，徐汇、杨浦、崇明、嘉定和奉贤五个行政区的二手别墅成交量有所上升。其中，奉贤区涨幅最大，今年上半年共成交 49 套，同比上涨 63.3%。位居第二的是嘉定区，同比上涨 7.5%。有 10 个行政区域二手别墅成交量同比有所下降，其中，虹口区降幅最大，金山区位居第二。此外，黄浦、卢湾和闸北三区没有二手别墅成交。

从成交均价来看，今年上半年，本市二手别墅成交均价为每平方米 21697 元，较 09 年同期的 15634 元上涨 37.8%。今年 3 月，二手别墅成交均价突破每平方米 2 万元，5 月达到每平方米 25414 元的高点，此后出现小幅回落，但维持在 2 万元以上的水平。从信义房屋各门店实际情况看，新政出台后的 5 月和 6 月，大部分房东并没有调低原先的报价，他们认为目前上海已不再新批别墅用地，别墅项目的稀缺性决定了其抗跌性，因此不轻易降价。

从购房客户户籍情况来看，外省市购房者成为二手别墅的需求主力，占比达 46%；其次为上海本地客户，占比为 43%；港澳台和外籍人士共占比 10%。从置业人群年龄分布来看，36 至 45 岁的置业者占到 40%，这个年龄段的群体事业进入顶峰，子女也已入学，家庭稳定，购买二手别墅多为改善型。46 至 55



岁的置业者占到 22%，这部分群体个人事业发展基本稳定，部分开始为以后养老选择心仪物业，更多考虑别墅的环境舒适幽静，或是为子女未来发展考虑迁移、改善置业。30 至 35 岁的购房者是第三大主力群体，占比为 21%，这部分人群个人事业处于上升期，绝大多数已婚，有子女尚未入学或有生育计划，置业多考虑预留空间与父母同住或者请保姆管家，这部分人多会购买经济型别墅。

[返回目录](#)

## 北京房地产

### 【北京市建委：保障房居住情况定期严查】

北京市将把保障房入住后的管理作为工作重点。今后，本市将定期检查经适用房、公租房、廉租房等保障性住房的居住和使用情况，对于出租、出借、闲置等违法违规行为依照规定严肃查处。

日前，市十三届人大常委会第 19 次会议听取并审议了《关于推进保障性住房建设完善住房保障制度的报告》。市建委主任隋振江在报告中说，随着保障性住房陆续竣工交用，居民入住后的后期管理成为今后工作的重点，需要进一步完善资格动态管理、物业服务和社区管理等各项配套政策和制度。

隋振江介绍，今后，本市将定期检查经适用房、公租房、廉租房等保障性住房的居住和使用情况，对于出租、出借、闲置等违法违规行为依照规定严肃查处。

根据北京市已出台的经济适用房管理办法，对弄虚作假，隐瞒家庭收入、住房和资产状况及伪造相关证明的申请人，由区县住房保障管理部门取消其申请资格，5 年内不得再次申请；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

已骗购经济适用住房的，擅自改变房屋用途的，擅自转租或转借他人居住的，由区县住房保障管理部门责令购房人退回已购住房或按同地段商品住房价格补足购房款；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

从 5 月开始，有关部门对本市 17.9 万户已通过资格审核的家庭实施专项核查整治，重新复核备案家庭的收入、资产和住房情况，严厉打击骗租骗购行为。已查实 1430 户家庭存在瞒报住房、收入、资产等情况，被取消申请资格，并在 5 年内禁止再次申请保障性住房；对其中已与开发企业签订购房合同的 100 余户家庭，责令解除了购房合同。

#### 今年 4.6 万套保障房与配套设施同步交用

市人大常委会对保障房建设的专题调研发现，目前保障性住房项目的配套基础设施相对薄弱，给居民生产生活带来不便，建议市政府相关部门优先安排与保障性住房项目配套的电力、交通、供水、排水、燃气、供热等市政基础设施，以及教育、卫生、邮政等相关配套设施，做到同步规划、同步施工、同步交付使用。

对此，隋振江表示，今年竣工交用的 4.6 万套保障性住房将实现市政配套设施与住宅同步交用。同时创新物业服务模式，试行业主入住前成立业主大会，组织开展物业承接查验试点，推行第三方评估制度，提高物业服务水平。

#### 中心城区定向安置房 9 月底前全部开工

隋振江介绍，市政府划拨郊区建设用地专项用于首都功能核心区住房保障和人口疏解对接安置，一期 200 万平方米于 7 月底前全面开工，二期 400 万平方米将于 9 月底前全部开工。

隋振江表示，本市将全面落实今年开工建设和收购 13.6 万套的目标任务，7 月底前实现开工 9 万套，9 月底前 13.6 万套全部开工。力争实现当年开工、当年配租配售，全年安排公开摇号配售经济适用住房 3.2 万套，限价商品住房 3 万套，完成廉租房实物配租 6500 套。

此外，建设用于首都功能核心区人口疏解、棚户区改造以及城乡接合部整治定向安置住房不少于 6 万套。

同时，今年建设收购规模达到 2 万套以上，调整结构，加大租赁性住房供应比例。

### 本市将进一步扩大棚户区改造范围

隋振江表示，本市将扩大棚户区改造范围，将符合改造条件的国有工矿棚户区统一列入改造计划，力争年内启动，三年基本完成本市城市和国有工矿棚户区改造任务。

同时，加快现有“三区三片”棚户区改造，目前已建设筹措安置房源 266.8 万平方米，累计搬迁居民 1.2 万户，明年底以前基本完成 5.2 万户居民搬迁改造计划。

[返回目录](#)

## 【北京发放“钥匙盘”率先堵二套房认定漏洞】

细化二套住房认定程序没几天，北京再次发出通知：各家银行及小额贷款机构可申请领取北京市房屋交易权属信息查询系统钥匙盘。截至 7 月 25 日，与贷款服务机构“伟嘉安捷”合作的商业银行中，近半已领取房产权属钥匙盘，其他银行也在递交领取申请，预计本月底前都能获得钥匙盘。“钥匙盘”的发放，使得北京执行二套房“认房又认贷”的难题得以破解，“认房又认贷”真正进入实际操作阶段。

据介绍，拿到“钥匙盘”后，银行可登录房屋交易权属信息系统，提交申贷人的房产记录查询申请，市住建委在 2 个工作日内反馈查询结果。

此次“钥匙盘”发放前，北京各银行都是通过借款人自行申报住房、银行查询借款人征信等途径，确定借款人家庭名下住房情况，其间难免出现借款人瞒报的情况。

有了“钥匙盘”，贷款机构就可以将申贷人的房产记录、贷款记录两方面相叠加，来衡量其是否属于二套房或三套房，并以此为依据决定是否放贷以及贷款的首付和利率。北京还提出，如果借款人提供虚假信息，记入银行个人信用“黑名单”。

5 月 26 日，住房和城乡建设部等部门出台《关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》，明确二套房认定以家庭为单位，并执行“认房又认贷”原则。然而，由于各地尚未制定实施细则，在二套房贷的操作过程中，不少银行只是查证借款人的贷款记录——“认贷”，而没能与房屋权属单位联网，核查借款人家庭住房情况——未实现“认房”。

7 月 15 日，北京市住建委、金融工作局等 4 部门发布《关于落实商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准有关问题的通知》，要求各贷款机构在发放个人住房贷款时，不但要查询借款人的贷款记录，还要登录房屋权属信息系统查询借款人家庭的住房数量，严格按照“认房又认贷”原则界定二套房，并明确了贷款机构要向市住建委申请注册并领取钥匙盘。

据“链家地产”市场研究部统计，以7月16日为分界点，前一周的贷款购房所占比例为30%，在“认房又认贷”细则实施一周后，贷款购房比例下降2%，达到28%，北京贷款购房比例正在向低点回落。

北京房地产业协会有关负责人表示，此次新政策势必加深购房人的印象——房地产调控会继续严格执行。这可能使其观望情绪进一步加重。

据了解，北京是全国范围内首个发放“钥匙盘”的城市，其他地区的房产权属信息系统尚未实现完全联网，“认房又认贷”还没有进入实际操作，所以，商业银行在核查借款人异地住房套数方面仍存在盲点。

[返回目录](#)

### 【北京7月住宅用地成交均价环比下降12.51%】

中国不动产研究中心8月2日发布的最新报告显示，7月，北京成交住宅用地面积为30.3万平方米，成交金额25.6亿元，成交均价为8445.4元/平方米，环比下降12.51%。

亚豪机构副总经理高姗认为，与6月份相比，7月北京土地市场表现平稳，开发商拿地依然比较谨慎，这与当前的市场环境及开发商的资金情况有比较密切的关系。从政策层面看，下半年政府继续实行严格的差别化信贷，开发商融资及资金流压力均比较大，因此在大额资金支出上都非常谨慎。相比之下，国有大型房企具有融资渠道多、成本低的优势，尽管同样面临销售窘境，但仍然有魄力投入巨资拓展新项目。7月份成交住宅地块中，通州区马驹桥地块被首开集团取得，顺义区马坡镇地块被中铁置业取得，这两家公司均是大型国有房企。

[返回目录](#)

### 【北京四至五环商品房均价降1176元】

7月29日，北京市发改委主任张工向市十三届人大常委会第十九次会议报告了本市2010年国民经济和社会发展规划上半年执行情况。报告显示，北京房价过快上涨势头得到初步遏制。其中，四环至五环的商品住宅期房每平方米均价比1至4月下降1176元，六环以外下降532元。张工表示，将坚持调控方向不动摇。

张工说，投机性购房需求得到有效抑制，房价涨幅开始回落。本市房屋销售价格指数5月份环比下降0.1%，6月份环比持平。上半年四环到五环的商品住宅期房每平方米均价比1至4月下降1176元，六环以外下降532元。

张工表示，要密切关注房地产走势，保持房地产市场健康发展。进一步落实中央调控要求，着重调整结构，加快落实政策性住房“两个50%”的供地和建设计划，力争三季度全面开工；加强市场监管，严厉打击囤积土地、捂盘惜售的行为，改善二级市场和租赁市场环境。

[返回目录](#)

### 【北京四成楼盘价格下降 最高降幅4200元】

7月30日，搜房网数据监控中心调查数据显示，三个半月以来，北京326

个在售及待售的商品住宅项目中，139 个楼盘采取了打折或降价策略，但仍有 86 个楼盘价格坚挺。业内人士认为，随着政策的推动，价格肯定是要降的，不确定的是降价时间和幅度。

统计结果显示，截至 7 月 26 日，北京在售(含北京各城区及燕郊楼盘项目)及待售的 326 个商品住宅项目(不含别墅项目、保障房项目)，除去 101 个楼盘存在因价格未定、物业类型发生变化、新政后开盘、新政百日期间售罄等因素不可比对外，139 个楼盘采取了打折或降价策略，占 43%，形式主要表现为全款支付或按揭支付享受一定折扣。而 86 个楼盘价格依然坚挺，未推出任何优惠，少数楼盘在涨价的同时推出优惠折扣，有“假摔”嫌疑。

据统计，公开宣布降价的楼盘有 53 个，降幅多在 1000 元-3000 元，最高降幅为 4200 元/平方米。此外，朝阳、海淀打折降价楼盘最多，其中朝阳 41 个、海淀 20 个。上半年领涨的通州区只有 3 个楼盘公开宣布均价下调，更多楼盘选择灵活的优惠策略。

### 新盘降价较多

中原地产华北区董事总经理李文杰认为，总体而言，老盘价格坚挺，新盘降价的较多，因为老盘要考虑到以前的销售价格，而新开的楼盘没负担，基本都做了调整。其中效果最明显、最好的就是中粮万科的长阳半岛，低价入市，销售情况很好。从长远来看，随着政策的推动，价格肯定是要降的，不确定的是降价时间和幅度。

### 有涨有跌符合市场规律

中经联盟秘书长陈云峰认为价格有涨有跌是正常的，符合市场规律，集体涨价或者集体跌价都是不正常的。目前的情况来看，各个项目由于位置不同、品质不同等差异，价格降与不降都是可以理解的。

搜房网数据监控中心分析师冯大丰表示，北京市政府近日强调北京楼市调控政策不动摇，政策仍是北京下半年楼市走向的最重要主导因素，房价下调还有一定空间。

[返回目录](#)

## 【北京 8 月 17 个新盘入市 楼市直面降价压力】

正当楼市传出调控有可能出现松动时，09 年大量高价拿下土地的开发商终于按捺不住，市场供应在 8 月将出现反弹。

搜房网数据监控中心数据显示，截至 7 月 22 日，北京 8 月计划开盘数量达到 36 个，其中全新项目 17 个，老项目 19 个。8 月计划开盘数量和新盘入市数量出现了大幅度上升。

### 8 月新盘供应反弹 降价潮将进一步扩大

调控以来的观望情绪，似乎因近日长阳半岛的热销稍见消散。据了解，有近 7000 人在该项目排号。

据搜房网数据监控中心统计，截止到 7 月 23 日，北京共有 110 个普通住宅项目计划在 8 月份推出折扣，而 7 月份的打折楼盘仅 78 个。从折扣力度来看，打折力度最大的是和平大道直降 45 万元，8 哩岛全款 9 折、总房款直降 47 万元。其他楼盘折扣依然维持在 9 折以上的力度，9.7、9.8、9.9 折的优惠幅度仍然较多。虽然折扣幅度不大，但折扣楼盘数量的显著增长，再一次说明北京楼市价格继续松动。

“从统计数据上来看，目前的价格虽然还没有降，但是很多新开盘的项目，开发商调低了预期。按照我们了解的情况，价格大概平均差不多下调了 15%左右，原来计划如果是 4 万元/平方米开盘的项目，现在价格下调了 15%，大概减掉差不多 6000 元/平方米，可能是 3 万多元/平方米才开盘。”在近日举行的“新政之下楼市投资价值取向”论坛上，中原地产华北区总经理李文杰表示，到目前为止，房价已经出现松动、下调的迹象，

“7 月中上旬，四环以内的商品房成交占比环比 6 月同期增加了两个百分点，尽管市区商品房成交比例增加，但楼市总体成交价格仍然出现了微幅下降。这在一定程度上表明，价格已经出现了实质性下探，显示出紧缩政策作用下，楼盘售价有所松动。”业内人士认为。

尽管目前市场行情不好，交易量持续低迷，存量房数量也出现了大幅上涨，目前已经接近 6.2 万套。但是由于今年 8 月份入市的新项目土地成本较高，因此从目前已经确定价格的 11 个项目来看，均价高达 2.7 万元/平方米，比 7 月中上旬(截至 21 日)的整体开盘均价高出了 4917 元/平方米。

### 7 月供应仍低迷 上市新盘销售率仅为 20%

事实上，还未结束的 7 月，北京楼市供应还保持着低迷之势。

亚豪机构统计数据显示，7 月中上旬(截至 21 日)仅有 10 个项目开盘，新增供应 2938 套、326810 平方米，环比 6 月同期分别减少了 48.4%、26%，整体开盘均价 2.25 万元/平方米，环比下降 1636 元/平方米，降幅为 6.8%。虽然还有 10 余个项目计划在 7 月剩余的两个周末推出，但开盘项目总量将难以达到预期开盘的 34 个项目。

“尽管 7 月中上旬的成交情况还不错，但开发商的推盘态度却日渐谨慎。成交量的低迷令越来越多的老项目面临定价难的问题，而纯新盘往往首次推出量较大，在需求不旺的弱势环境下，则面临着蓄客难的问题，不得不选择低价开盘的策略。因此，在新老项目出现蓄客和定价的‘两难’处境之下，7 月楼盘供应节奏明显放缓。”亚豪机构副总经理高姗分析后指出。

同时，7 月中上旬开盘项目的消化速度也在放缓。亚豪机构数据显示，7 月中上旬推出的近 3000 套房源，截至 21 日实际共成交了 540 套，销售率还不到当期新增供应的 20%。高姗指出，7 月实现签约的房源多是在五六月份，甚至更早的时候就已经入市的楼盘。通常来说，市场观望情绪浓厚的话，房源的销售周期就会被拉长，开发商推盘也会陷入被迫观望的尴尬。

比起普通住宅的促销打折，别墅的让利幅度更能吸引人们的眼球。

近日，从阿凯笛亚庄园获悉，该项目为了回馈老业主，推出两项优惠活动。一是购房者购买该项目即可以获赠一辆路虎，或者以此来抵房款。另外该项目还推出了特价房优惠名额，只要得到这一优惠名额，即可以 2.5 万元/平方米的均价购买该项目，比目前的均价 3.3 万元/平方米下调了 8000 元/平方米。按照这个优惠程度，以该项目的最大户型 800 平方米计算，优惠额高达 640 万元。

开发商纷纷跳水促销，完全源于北京别墅市场新政以来的持续低迷。亚豪数据显示，5 月别墅销售套数跌落至 126 套，6 月进一步回落，仅成交了 83 套，创 2008 年 3 月以来的月销量新低。今年上半年，北京累计成交别墅 1476 套，成交面积 52.6 万平方米。成交套数占上半年北京商品住宅成交总量的 3.7%，成交面积占比为 10.9%，别墅成交套数同比减少了 34.6%，成交面积减少了 28%。

“别墅与一般居住类产品不同，别墅区一般距市区较远，受此限制，购房人往往将别墅作为第二居所使用，在购买别墅的同时，仍会保留市区的住房日常居

住，因此别墅购房者群往往是二套、三套以上的多次置业者，正处于政策打压范畴内。受此影响，五六两个月别墅成交遭受重创。”亚豪机构副总经理任启鑫认为。

特别是进入7月的最后一周，北京别墅市场进入量价齐跌的状态，总体成交仅20套，环比下跌39.39%；成交面积为8383.52平方米，环比下跌40.54%；成交金额1.48亿元，环比下跌49.14%；成交均价更是跌破2万元/平方米，至1.76万元/平方米，环比下跌3055元/平方米，为3月以来周成交均价的最低点。

面对市场的低迷，开发商的推盘意愿也大幅下降。搜房网数据监控中心数据显示，北京别墅市场，8月计划开盘项目个数继续下降，仅有7个项目，环比下降22.22%，同比下降36.36%；开盘均价为2.9万元/平方米，环比涨8187元/平方米。可见，8月开盘以高端别墅项目为主。在开盘的7个项目中，有两个是纯新项目，其余5个均为老项目后期开盘。顺义区依旧是开盘项目较多的区域，预计8月开盘项目3个，占43%。

[返回目录](#)

### 【京城二手房交易量低位回升 成交价保持稳中略降】

根据北京市房地产交易管理网的数据，最近两周二手房成交量有回升的趋势，主要是局部区域成交增长的带动。但截至7月27日的统计显示，北京楼市7月份二手房的日均成交量仍低于400套，低于2月份春节楼市的最低状态，和往常日均700-1000套的正常水平相比，仍处于“冰点”状态。

#### 上地、亦庄等成交量回升

麦田房产市场研究部数据显示，进入7月，北京二手房交易量明显回升，尤以上地、西山两个区域最为明显。鑫尊地产的成交数据统计也显示，从行政区来看，昌平、朝阳、顺义、亦庄均涨幅在35%以上。

麦田房产总经理助理王奔认为，自新政颁布至今，刚性需求有了一定积累，进入7月，一些刚性需求较强的购房者不再持币观望，因此也造成了近段时期二手房交易量的回升。上地和西山区域，凭借着单价较低、房屋品质高、邻近校区等优势，受到更多购房者的关注。

挂牌量的增加，也是促进局部成交回升的原因之一。麦田数据显示，7月份(截至28日)，房源挂牌总量环比上涨14%，其中奥运村、三元桥新增房源量较为明显，较六月增长23%。

另外，王奔分析，目前少数区域二手房交易量的回升，与一手楼盘价格没有明显下滑有一定关系。

#### 整体市场跌入冰点

不过，从整体市场来看，7月的北京二手房市场仍在“冰点”低迷。

北京中原三级市场研究部统计的北京市房地产交易管理网数据显示，7月1日-27日存量住宅成交量为8714套，较09年同期的20159套大幅回落56.77%；日均签约量323套，跌破2月最低时的407套，交易市场仍处于反常淡季时间。

#### 成交价保持稳中略降

麦田房产市场研究部提供的数据显示，目前二手房市场的总体价格大体与6月份均价持平，保持稳中略有降的态势。但是个别区域体现出“逆势上涨”的趋势。例如四惠、望京区域。其原因有两点。一是经过调控出台后的这三个多月的磨合与观望，多数业主已经“略显疲态”，不再明显调整心理价位；其二，受市场供求

关系的影响，价格略有上升。

北京中原三级市场研究部认为，随着新政深化，三、四季度二手房市场将依然处于低迷态势。同时，交易价格仍有一定下调的空间，并将在回落后走稳。

#### ■ 热区看台

##### 上地 单价比 6 月末涨近千元

近期，上地区域二手房成交量上扬，挂牌量相对 6 月份有 10% 的上涨，但位置好、户型好的房源紧缺。目前购房人群以改善型需求为主，所以受关注户型和成交户型以三居、四居等大户型居多。与上月相比，受供求关系影响，除卖主急售降价外，7 月上地房屋均价有小幅上涨，与 6 月末相比，每平米上涨近 1000 元。

##### 亦庄 多套房源降价 10 万

事实上，新政后一个多月，亦庄的二手房成交量就出现回升。但由于亦庄开发较晚，二手房成交量占全市的比重不到 1.5%。4 月份，亦庄成交量环比增长 145%，但是由于基数比较低，共成交 306 套；新政后，5 月，成交量环比降低 73%，6 月份回调，增长 8%，7 月继续增长 36%。这种回调是因为新城建设带来经济亮点，房产升值预期高。

[返回目录](#)

## 长三角区域市场环境

### 【南京 7 月日均卖房不足 50 套】

自 4 月调控以来，南京楼市成交每况愈下，最新统计表明，7 月南京楼市共认购了 2725 套、成交 1512 套。与 6 月份(注：6 月认购 2371 套、成交 1964 套)相比，7 月南京楼市成交量再跌近三成，日均卖房不足 50 套，创下今年新低。如此成绩也让部分开发商着急了，上个双休日南京共有 5 家楼盘推新房源，由于优惠较多，销售情况都还不错。

7 月 31 日，江宁两个“小镇”同一天推出新房源，开盘结果很快在当天的行情中得以体现，全市商品住宅认购 246 套，成交零套。认购量相比前一日大涨 180 套。江宁板块以 150 套的认购记录，将其他板块远远甩在了后面。东郊小镇推出 186 套精装修的挑高小户型住宅，主力户型为 38 平方米和 45 平方米，销售均价在 9500 元/平方米，除了按揭 9.9 折、一次性付款 9.8 折之外，开盘当日认购每平方米优惠 300 元，相对合理的价格吸引了不少刚性需求，当天该楼盘认购七成。丹佛小镇推出 168 套 35—55 平米单身小公馆，优惠最高至 8.8 折，小户型总价约 30—40 万元，挑高户型总价约 50—80 多万元，开盘 1 小时认购了 24 套。

位于河西的保利香槟国际继续发力，此次推出的 180 多套房源中，开盘当天售出 110 套左右，118—180 平方米的房源所剩无几。位于江北的阿尔卡迪亚当天也推出了 140 余套精装修房源，销售人员介绍，当天认购了 70 余套。此外，位于城中的金陵尚府推出了 94 套商铺，18000 元/平方米起售，吸引了不少投资客。

而仙林板块的成绩最为惨淡，7 月份认购量只有 49 套、成交 26 套，连续多日销量挂零。

随着越来越多的楼盘开盘，南京住宅库存量渐丰。截至日前，全市可售房源达到 28807 套，相较 6 月底时的库存量增加了 2000 多套。另据 365 地产家居网统计，下半年南京楼市共有 119 家楼盘计划推出房源，总套数约 3.4 万套。库存量加新上市量，意味着下半年楼市将形成明显的供大于求局面，开发商卖房压力与日俱增，“降价销售”有望更为普遍。

[返回目录](#)

### 【苏州二手房交易陷“深渊” 价格仍“坚挺”】

二手房“惨淡营业”，交易陷“深渊”，价格仍然“坚挺”，据搜房网发布的资料显示，新政后短短一个月，苏州二手房市场成交量下降了近七成，房地产中介门店再次“门可罗雀”，而进入 7 月以来，情况并无好转。

根据搜房苏州二手房网 7 月 27 日发布的数据显示，7.19-7.25 苏州二手房(住宅类)成交 378 套，相比上周减少 11 套，环比下降 2.83%，日均成交套数为 54 套，平均单套成交面积 87.57 平方米。

“现在一个月成交一单已经很不错了，面对吧、目前的价格，客户都很谨慎，现在很多都转售为主了，这对我们的业务有很大的影响。”与此同时，一位在园区湖东某二手房经纪公司的上班的朋友也发出同样的感叹。

苏州二手房虽然成交低迷，但是调查发现发现，房价并没有下跌，从整个上半年成交均价数据得出，价格仍处于持续上升势头。

近日，在某二手房经纪公司的房源公告栏发现，菱塘新村二区一套三室两厅的二手房，面积 112m<sup>2</sup>，总价高达 132 万，算下来每平米达 11780 元。中惠晨曦馨苑二期一套两室两厅的二手房，面积 97 m<sup>2</sup>，售价 113 万，单价 11649 元/平方米，而对比发现，中惠晨曦馨苑二期房价新房均价 10000 元/平方米，二手房价格高出新房近 1700 元/平方米。

统计发现，6 月下旬至今，二手房市场陷入了买卖双方僵持观望的胶着状态，据相关专家分析，造成目前市场陷入胶着观望状态的原因除了由于国家宏观调控的因素之外，投资客最近不再降价抛售，反而选择坚挺房价，甚至提高房价的因素也是导致目前的二手房市场胶着的重要原因之一。

据市场分析，投资客普遍对房价上涨满怀信心。目前持盘的投资客不少都经历过 08、09 年国家的楼市宏观调控风波，投资客普遍坚信房价不仅不会下跌，而且仍会继续上涨。有了这份信心，不少投资客都选择了坚挺房价、甚至提高房价的行为。

[返回目录](#)

### 【无锡楼盘开始明码降价】

5 月份无锡市区商品房成交量“蒸发”七成，以 5 月底的房交会为分水岭，开发商大举优惠旗帜，展开各式各样的打折促销。到了 7 月份，开发商更加坐不住了。近期，金科“认筹 2 万抵 10 万”、绿地波士顿公馆三期高层的“超低开盘价”、银仁御墅花园打出低于周边市场价 15% 的招牌，前段时间还只是开发商暗地里的降价行为逐渐“见光”，被摆上了台面，明码降价初见端倪。而开发商的积极应对，也取得了部分市场的接受和认可。

**开发商：价格战浮出水面**



进入7月份以来，全市推出优惠的楼盘明显增多。此前的一次性付款打折、送家电等常规做法已经难入购房人“法眼”。有人认为，7月初金科推出的“认筹2万抵10万，签约补契税”实则是引发了无锡楼盘价格由暗降转向台面。

“巴菲特说：‘别人恐惧时，我出手！低于周边市场价15%！银仁-御墅花园豪华电梯花园洋房。’”近期，不少准购房人都收到这样一则消息。新政初期，开发商对房价很敏感，大多避而不谈，但现在发现，近期在他们打出的广告语上，尤其注重凸显价格、性价比等关键词。“品质家，新政价。”在位于西门的某户外广告牌上，愉璟湾3期直接打出“触底价”，令不少路过的行人侧目。此外，九龙仓·时代上城、水岸花城、波士顿公馆、常工城尚城等对外宣传时也纷纷打出“价格牌”。

#### 购房者：观望还是抄底？

“五万抵八万元，价格8500元/平米起，在太湖广场附近算是不贵的了。”7月22日，九龙仓·时代上城二期高层对外认筹，现场有一位客户表示：“2008年那会房价下跌，我不敢买房，但是现在我再也不上当了，当年身边那些买房用作投资的人现在都发了。”

数据显示，开发商给出的诱人优惠、折扣的确让部分购房人“憋不住”了。7月份第三周、第四周连续两周成交量环比上升超四成。二手房方面，从多家中介了解到，低迷的二手房市场近期呈现出回暖之势，“主要是由于前段时间刚性需求在观望中苏醒了，调控之下的二手房房价不降反升，因此他们遇到合适的房源就出手了。”大众房产李娜这样说。

#### “不降价不出手”

“过段时间房价就该降了吧，我看中的房子什么时候会降啊？”朋友小波又在QQ上打探起行情来。尽管今年年底就要结婚了，房子还没有个着落，可她就是抱定“不降价不出手”的态度。而对于最近的部分降价新闻，她信心满满：“这次调控是真的，咱就等着坐穿楼市吧。”

“对于部分房价的明显松动，有的消费者可能对此并不买账，因为他们认为前期的涨价过于离谱，距离心理价位尚有距离。”中山房产总经理谈薇薇表示，这在二手房买卖中也一样，由于买房人往往对房东做出的小幅让步不以为意，总想抄到底，事实上抄底是不现实的。

城南某楼盘的置业顾问小白边叹气边表示，新政之后，“现在还在考虑，看看再说吧”这句话已经成了部分购房者的口头禅。“说了这句话的就表示近期基本不会出手了”。

#### 房管局：下阶段房价会有所回调

6月份无锡市区房地产市场运行简况显示，6月份市区商品房均价环比跌幅近一成。房管局人士称，此次新政最主要的一个方面便是抑制房价过快上涨，也是让房价回归理性。6月份，房价并没有明显的松动，但是快速上涨的势头已经得到抑制。应该说此次调控，国家的决心相当坚定，调控周期会较大，当前开发商或许还没有面临严峻的资金压力，但下阶段成交不可能立即回暖，这必将对楼盘销售带来一系列新的压力，届时开发企业必定会为了促进销售，调整思路，合理定价。

[返回目录](#)

## 【南通 7 月成交量回升】

### 成交量有所回升

据南通站数据显示，7 月份南通楼市成交量环比 6 月份上涨了 46%，客源量上涨了 22%。

成交量上涨 46%，客源量只上涨了 22%，说明前期新政后一直持观望态度的购房者开始下单了，前面他们一直在看房，但是不急着下手，因为他们担心房价还会跌，但到 7 月份他们认为房价下降的空间已经非常小了，所以他们纷纷开始买房。

### 反弹的背后

对于南通楼市成交量的反弹，搜狐焦点网网友认为，目前投资客已经基本被挤出市场，入市的绝大多数都是刚性需求者，其中相当一部分刚性需求者在观望了一段时间后，陆续出手，使得近期二手房成交量反弹。

“随着政策的逐步落实，南通楼市房价不降反涨，部分房东对房价走势持悲观态度，急于抛售手中的房源来回笼资金，因此二手房的议价空间增大。在此情况下，一些抱着‘抄底’心态入市的购房者，促进了成交量的提升。此外近期房屋租赁价格持续上涨，也是楼市成交成交量提升的一大诱因。”

### 回暖只是暂时的？

近一段时间以来，调控政策走向更加扑朔迷离，南通楼市成交量的回升，能否代表市场将会持续回暖？

有业内人士表示，新政出台后，市场反应过于强烈，各大城市楼市成交量大幅下滑，市场观望氛围浓厚。然而需求经过三个月的积压，在一个时间内集中释放，从而促进成交量的上升是正常的市场反应。

“我觉得回暖只是少量的回暖，不能说是根本性的回暖，现在交易量和去年同期相比还是很低的，基本上只有去年三分之一左右，目前市场还是比较冷的淡季，虽然现在已经有一些投资客或者刚需开始出手了，但是只要银行贷款闸门不放开，市场就不能说是完全回暖了。”相关网友表示

对此，不少业内人士表示赞同。有分析人士表示，7 月份南通楼市成交量反弹只是暂时现象，这并不是市场回暖的信号。

[返回目录](#)

## 【杭州楼市再现活跃】

据统计，7 月杭州主城区共成交商品房 2380 套，同比 09 年 7 月下降近六成，环比今年 6 月涨近七成，创近 3 个月新高。7 月共预定 1195 套，与 5 月、6 月基本持平，同比 09 年 7 月下降近五成。据悉，6 月中旬后，杭州市场价格开始大面积松动，尤其是新开楼盘，纷纷理性定价。部分老盘开始举起打折优惠的大旗，有些楼盘的折扣幅度甚至高达两成以上。价格依旧是硬道理，合理的价格促使了成交量上涨。7 月给下半年带了个好头，开发商若能继续理性定价，当打折优惠成为一种主流，相信下半年成交将会稳步活跃。截至目前，据统计，8 月份杭城有 22 个楼盘将开盘，比 7 月的 17 个还多出 5 个。区域分布于市中心、西溪、城北、临平、之江等。值得注意的是，有 10 个未曾开盘的楼盘将全新亮相。据统计，2010 年 7 月主城区商品房成交均价 18890 元/平方米，环比下降

3%。7月杭城共有17个楼盘开盘，开盘量比6月减少3个。其中，主城区占了13个，余杭区有4个楼盘推出新房源。总的来说，7月开盘推出较大优惠措施的楼盘，基本取得了较好的销售成绩。目前楼市呈现出“价跌量稳”现象，开发商若能继续理性定价，当打折优惠成为一种主流，相信下半年成交将会稳步活跃。

[返回目录](#)

### 【杭州二手房成交量连涨两周 城区均价大幅上涨】

杭城二手房成交量已经连续两周上升。继前一周突破300套大关之后，据数据显示，上周(7月19日-7月25日)杭城二手房成交量再度增至385套，比前一周增加了21套，日均成交达到55套。这也是房产新政三个月以来，杭城二手房成交量最高的一周。但在成交量攀升的同时，成交均价并没有随之上涨。据统计，上周杭城二手房均价为20150元/平方米，比前一周的20598元/平方米降低了448元/平方米。

#### 仅上城区成交均价大幅上涨

上周杭城二手房成交均价一枝独秀。上城区二手房成交均价为23026元/平方米，比前一周上涨了3644元/平方米，位居榜首，其他区域成交均价均有下降；西湖区为20209元/平方米，比前一周下降了2864元/平方米，排名第二；江干区均价为19451元/平方米，比前一周下降了751元/平方米，位居第三；下城区为19363元/平方米，比前一周下降2884元/平方米，排名第四；拱墅区为17785元/平方米，成交均价最低，比前一周下降了328元/平方米。

#### 100万-160万成主力成交总价

100万元以上成为主力成交总价。上周(7月19日-7月25日)，总价60万元以下的二手房成交了26套，占总成交量的7%，环比下降2个百分点；60万-100万元之间的成交了115套，占总量的30%，环比增加2个百分点；100万-160万元之间的成交了137套，占总量的36%，环比增加3个百分点；总价160万-200万元之间的成交了25套，占总量的6%，环比下降6个百分点；总价200万元以上的成交了82套，占总量的21%，环比增加2个百分点。

#### 西湖区成交量占三成

西湖区二手房成交量与其他区域的成交量差距逐渐拉大。上周(7月19日-7月25日)，西湖区二手房成交了122套，占总成交量的32%，位居第一；上城区成交了75套，占总量的19%；下城区成交63套，占总量的16%；拱墅区成交了76套，占总量的20%，成交量排名第二；江干区成交的二手房最少，成交了49套，占总量的13%。

#### 90方以下的二手房成交占七成多

90平方米以下的二手房成交量占了75%。上周(7月19日-7月25日)，杭城建筑面积60平方米以下的二手房一共成交了171套，占总成交量的44%，与前一周持平；60方-90平方米之间的成交了121套，占总量的31%，环比降低2个百分点；90方-120平方米之间的成交了35套，占总成交量的10%，也与前一周持平；120平方米以上的成交了58套，占总量的15%，环比上涨2个百分点。

[返回目录](#)

## 【宁波7月份一手房成交月增千套】

楼市调控政策已经出台百日。宁波楼市也在全国惨淡的状态下度过了一段手忙脚乱的时间。经历了五六月份的惨淡成交后，7月份宁波楼市成交开始出现回暖迹象，较6月份有明显上升。

### 7月成交超6月千套 新楼开盘多是主要原因

据宁波透明售房网的交易数据显示，7月份宁波市六区楼市共成交(含住宅、商铺、写字楼和车库)4099套，相比于6月份的2993套多成交了1106套，成交量上涨明显。其中从7月19日开始一直到7月30日，宁波市六区楼市每天的成交套数一直保持着百套以上，而整个7月份的日均成交套数为132套，6月份则只有99套。

据商品房网上实时备案系统统计，6月份市六区的新盘供应量猛增，住宅房供应套数达2512套，月供应量达今年最高水平。而到6月末市六区住宅可售套数为7761套，比上月未增加1751套。而这些新盘的效应开始在7月开始显现出来，凤凰水岸、翡翠湾、永和居易等新楼盘的日均销量一直位于所有住宅销量的前茅。值得一提的是，由于不受调控政策影响，二十一码头、翡翠湾、江北万达等商住公寓销售尤其火爆，这也是促成7月销量上升的重要原因。

### 二手房销量缓慢上升 刚需购房占大比例

在二手房方面，虽然7月份是传统淡季，但甬城的二手房市场还是处于缓慢好转的状态。从21世纪不动产了解到，进入7月份以来，各门店每周的成交量缓慢回升，整个7月份共计成交150套左右，相比6月份略有上升。而南天、甬旺等大型中介的销量环比也有上升。

21世纪不动产分析人士指出，在成交的楼盘中，90平方米以下占到了相当大的比例，“这是因为现在刚需购房的意愿相当强烈。这部分有刚需要求的消费者，从楼市政策出台后就一直盼着房价下跌，但经过3个月，宁波的房价基本没有变化，一些憋不住的买房人纷纷选择了出手。”

### 有人看多有人看空 房价走势扑朔迷离

一位开发商表示，由于之前的政策让楼市存在了太多的不稳定因素，因此前一段时间，宁波的开发商一直处在一种“无所为”也“不敢为”的状态中，而消费者也纷纷持币待购，观望成为市场的主流气氛。“经过3个月后，政策趋于稳定，业内分析后续大的政策出台的可能性不大，已经适应政策的开发商开始制定下一步的销售计划。而另一方面，甬城的房价并没有下跌，所以一部分刚需消费者开始出手购房，成交量自然会有所上升。”

房产分析人士夏勇认为，7月份可以说是宁波楼市的一个拐点，如果国家没有新的政策出台，宁波楼市极有可能在下半年打破僵持，交易量大幅的回升或许发生在“金九银十”，“8月份宁波有10个左右的新盘上市，而开发商普遍将希望寄托在‘金九银十’上，到了九十月份，很可能出现楼盘扎堆上市、优惠力度加大的情况，以吸引更多的消费者。”

不过，也有房地产人士认为，现在谈拐点为时尚早，现在出手的多为刚性需求者，在等了一个季度之后，看房价没动静，忍不住出手，所以并非是“回暖”的预兆，只是楼市正常的“补仓”。

[返回目录](#)

## 【常州上周商品房成交回落 14.96%】

据常州搜房网相关数据显示，7月26日-8月1日，常州市商品房成交数据和上周相比有所回落。本周共成交商品房961套，环比下降14.96%，成交面积97099.33平方米，环比下降10.52%，商品房平均成交面积为101平方米。其中住宅类商品房成交730套，环比下降17.3%，成交面积为77891.2平方米，环比下降15.7%，住宅类商品房平均成交面积为106.7平方米。

本周(7月26日-8月1日)常州商品房和住宅类商品房的成交套数和成交面积均有所回落。本周(7月26日-8月1日)，周一至周五，常州市场成交的套数和面积基本持平，而周六周日数据均有所下跌。其中，商品房成交套数和面积在周二(7月27日)达到最高值，而住宅类商品房则在周二和周三取得较为突出的成绩。周二(7月27日)原桑夏科技园地块以12套的签约量居于住宅类签约量榜首，新城域签约10套。周三(7月28日)新城域以7套的签约量居于住宅类签约量榜首。本周(7月26日-8月1日)常州开盘和加推房源不多，因此，成交数据也就自然而然下跌。对比七天的成交数据，我们依然可以发现，新城域、公园壹号等楼盘的成交数据居于住宅楼盘签约榜首，成交均价在4700-5200元/平米之间。这说明，常州房地产市场还是平价的楼盘最吃香，只要户型设计合理、价位中等偏下，就会得到购房者的青睐。

住宅类商品房区域分布方面，据常州搜房网统计，本周中心城区成交225套，环比下跌6.6%，成交面积24361.45平方米，环比下跌8.6%；新北区成交123套，环比下跌26.3%，成交面积14070.3平方米，环比下跌了14.2%；武进区成交套数170套，环比下跌39.9%，成交面积16363.96平方米，下跌44.6%；金坛成交套数73套，环比上涨1.4%，成交面积9506.54；溧阳成交139套，环比上涨了15.8%，成交面积11588.97平方米。

纵观常州各区，本周(7月26日-8月1日)中心区域住宅类成交套数以225套居第一，环比回落了6.6%。从成交的涨跌趋势来看，本周武进区住宅成交跌幅最大，环比下跌了39.9%。武进区出现这样的回落主要是因为上周，武进区新城域和公园壹号等平价楼盘开盘，带动了武进区的销售成交量，致使上周的武进区的成交数据较前一周大涨234%。本周市场趋于平淡，成交数据也就自然回落了。

楼市淡季，开发商不轻易开盘加推房源。有些房子推了卖不出去，有些房子没推就已经排号预约。从商品房住宅类成交数据来看，我们可以发现，均价在5500以下的性价比楼盘一直都唱着楼市的主打歌。开发商也只有多开发此类房子、从刚需出发、从购房者的切身利益出发，才能互惠互利。

[返回目录](#)

## 【合肥二手房买卖双方陷入僵持】

一边是购房者盼着“大跌”，另一边是房主咬着牙“不降”，在楼市下半年继续调控的形势下，二手房买卖双方的心理价位差越拉越大。

近日,从合肥市二手房市场了解到，好卖一点的房子一个星期能够交房，有时候可能需要几个月才能交房，成交周期较新政前拉长不少。而且，由于买卖双方心理价位的差距，很多房源迟迟未能成交。

### 现象一

“有时候是卖主出的价格太高，有时候买家也砍的太厉害，比如，我上次就遇到了一个，红星路附近的一套房子，多层，卖主的报价是 46 万，买家一开口就砍到了 40 万，最后就没谈拢。”新正奇不动产殷姓经理表示，房子价位有的时候并不高，但一套房子砍掉几万是常事。

据了解，现在，购房者的心理价位与实际价格存在一定差距，看房的挺多，但价位总是谈不拢。

“如果买家和卖家的心理价位差万元左右，我们撮合一下还能成交，但相差几万元以上，大家都不肯让步，就很难成交了。”殷姓经理叹了一口气。

### 分析--“差距大”不乏中介炒作

“现在都说房价要跌，而且已经跌了，怎么就不能降价？”在一家中介店看房的王先生表示，他已经看了一段时间的二手房，但是从价位上来看，和心理价位差距还是比较大。

除了舆论导向之外，中介公司用低价房源忽悠购房者也不在少数。

中介经常会一周几次在报纸上做广告，刊登出来的房源户型、价格、学区都还不错，但是只要询问房产中介，无一例外的回答都是这套房子已经卖完，同时推荐另外一套。

“我们也没办法，卖不出去房子，只能用低价来吸引。”蓝海不动产姚姓经理一直负责蜀山区青阳路和史河路一块二手房源的销售。

他表示，一些虚假的低价房源信息也对观望中的买家造成了误导。

### 预期--

按照一般情况来看，新房市场销售不是很好的时候，二手房市场销售会相对转暖。

那么从现在情况来看，买卖双方的僵持，下半年二手房市场将走向何方？

“七八月本身便是淡季，客源比较少，所以目前的销售状况相对来说还比较稳定。”21 世纪不动产一门店经理表示。

截至 7 月 26 日，由辉达房产公司提供数据显示，统计合肥市二手房成交均价约为 5310 元/m<sup>2</sup>，成交套数为 286 套，同比上月略有涨幅。

但从现实的市场行情来看，新房优惠的加大对二手房市场冲击不小。

“好几个客户在我手里看房子，本来是准备买二手房的，可是看到新楼盘开盘，优惠给的多，就跑去买新房了。”新正奇不动产殷姓经理表示，“上一次我手里的一个客户，本来是在北二环生态园附近看中的一套装修好的房子，价格一平方米 6000 元左右，房型、位置什么的都挺满意的，可是看到恒大城楼盘新开盘的精装修的才 5000 多元一平方米，最后就买了新房。”

[返回目录](#)

## 珠三角区域市场环境

### 【深圳房价小幅回升 开发商继续死扛】

近期深圳房地产市场继续在平静中僵持着。深圳市规划国土委数据统计，7 月 19 日至 25 日当周深圳新房住宅共成交 392 套，环比下降 5%；成交均价 18866 元/平方米，环比上升 7%。

### 普通住宅唱主角

深圳地产市场上依然以刚需为主，支撑起关外的普通住宅市场。从房源供应来看，关外供应占绝对优势，使得关外成交也占据了全市成交的 84%。宝安区成交 196 套，成交面积 1.7 万平方米，占总量的一半，成交均价 21389 元/平方米；龙岗区成交了 133 套，成交面积 1.29 万平方米，占总量的 37.5%，成交均价 13439 元/平方米。

关内的供应依然较少，罗湖、盐田均是个位数成交，福田成交 12 套，南山成交 40 套。

在成交龙虎榜上排在前列的也是关外项目，万科华府继续热销，位列第一，亚军和季军分别为宝安区的招商澜园和龙岗区的公园大地。

上周成交均价 18866 元/平方米，环比上涨 7.15%。与前周南山和龙岗均价下跌情形不同，上周这两区均价出现回涨，带动全市均价的上涨，其余各区均价均有不同程度下降。

此外，上周豪宅和别墅项目成交有增加，一向少有成交的别墅项目，莱蒙水榭山和观湖园分别成交了两套，而后海湾、宝能太古城、君汇新天以及鸿威海怡湾都有成交。

上周新房、二手房市场表现都较为平淡，量价均处于小幅变化中。根据深圳中原地产市场总监王世界的观点，在开发商缓慢的推售和促销下，又没有进一步的楼市政策出台，市场还将维持看似平静的僵持局面。

### 开发商仍在观望

值得注意的是，上周深圳仍然没有新上市项目。而深圳市规划与国土委网站显示，上半年深圳全市批售楼盘数量仅为 42 个。而在年初的预测中，今年全年的新盘量被基本锁定为 100 个以上，甚至中原地产大胆预计有 152 个新盘，这就意味着更多楼盘将在下半年上市。而 09 年上半年，深圳有 63 个楼盘取得预售资格，比今年同期足足多了三成。

今年上半年深圳市批准上市的商品住宅仅 131 万平方米，比 09 年同期减少了 33%。尤其新政后五六月的新增供应量更小，分别只有 23 万和 14 万平方米，环比连续下降，幅度分别为 45% 和 39%。

据了解，采取延后销售的公司主要以非上市公司为主。有分析师指出，面对国家出台不久的调控政策，房产商观望的心态比较浓，不愿意率先降价。但上市公司的市场业绩压力大，只有降价促销。而非上市公司没有压力，在前期的销售中已经回笼很多资金，不急于出售。

星彦地产调查统计，下半年，深圳极有可能入市的楼盘大概有 47 个，大部分是已经拖后了许久、至今尚未入市的项目，下半年入市总建筑面积可能超过 240 万平方米。深圳市龙岗区、南山区的一批楼盘，都有意在三四季度上市。有开发商表示，新政出台后，公司一直在观望，希望政策和市场或许会出现松动。不过目前来看，一直等下去已经不是办法，年底将会面临较大资金压力。

下半年开盘量集中的龙岗、宝安等区域，在当前的蓄客中已开始打响价格战。中原地产市场总监王世界表示，预计未来 3 个月，降价将成为深圳楼市的主基调，前期涨幅比较大的区域，可能会有超过两成的降幅。

[返回目录](#)

## 【广州楼市 7 月成交跌势终结 中心六区均价回升 12%】

在“新国十条”出台三个月后，广州楼市量稳价跌，房价终于出现“松动”。根据网易房产数据中心监测阳光家缘网签数据显示，7月1日至7月30日，广州十区二市一手住宅成交面积 44.07 万平方米，较 6 月同期环比升 0.66%，止住了连续三个月的跌势。全市均价为 10386 元/平方米，环比跌 6.2%，仅高于今年 2 月份 10252 元/平方米的均价。

### 一手楼出现企稳迹象

阳光家缘网签数据显示，7月1日至7月30日，广州十区二市一手住宅成交面积为 44.07 万平方米，较 6 月同期相比环比升 0.66%；成交套数为 4061 套，较 6 月同期相比环比回升 2.29%。这意味着，在连续三个月出现明显下跌后，广州一手住宅成交出现企稳的迹象。

从成交量看，中心六区成交面积萎缩至 13.94 万平方米，与 6 月同期相比环比大跌 21.2%，占广州十区二市交易面积的比例下滑至 31.6%；但新四区与二县成交面积大幅回升至 31.13 万平方米，环比大涨 19.3%，占广州十区二县交易面积的比例反弹至 68.4%。从热点楼盘来看，7月1日至7月30日，成交排名前三的楼盘分别为碧桂园凤凰城、天马河公馆和云峰学府花园。在全市成交前十大楼盘中，“万元盘”一个不剩。

### 外围促销拉低整体价格

成交企稳同时，均价终于出现“松动”。7月1日至7月30日，广州十区二市一手住宅均价为 10386 元/平方米，较 6 月同期环比跌 6.2%，仅高于今年 2 月份 10252 元/平方米的均价。

除开增城与从化，全市十区一手住宅成交均价为 12208 元/平方米，与 6 月同期相比环比下跌 4.93%。中心六区方面，一手住宅均价为 17438 元/平方米，与 6 月同期相比环比上涨 12.8%，这也是中心六区房价连续两个月环比下跌后，首次出现大幅度回升，天河、越秀两个区均价突破了“两万元”大关。此外，新四区与二市一手住宅均价为 7125 元/平方米，环比跌幅达 11.9%。

综上所述，由于广州外围区域促销力度较大，交投活跃，直接带动 7 月份广州一手住宅均价出现明显下跌。

[返回目录](#)

## 【广州二手房价格依旧坚挺 房租升高业主放盘减少】

号称“史上最牛”的楼市调控政策已落地三个多月，自从调控之后，全国“跌”声一片。而其中最受关注的，是一些开发商称要对新开盘的房子降价促销。不过，在一片跌声中仔细看，国家统计局公布的数据显示，6 月份广州房屋销售价环比仅下调了 0.1%，跌幅并不算大。这 0.1% 的跌幅包含新房及二手房的价格波动，实际上，同期公布的数据显示，二手房同比价格有所上涨。

此外，这一数据的范围也涵盖广州各个中心、近郊、远郊城区。走访广州一些热门区域的热门楼盘后发现，实际上广州有部分需求较旺的二手房，这几个月价格明显有涨，涨幅也远超 0.1%。不过也发现，由于楼市调控对二套房、三套房的贷款限制较严格，不少二手房也确实“有价无市”，虽然价格坚挺，不过交易量却有所减少。



### 学位房：公安大院黄花小学学位房三个月涨 3 万

“孩子明年到上学年龄，说不急也急了”，在东风路一间地产中介门口，遇到了来看二手学位房的欧先生夫妇。

欧先生夫妇六七年前结婚后，便在番禺丽江花园买了一套两居室的二手房，如今孩子就在小区附近的私立幼儿园上学。虽然离小区不远的私立小学 09 年已转为公办学校，不过欧先生还是颇担心学校的教学质量，“希望能给孩子最好的，读书还是要回越秀区”。上周末，他们俩特意到东风路、区庄、农林下路一带看房。虽然还有一年多的缓冲时间，不过夫妻俩都认为“买房要趁早”，尤其是新政调控刚过几个月，他们希望能找到传说中的“抛盘投资客”放出的笋盘。

不过，看了一圈，两人有点失望，但同时也更坚定了要在近期买一套学位房的想法。“学位房的需求还是挺大的，价格有涨无跌，早买早便宜”，欧先生说，如果等到明年初再买，不知道又要多花多少钱了。亿成地产的中介王先生表示，对比四个月前，买学位房的人少了些。由于越秀区小学招生政策出现了变化，学位房没有入住时间的限制，家长不必提前购买地段生住房，加上广州小学招生报名时间在 5 月中旬，现已过了报名时间，所以近期顾客采取观望的态度，学位房的成交量减少了。但来看学位房的人依然不少，因为有不少像欧先生这样的家长已开始为孩子明年入学做准备。

近日走访了越秀区区庄、东风路、农林下路等几个热点学位房地段，发现来这些地段购房的人，十个中有八个是冲着学位房来的，一房一厅的户型是他们的首选。这主要是因为一房一厅户型同样有学位，总价也较低，以后利于出租。走访之后发现，在这几个热门学位房地段，楼龄较老的楼梯楼学位房均价基本都超过 15000 元/平方米。有些条件较好的楼盘如东风广场的二手房单价超过 20000 元/平方米。而且近三个月来，学位房售价依然坚挺。从多间中介了解到，东山锦轩 6 月的均价是 24872 元/平方米，7 月是 24933 元/平方米，一个月来，每平方米均价小涨了 50 多元，总成交价一般都多了数千元。而东风广场 6 月均价是 18476 元/平方米左右，7 月则是 19343 元/平方米左右，一套 25 方的一房单位一个月总价涨了近两万二，足足上涨了 4.69%。多间房地产中介都表示，区庄一带的学位房也有涨，只是涨得很慢。“为了要一个学位，有时几十个家庭抢一个学位，你说价格会不会涨？”中原地产的一位中介反问。据亿城中介王先生介绍，在公安大院有一套 32 方的房子，18 年房龄，无电梯，带黄花小学学位，价格是 50 万，对比三个月前的叫价涨了三万左右。

走访农林下路、东风路周边的五家中介行，多位中介均表示这几个月来学位房售价不但未降，还有小幅上涨。他们表示，偶尔有一两套笋盘以较低价出售，多是由于业主急于套现的原因。而大部分业主都宁愿出租也不愿降价出售，在这一带，即使是无电梯的十几年老楼，一房一厅也能租到 2500 元左右。“这一两个月成交量少了，但业主还是死不降价”，满堂红中介孙小姐说，业主们的心态就是“反正学位房不会没人要”。

走访天河区、海珠区、越秀区、荔湾区多个较为成熟的大盘以及珠江新城等“投资热土”，发现多个热门区域的二手房在调控“夹缝”中仍有微涨，涨幅较大的楼盘一个月均价能提高 1000~2000 元/平方米。不少地产中介都表示，虽然价格坚挺，但成交量却有点“胶着”，与调控前相比减少许多。

### 投资盘：珠江新城、滨江东有涨有跌 以微涨为主

走访了珠江新城一带，发现这些“投资气氛”较浓厚的地段，二手房价格有涨有跌，以逐月微涨为主。

在珠江新城一带，重点看了星汇园、保利心语花园、马赛国家公寓，双城国际公寓，铂林国际公寓这几个楼盘的价格。合富置业的何小姐表示，以星汇园的小户型为例，由于容易出租、租金较高，求购者一直不少，相比起来盘源较少。华穗路满堂红的卢先生表示，近三个月来这一带中大户型的单位价格比较平稳，而热租的小户型公寓涨价较明显。从各家中介处了解到，以星汇园 45 平方米的一房一厅为例，6 月份卖 78 万，7 月份卖 80 万。双城国际 6 月份均价是 19315 元/平方米，7 月份是 19661 元/平方米，上涨了 300 元左右，热门的 40 平方米左右小户型产品总价涨了 1 万多元。而铂林国际 6 月份均价是 22474 元/平方米，七月份则是 22747 元/平方米，同样上涨了 300 元左右。此外，采访后发现珠江新城板块中名门大夏、新大厦，润华大厦、力迅建筑，远洋明珠大厦等均有微涨。

而在滨江东路，了解到这一带的小户型最为热门。其中锦骏华庭的 40 平方米一房一厅单位半年涨了近 20 万，09 年底售价只要 60 万的一种户型，目前成交价在 78 万左右。附近的中介李先生表示，这主要是因为这种单位求租者较多，租金在 2300~2500 元左右，买房的业主多数用来投资。附近海琴湾、蓝色康园、珠江广场等二手交易频繁的楼盘，从 6 月到 7 月成交单价都有数百元涨幅。

### 生活大盘：租金上涨 海珠放盘业主减少 20%

近日走访了广州大道南的“居家大盘”逸景翠园，据附近名屋地产的梁先生介绍，该小区分为东区和中区。其中东区比较便宜，均价在 13000 元~14000 元/平方米，对比三个月前有所上涨，大部分单价涨幅在几百元左右，高一点的上涨了 1000~2000 元/平方米。具体的涨幅，主要与房子朝向、装修保养程度有关。而最近看房的人比较多，很多人想赶在网签实行之前买房，放盘业主的口风更紧，很难讲价。

而在该小区的中区，整体房价比东区要高，均价在 15000~18000 元/平方米，有些户型单价高达 20000 元/平方米。据附近中鑫地产的涂先生介绍，一套 73 平方米南向的两房，房价在 110 万左右，总价比三个月前有万元左右的上漲，比一年前上漲的幅度则更大。金泉地产的中介曹先生则表示，该小区二手房均价近三个月来每平方米涨了 1000 元左右。

与逸景翠园相邻的叠彩园目前均价在 11000~14000 元/平方米之间。“每平方米有两三百元的涨幅”，附近中原地产的黄先生介绍说，该小区两房户型涨幅较慢，一套 70 多方的房子几个月来总价只有几千元的涨幅。不过，多位中介说，与三个月前相比，近来放盘的业主大概少了 20% 左右。这主要是因为业主认定目前的市场还不够好，宁可放一放再卖。因此有些景观较好、需求高的优质盘，涨价幅度比较大。有中介介绍说，该小区一套近 80 平方米、景观不错的大两房单位，目前价格在 114 万左右，总价比三个月前涨了 5~8 万。

而在海珠区工业大道的光大花园，发现这里的两居室相比三个月前单价涨了 1000 元左右。中介李小姐表示，光大花园 2 期一种热求的两居室房子均价是 16000~18000 元/平方米，比三个月前上涨了 1000 元/平方米。

### 地铁盘：地点偏僻也抗跌

除了学位房坚挺依然，地铁盘同样有涨无跌。这些地铁盘一般都是步行到地铁口不超过 15 分钟的楼盘，有些楼盘虽然地处偏僻，但就是因为沿线有地铁，价格也见涨。

据介绍，员村地铁站周边的楼盘近几个月来也有涨价。跟今年 3 月份左右该楼盘均价为 15423 元/平方米的售价相比，目前均价 15802 元/平方米，每平方米价格上涨了 400 元左右。在附近中介行了解到，这主要是受到了五号线利好

的影响，而且目前看来价格稳定，“有了地铁，求购的人多了很多”，中介黄先生说。

在二号线万胜围地铁站附近的雅郡花园，几个月来也一直在涨。在附近看到，小区周边的生活配套远未完善，不过小区洋房的售价普遍都超过 12000 元/平方米。据附近中介介绍，这主要是因为该小区环境较好，又是市区地铁沿线难得的大型花园小区，因此几个月来单价也一直涨。以一套两房一厅的房来说，3 月份的售价大概在 115 万左右，而这个月已经有不少求购者的开价达到 120 万。

#### 体育西、天河北价格较稳定

在体育西、天河北一带了解到，这里的二手房售价较稳定，但目前房源较少，相反出租盘则增多。据了解，这主要是因为目前虽然价格坚挺，但二手房交易量确实下滑。满堂红研究部高级主任肖文晓表示，目前二手楼市的成交量和新政出台前相比有大幅度下滑。这主要是因为在高楼价的影响下，置业者对贷款买楼的依赖度越来越高，房贷政策收紧等于抬高了置业门槛，对市场上的需求会有限制。因此，不少放盘业主心中的价格虽然牢不可破，但无人问津，只能转售为租先观望一阵。

体育西横街兴业地产的中介杨先生说，六运小区这一带的二手房价格近来没有降，也没有明显上升，现处于稳定期。而育蕾小区的二手房均价在 10000~12000 元/平方米之间，两房一厅的房子，售价在 75 万左右，有中介表示，这个价格相比之前只有小幅上升。在天河北一带，二手房单价在 16000~20000 元/平方米左右，中怡城市花园 40 多方的单间售价在 90 万左右。周边的中介介绍说，这里的均价相比 3 个月前大概涨了数百到一千元左右，涨幅不算高，“如果买 155 万的房子，变成 157 万感觉也差不多”，有中介表示一两万的价格变动对于购房者来说不算很“敏感”。

合富置业的一位中介吴先生表示，政府控制房价的政策其实对大部分放盘业主来说是没有多大影响的，他们还是根据自己心中的价格来放盘。但目前由于新政调控影响，有决心入手买房的人确实少了很多，因此有些房子可以说是“有价无市”。不过这些不够“成熟”的业主宁可放着，也不愿低价出售，因此近来不少业主选择转售为租，将房子暂时出租，等待更合适的时机再放盘。

#### 江南西、宝岗大道中介建议转售为租

位于海珠区的江南西、宝岗大道一带的二手房，由于地段比较好，像可逸名庭、江南花园这些楼盘均价在每平方米 17000 元左右。中原地产的物业顾问魏先生说，比如江南花园 60 平方米左右的二手房价格一般在七八十万左右，有些开价超过一百万。“而且现在这边只升不降”，他表示，如江南花园的一间二手房价格已从前两个月的 13000 元/平方米涨到现在的 15000 元了。不少中介都表示，由于江南西、宝岗大道一带的房子租值较高，不少业主放盘出售两三个月都找不到肯接手的买家，他们索性放租。当佯称要放盘出售时，还有中介劝说暂时不要放盘，因为目前二手交易量较小，市场价格可能还低于业主的心理价格，“放租也赚钱，过段时间再卖说不定赚更多”，合富置业有中介表示。

[返回目录](#)

### 【东莞上周一手房均价每平米上涨 629 元】

“4·17”新政后，东莞商品住宅成交量一落千丈，而不在新政调控范围的非住宅成交明显突出，上周(7 月 19 日~25 日)，非住宅成交套数达 674 套，首次超

出住宅成交套数。

### 成交 环比前一周增 584 套

东莞市房产管理局公众信息网上数据显示,7月19日至7月25日全市商品房共成交1118套,环比前一周534套增加了584套,签约面积约为6.5万每平方米,环比前一周5.2万每平方米增加约1.3万每平方米。

其中住宅签约444套,环比上一周374套增加70套,签约面积约4.7万没平米,环比前一周4万每平方米增加约0.7万每平方米;非住宅成交674套,销售面积约1.8万每平方米。

### 价格 上涨约 629 元每平米

合富辉煌东莞市场研究部数据显示,上周一手住宅签约均价约6641元每平米,环比前一周的均价6012元每平米上涨约629元每平米。

该研究部分析认为,从2009年下半年以来,东莞住宅整体均价围绕“6600元每平米”上下浮动,上半年房价整体以平稳为主,下跌趋势不明显,房价主要表现为结构性调整。

预计7月全月全市一手住宅成交量将环比6月不相上下,维持20万每平方米上下水平,预计7月均价环比6月将回落约500元每平米,约6400元每平米上下。

### 非住宅 成交量高达 674 套

今年上半年东莞非住宅成交比重从历史上9%内跃升至14.2%,在住宅投资受阻的情况下,非住宅成为部分置业人群的资金避风港。

合富辉煌东莞市场研究部数据显示,上周东莞非住宅签约套数高达674套,高出住宅达230套,成为历史上非住宅成交套数首超住宅的一周。在住宅成交上,整体仍然处于低位徘徊,上周成交维持在4万到5万每平方米上下水平。

[返回目录](#)

## 【东莞7月二手房出现回暖迹象】

近日走访东莞二手房中介了解到,调控持续到7月,刚性需求开始逐步入市。7月的成交量出现止跌的迹象。

据了解,目前购房者比较关注的是一些小公寓性质的楼盘。目前东莞的公寓主要有中信德方斯、新世纪博客公寓、国泰明苑、迪纳酒店公寓、尚书苑、君悦2046、花样年华、东海阳光、主山假日公寓、世博领寓、卡布斯国际广场、城市假日等,单价在4000~8000元不等。

另外,单价在4000~8000元的公寓还有东城东泰片区风云汇、景湖春晓、怡丰都市广场等楼盘,南城区有新中银花园、未来世界花园、中信新天地等楼盘。

### 7月小公寓成交升10%

金信联行市场部罗平表示:“二手房成交出现止跌现象始现于6月份,7月份二手房成交稳稳超过6月份。”

世安居不动产总经理夏玉飞也表示,到了7月,刚性需求开始逐步入市,市场有升温的迹象。

富置业相关人士也表示,7月较6月有所回暖,购房者比较关注有投资价值的小公寓,成交量比6月增长了10%左右。

### 租金回报率高受关注

至于小公寓关注度高的原因,合富置业经纪朱小姐分析认为,一方面由于小

型公寓租赁比较活跃，租金回报率在 6% 左右，收益比较客观。另一方面，小公寓的面积都在 40 平方米左右，投入成本不高，投资客非常热衷。

罗平也概括出 5 大原因，一是目前东莞市场公寓资源的相对稀缺；二是需求群体比较广泛；三是公寓的居住环境比较好；四是租金和出租率高，收益可观；五是面积小总价低，购房者压力不大。

#### 价格未出现大的下降

世安居不动产总经理夏玉飞分析说，目前比较受欢迎的公寓主要集中在交通便利的中心地段，但因出租容易，所以价格还没有出现大的下降。

[返回目录](#)

### 【三亚商品房 7 月日签约量走低】

受三亚旅游淡季及台风“康森”等因素影响，三亚商品房交易量 7 月继续大幅萎缩。近日，从三亚房地产市场信息网统计的交易信息了解到，7 月 1 日至 31 日，三亚商品房总签 92 套，平均日成交量 3 套，商品房总签约数与 6 月相比减少了 138 套。

成交量大幅萎缩，但三亚商品房销售均价却仍持续在高位徘徊，仅出现微幅调整。数据显示，7 月三亚商品房销售签约均价为 22458 元/平方米，这一价格与之前几月基本持平。31 日是 8 月商品房销售第一天，三亚共有 4 套商品房签约成功，总面积为 223.94/m<sup>2</sup>，签约金额为 207.3 万元，均价为 9216.7 元/平方米。

业内人士指出，三亚房地产销售市场已经进入低谷，随着旅游旺季的逐步来临销售量将陆续上涨。以目前三亚的销售均价来看，三亚房地产市场今年下半年出现大幅度降价的可能性已很小。但随着今年 9 月份三亚多个新楼盘将陆续开盘，三亚的房地产市场开发商之间的价格战也将打响，有购房意愿的市民可以在最近一段时间内多关注三亚房市的走势。

[返回目录](#)

### 【惠州二手房成交低迷】

在今年的这次调控中，中介是最受伤的群体之一。经历了连续几个月的成交惨淡后，惠州市场上一部分“夫妻档”的小中介开始“入不敷出”。据调查，部分小中介已经开始关门转铺“提前过冬”。

#### 近期小中介关门现象频出

麦地的吴小姐，最近很烦。前些日子，她在某中介门店看中了一套位于下角的二手房，交了 2000 块钱定金。一周以后，当吴小姐再去找这家中介办手续的时候，发现中介门店变成了一家烧腊快餐店。据快餐店老板介绍，他是从一四川籍老板手中接过来的，40 多平方米的店面，只用了 2 万多块钱。而据了解，该中介以前在租这个门面的时候，用了将近 3 。5 万左右，加上装修改造，成本在 6 万元上下。

联系了这位四川籍中介老板。他表示，在 6 月份，他的门店还成交了 3 单，让他看到了一点希望。但随后一直到 7 月 18 日，一单生意都没做成，4 个工人工资、房租水电，一个月将近要 1 万元左右的支出，他实在顶不住了，只有关门大吉。

而在顺着龙丰市场往万佳方向，还发现了一家中介门店，大白天关着门，玻璃门上贴着“旺铺转租，价格面议，王先生”的字条。透过玻璃，可以看到店内电脑已经搬走。

在下角一家中介门店，看到店内只有一台电脑、一个工作人员。该工作人员说：“4月份还有12个人。现在这两个月生意都很差，只有轮流值班，每人值班一周。”

### 预计有3成以上小中介将退市

面对着二手房市场的成交惨淡，一些业内人士预测，随着调控政策的持续和后市的继续不明朗化，惠州小中介的倒闭潮，将会继续上演，预计在今年年底以前，3成以上小中介将会倒闭。

在惠州经营着3家中介门店的吴先生来自深圳，他表示，目前小中介关门的现象频出，主要原因是09年市场火爆时，不少进入二手房领域的资本其实是抱着“捞一把就走”的心态。今年遇到了近乎极端的调控政策，这些小中介就应声而倒了。

吴先生表示，在前几年楼市形势好的时候，在惠州很多投机者，租个门面，买几台电脑、椅子就可以赚钱，催生了一批无品牌、无诚信、无实力的中介。现在一调控市场一不好，也就开始倒闭。

方正地产的麦地分行经理余锦泉也表示：“市场永远是优胜略汰的，在这波房产调控政策面前，很多想投机的小中介，没有足够的市场预测能力和预判能力，都是以投机赚点钱为目的的，肯定会禁不住考验。”余锦泉认为，如果政策继续不变，预计12月份左右，会有大批的小中介会彻底退出市场。

[返回目录](#)

## 【江门中心城区二手房成交价坐上过山车】

### 下半年二手房将保持平稳微调。

由于受到新政及一手房波动的影响，上半年二手房交易情况波动明显，五月份住宅均价曾经达到2301元的高峰，六月份却迅速回落。业内人士表示，无论是买家还是卖家，因为政策和市场的不明朗，两者都在观望，二手房市场交易情况下半年或仍较为平淡。

### 成交套数环比降3成

根据《2010上半年江门市中心城区房地产市场报告》公布的数据显示，2010年上半年，江门中心城区共售出二手住宅2274套，月均379套，同比下降20.7%。此外，江门上半年二手房成交量虽然比09年下半年下降了29.2%，但上半年的每月成交量都相对稳定，没有过大的波动。

在价格方面，今年上半年二手房成交均价2035元/平方，同比、环比都是上涨，其中同比上涨了33.9%，环比09年下半年上涨了10.7%。

从统计数据可以看到，江门这一年多以来二手房价格一直在上涨。业内人士表示，受江门一手房价上涨的压力，二手房价格上涨不可避免。毕竟二手房的价格对比一手房低很多，不少资金有限的买家不得不选择二手房。

同时，报告显示，在过去半年里二手房价格波动较大。1、4、5这三个月份均价皆达到2000元以上，比起09年末的价格略高。但2到4月份均价下跌了200块以上。5月份是上半年二手房均价的峰顶，达到2301元，比2月1866元高出435元，涨幅高达23%。不过，当月成交量也只比2月份多一些。

随着市场的消化、冷静，以及观望情绪的加重，6、7 月份成交价格出现了明显下降。日前在不少中介那里看到，不少房源价格都已有所下调。

### 下半年将平稳微调

报告分析，今年存量房市场的成交量与上半年商品房走势基本一致。江门房地产联盟负责人蓝华表示，成交量下调仍属于正常的市场调控范围：“买卖双方都在根据市场情况估算和观望，下降只是暂时的，无论是用作投资还是自住，江门二手房的潜力很大。”东骏置业投资有限公司总经理林英华也表示，上半年的波动和同比成交量的下降与近来的政策变动有关，大波动并未出现。

在采访中，业内人士大多表示，江门二手房下半年的成交量及均价都将保持平稳。蓝华认为，如果政策不再变动，一手房市场没受其他刺激，二手房将保持平稳微调，观望情绪也将逐渐结束，到时量价都会有一个稳定的态势。

“不过还要看 9 月、10 月。”林英华分析，如果一手房销量大幅上涨的话，对二手房市场会有一些影响。

[返回目录](#)

## 【长沙楼市 7 月现回温迹象】

### 【供求走向】

#### 开发商相机而动 放量推盘

来自长沙市房产研究中心的数据显示，1-7 月，全市新建商品房累计批准预售 1042.37 万 m<sup>2</sup>，同比增长 62.75%，7 月新增

批准预售 153.52 万 m<sup>2</sup>，环比增长 9.77%；其中，内五区新建商品房累计批准预售 763.72 万 m<sup>2</sup>，同比增长 82.17%，7 月新增批准预售 100.49 万 m<sup>2</sup>，环比增长 4.69%。

较之 5、6 两月，长沙楼市 7 月的批准预售量出现了新政后的首次增涨，明似开发商恢复信心、整装待发，实则相机而动。

不少原本定于 5、6 月新推的项目因躲避新政最强风力而推迟开盘时间，如今，新政已过百日，旨在调控房价增长过快地区的新政已初显成效，市场情势缓和，而下半年的楼市，各种政策似乎都显现着形势的不容乐观，此时出手，将是规避风险的最好时机。

而有竞争优势的项目，不愁市场，没竞争优势的项目，选择优惠打折及早促销，否则在形势趋紧的下半年市场只会面临更加严峻的考验。

### 【销售市场】

#### 内五区成交量止跌回升 资源类楼盘销量旺盛

数据显示，1-7 月，全市新建商品房累计销售备案 1266.49 万 m<sup>2</sup>，同比增长 40.03%，7 月新增销售备案 164.75 万 m<sup>2</sup>，环比减少 3.54%；其中，内五区新建商品房累计销售备案 856.72 万 m<sup>2</sup>，同比增长 40.15%，7 月新增销售备案 114.83 万 m<sup>2</sup>，环比增长 2.50%。

7 月，全市累计商品房从 6 月 23.98% 的环比降幅减少到 3.54%，销售市场回升趋势明显，其中，内五区商品房销售量出现了环比增幅，由此可见，郊区楼盘仍岌岌可危。

此外，整个销售市场的分化显得较为严重，有资源支撑盘一路铿锵前行，量价齐升，而无资源支撑盘即使利用一些促销手段，也不见起色。

位于芙蓉路与白沙路交汇处，紧邻定王台及长沙“金十字”芙蓉广场的明城？

国际中心开盘当日销售 351 套,成交金额达到 2.4 亿,“明城? 国际中心由于其‘位置佳、品质好、户型小、收益高’的项目特质吸引了众多企业 CEO 及专业投资者的关注,购买市中心地段的小户型商务公寓已成为新政下楼市新方向,事实上明城? 国际中心一经推出即受热捧。”佐佑地产营销陈总如是解释明城国际中心的热销。

同样喜上眉梢的还有铂宫 II 中山庭的开发商,开盘当日上午便热销 460 套,取得此等成绩不可或缺的是铂宫 II 中山庭位于中山路与黄兴路交界处、距五一商圈仅百米之遥的区域优势、坐拥五一绿化广场与青少年宫文化公园双重公园景观的景观优势。

[返回目录](#)

### 【昆明房地产量跌价挺】

低成交量并未影响到房价的坚挺。于是,量跌价挺,依旧是目前昆明楼市的最显著特征。

来自昆明市房产信息网的最新统计数据显示,7 月 21 日—27 日七天里,昆明主城四区商品房共成交 797 套,成交金额为 6.09 亿元,成交面积为 7.6 万平方米,日均成交套数 114 套,成交均价为 8013 元/平方米。相较于上一个交易统计周期,此次昆明楼市各项成交数据都有不同程度涨幅,成交套数环比增加 55 套,成交面积和成交金额分别环比涨幅 36%和 7.3%。虽均出现上扬趋势,但仍难摆脱低位运行的命运。而成交均价方面也从之前的 6314 元/平方米上涨了 1699 元,依旧保持坚挺。

而值得关注的是,21、22 日两天的成交均价跌破 6000 元/平方米大关,为 5864 元/平方米、5852 元/平方米,此后 5 日则出现大幅攀升,其中 27 日成交均价高达 14398 元/平方米,创下当月最高。对此,业内人士分析表示,由于有如南亚风情·第壹城二期星河苑、滨江俊园等高价楼盘的支撑作用,所以导致了这一天成交价格的反弹冲高。

自 4 月中旬以后,昆明楼市成交量就在低位徘徊,与购房者一样,不少开发商也采取了观望态度,静待后续有无政策出台,然而受到调控措施并未松动迹象,以及还将有严厉楼市新政出台的预期等影响,在对后市判断不准确的情况下,不少开发商则选择及时出货,加快营销节奏。7 月 24 日,尚领明珠开盘推出 848 套新房源,开盘均价为 6300 元/平方米;同日,新亚洲体育城商住两用精装小公寓也公开销售 170 余套房源;位于嵩明的万年花城也在这天发售 VIP 卡,持卡客户在 31 日当天享 1%的优惠,同时免费领取 1980 元/平方米抽奖券,参加 1980 元/平方米的抽奖活动。此外,据市场消息,世纪中心、奥宸财富广场也将于近期面市。有业内人士认为,随着城中村项目取得“准生证”的增多,以及每年下半年为传统推盘旺季,大多楼盘应该会有所放量等原因,之后全城的房源供应量或将有所增加。

[返回目录](#)

### 【贵阳楼市 7 月份呈量缩价涨态势 土地成交回落五成】

贵阳市 7 月份实际登记销售新建住宅 2858 套,面积 32.6 万平方米,较 6 月分别下跌 7.6%和 5.9%,实际登记销售均价为每平方米 4337 元,较 6 月环比



上涨 9.3%；同期招拍挂商住用地成交面积为 35.5 万平方米，较 6 月环比减少 52%。

根据贵阳市住房和城乡建设局筑房网的统计，进入 6 月中旬以来，贵阳市新建住房成交量持续萎缩，6 月、7 月两个月成交面积合计仅为五月份的 86.4%；但成交价格持续攀升，6、7 月两个月成交均价分别为每平方米 3968 元和 4337 元，环比涨幅分别为 8.7%和 9.3%。

土地市场方面，根据贵阳市土地矿产资源交易管理处的统计，7 月份贵阳市挂牌出让 6 块商业居住用地使用权，其中 2 宗流拍，挂牌总面积为 54 万平方米，实际成交面积为 35.5 万平方米，成交总价为 2.74 亿元。

[返回目录](#)

### 【福州 7 月住宅签约量创今年新低】

7 月份福州五行政区一手房签约 821 套，比 6 月份减少 363 套，环比减少 30.6%，创下了年内一手房月签约量的新低。房产专家认为，若楼市调控政策坚定不移执行，楼市成交量仍将在低位徘徊，而随着调控持续，开发商资金链将面临较大压力，福州房价或逐步松动。

据了解，上月福州一手房签约 821 套，环比降 30.6%，而与 09 年同期的 5433 套相比，同比减少 4612 套，同比降 84.9%。而上月一手房签约面积跌破 9 万平方米，仅为 88793 平方米，环比减少 38251 平方米，降幅达到 30.10%，同比减少 552520 平方米，降幅高达 86.15%。09 年福州楼市从三四月份开始复苏，签约量和房价一路上扬，出现井喷，七八月份签约量达到高峰。而今年却正好相反，签约量在新政出台后急剧下滑，并在 7 月再创新低。

值得注意的是，7 月新开楼盘数量有限，也是签约量下滑的原因之一。而业内人士认为，此前中央出台一系列调控政策后，5 月一手房签约量骤降，虽然 6 月出现了反弹，但并不是市场复苏的迹象，而是市场签约量在低位的正常波动。

省内房产专家王阿忠认为，新政后，房地产市场签约量在低位徘徊，房价陷入胶着状态。“目前的房地产市场就像一个水上漂浮的浮物不摠着、压着还是会反弹。”

业内人士认为，从前几个月调控的情况看，开发商做出的优惠让步，市场的接受度比较高，目前房价胶着状况是否能打破，不仅要看政策面是否改变，还要看开发商的市场策略是否做出调整。

王阿忠认为，如果政府调控的意图持续坚决，那么即使市场出现反弹，政策面，仍有调控办法。而照目前的状况，部分中小开发商的资金链已非常吃紧，因此一旦胶着状态持续，开发商很可能逐渐做出让步。

[返回目录](#)

### 【福州二手房成交量出人意料地出现反弹】

7 月还未结束，不过福州楼市一手房签约量下降的趋势已越发明显了，最近一周签约量仅为 105 套，创下近 9 周来的新低。

然而，就在一手房市场在无奈地浅唱低吟“无可奈何花落去”之时，福州的二手房成交量却出人意料地出现反弹。

**成交量回升**

7月以来，福州二手房市场结束新政以来的低迷，成交量连续3周逆势回升。

“像榕城古街附近的这套房子，今天已经有3位购房者来看了，其中有2个已经在和房东谈价钱了。”福州麦田房产的店长陈先生表示，最近一段时间，其所在的门店经纪人“带看量”比前两个月上升了30%左右，甚至有门店增长了50%。

从麦田、双安、朝阳、南新等品牌房产中介处了解到，近期，二手房看房人数明显增加。从成交量看，7月份以来二手房成交量依旧在低谷徘徊，但较前2个月有较大幅度的回升。“金山、五四北两大新区的二手房成交量回升了20%左右。”福州家天下房产副总经理郑心科表示。而双安房产总经理郑爱新则表示，7月上旬和中旬，福州二手房成交量上升了20%左右，预计未来二手房市场的成交量还会一路走高。

### 反弹背后

对于二手房成交量的反弹，朝阳房产总经理刘强表示：“新政施行近3个月，已初步达到政策预期。”在刘强看来，本次新政旨在“遏制房价过快上涨”，如今住建部称“遏制房价过快上涨目标已经实现”，可见，接下来市场不可能出现大的波动。同时，一些购房者认为，目前二手房价已经到了阶段性底部，现在是出手的好时机。

此外，刘强认为，目前投资客已经基本被挤出市场，入市的绝大多数是刚性需求者，其中相当一部分刚需购房者迫于现实的购房需求，在观望了一段时间后，陆续出手，这也是近期二手房成交量反弹的一个重要原因。

对此，郑爱新表示，随着政策逐步落实，福州的二手房价格小幅回落，部分房东对房价走势持悲观态度，急于抛售手中的房源来回笼资金，因此，二手房的议价空间增大。在此情况下，部分购房者抱着“抄底”心态入市，促进交易量的提升。此外，近期房屋租赁价格持续上涨，是二手房交易量提升的另一大诱因。

### 暂时回暖？

近一段时间以来，调控政策走向更加扑朔迷离，二手房成交量的回升，能否代表市场将会持续回暖？

“新政实施已百日，地产商按捺不住，放出‘调控中止’、‘楼市见底’的声音，目的是想忽悠民众，促使购房者出手。”一位网友表示，现在楼市进入深度博弈阶段，出现各种不和谐声音可以理解。

有业内人士表示，新政出台后，市场反应过于强烈，二手房成交量大幅下滑，市场观望态势浓厚。需求经过三个月的积压，在一个时间内集中释放，从而促进销量的上升是正常的市场反应。

“目前房价并没有实际调整，现在就判断政策效力终结还为时过早。”福州大学房地产研究所所长王阿忠表示，从前几次房地产调控的结果来看，如果政策在供需双方相持阶段就放松，不仅已取得的调控成果将前功尽弃，而且房价还可能迎来报复性的反弹。为避免这种情况的发生，国家再三强调此次调控不会半途而废。因此，可以说本轮调控并未终结，房价下行预期依然强烈，目前市场观望气氛依然浓厚，市场短期内不会回暖。

对此，不少业内人士表示赞同。有分析人士表示，7月份福州二手房交易量反弹只是暂时现象，这并不是市场回暖的信号。

[返回目录](#)

## 【厦门楼市 7 月成交量下降 24.30% 价格上涨 25.7%】

尽管成交量一路下跌，但厦门楼市却依然没出现降价的迹象。厦门房地产联合网日前发布的统计数据显示，7 月份厦门共成交住宅 620 套，比 6 月份减少 199 套，环比下降达 24.30%。而住宅均价却涨至 12138 元/平方米，环比 6 月份的 9660 元/平方米上涨 25.67%。

### 岛内量大增价微涨

7 月份，岛内住宅均价 15790 元/平方米，比上月上涨 7.45%；住宅成交 315 套，面积约为 4.03 万平方米，占全市住宅成交的 54.88%。其中，思明区当月以 165 套跃居全市各区住宅成交量之首，比上月多了 75 套，环比上升 83.33%。住宅均价 15677 元/平方米，较上月上涨 6.78%。

其实，如果排除建设大厦以 4245 元/平方米均价成交的 12 套低价房因素，思明区 7 月份的房价涨幅应不止于 6.78%。资料显示，位居思明区 7 月份成交榜首的水晶国际(尚峰国际)，当月共成交 99 套，均价 16772 元/平方米。

湖里区 7 月份住宅成交 150 套，比 6 月份多了 91 套，位居各区成交排行榜第二。住宅均价为 15893 元/平方米，比上月上涨 8.01%。该区的禹洲·城上城当月成交 101 套，均价为 15488 元/平方米；联发五缘湾 1 号成交 15 套，均价为 17067 元/平方米。

### 岛外成交量集体下跌

与岛内楼市量价齐升相反，7 月份厦门岛外各区住宅成交量却出现集体下跌，住宅均价也有两区出现下跌。

统计显示，7 月份岛外住宅均价为 7698 元/平方米，比上月微跌 1.06%。住宅成交 305 套，面积约为 3.31 万平方米，占全市住宅成交的 45.12%。

其中，海沧区 7 月份住宅成交 90 套，比上月少了 6 套，住宅均价 8767 元/平方米，比上月下跌 2.75%；集美区成交 43 套，较上月减少 5 套，均价为 7756 元/平方米，比上月降 13.56%；翔安区成交 56 套，比上月少了 325 套，均价 8459 元/平方米，比上月上涨 6.23%；同安区成交 116 套，比上月少了 29 套，均价 6289 元/平方米，比上月上涨 3.98%。

[返回目录](#)

## 环渤海区域市场环境

### 【天津：新房均价连续两周下滑】

根据天津市国土部门每日房价数据显示，7 月 19 日至 25 日，本市新建商品住宅成交均价为 9198 元/平方米，环比下降 0.69%。其中，中心城区新房成交均价环比下滑 8%。近期本市商品住宅成交量价齐跌，成交均价已连续第二周小幅下滑。

据悉，上周本市新建商品住宅共成交 1265 套，成交面积 13.1 万平方米，环比下降了 1.8%。其中，中心城区新建商品住宅成交 153 套，成交面积 1.63 万平方米，环比上涨了 3.5%，成交均价 15510 元/平方米，环比下降 8%。业内人士分析指出，中心城区新房市场量升价跌，成交量受红桥区新开盘项目集中成

交带动，整体上涨了 3.5%，价格方面则由于红桥区成交占比上升，下降了 8%。环城四区新建商品住宅成交 454 套，成交面积 4.77 万平方米，环比上涨了 20.8%；成交均价 10072 元/平方米，环比上涨 2.3%。环城四区的新房市场量价齐升，成交量方面受西青区成交上涨带动，整体上涨了 2 成，成交价则小幅上涨了 2.3%。远郊区县新建商品住宅成交 447 套，成交面积 4.69 万平方米，环比下降了 26.4%；成交均价 5799 元/平方米，环比下降了 1.2%。

本市房地产专业人士表示，除红桥、西青等少数区县项目开盘集中带动成交外，多数区县的成交仍然呈现下行走势或维持低位。当前楼市仍处在深度博弈中，买卖双方呈僵持状态。

[返回目录](#)

## 【沈阳上半年房地产市场总体平稳】

613.75 万平方米，514.77 万平方米。

这两个数字分别是 2010 年上半年沈阳商品房、商品住宅销售面积，同比分别增长 2.77% 和 0.85%。

而销售金额分别为 304.01 亿元和 239.87 亿元，同比分别增长 29.08% 和 27.97%。

来自沈阳市房地产研究所的专家称，2010 年上半年沈阳房地产市场总体平稳。五六月份因宏观调控政策的影响，出现小幅震荡，但仍然保持平稳状态。

有数据显示，2010 年上半年，沈阳市房地产开发投资、商品房入市、商品房销售等各项指标都好于上年同期，继续保持了沈阳市房地产市场在全国的领先地位。

数据说话 上半年改善型住房需求依然强劲

### ■开发建设投资保持增长

上半年，沈阳开发建设投资继续保持较高速增长，全市房地产开发累计完成投资同比增长 27.2%。房地产开发投资增速仍在高位上平稳运行，反映出开发商对沈阳房地产市场充满信心。

房地产建设规模不断加大，房地产市场供不应求状态将有所缓解；尤其是新开工面积大幅度增加，为沈阳房地产可持续发展创造了有利条件。

### ■高档房产需求比较旺盛

2010 年上半年，沈阳市以别墅和公寓为代表的高档房产需求比较旺盛，改善型住房需求依然强劲。

### ■商业地产销量下降状态缓解

2010 年上半年，商业地产销量总体涨幅不大，但较上年同期的大幅下降状态已有较大缓解。

### ■外地人购房以中低价位为主导

2010 年上半年，外地人成为沈阳市房地产市场重要的消费群体，仍以中低价位为主导，套均建筑面积 90.73 平方米。

调控影响 政策效应显而易见，总体影响不大

自今年 4 月份调控政策出台以来，沈阳楼市虽然受影响不大，但是政策效应也是显而易见。

房价涨幅明显回落，有利于沈阳房地产市场健康发展。这种影响也反映在购房者的心理层面，各楼盘客户到访量有所下降，反映消费者等待观望情绪渐浓。

据沈阳市房地产研究所的分析报告显示,上半年,沈阳市商品住房市场供求关系仍然是求大于供,商品住房仍然处于卖方市场,特别是二环以内新增入市面积较少,供给呈现不足状态,促使主城区房价快速上涨。但市场总体上处于平稳、健康可持续发展态势。受国家宏观调控政策影响,沈阳房地产市场已经有所反应,既有房价涨幅回落的正面影响,也有客户到访量下降的负面影响,但总体来看影响尚不是很大。

#### ■土地市场:

竞争度下降土地以底价成交为主

今年上半年,在市场供需双降的情形下,沈阳土地市场竞争度下降,土地以底价成交为主,促进了市场良性运行,开发商拿地更加理性。

#### ■区域市场:

销售“南多北少,西多东少”

2010年上半年中,在后两月受房地产优惠政策取消和国家连续出台与房地产相关的宏观调控政策的影响,沈阳房地产市场出现小幅震荡。

总体上,各月商品房、商品住宅销售面积基本呈现上涨趋势,五六月份因宏观调控政策的出台,出现小幅震荡,商品房销售增幅有所回落,但仍然保持平稳增涨状态。

上半年商品住房销售套均总价最高的是和平区超过70万元,其次是浑南新区、沈河区,沈北新区不足20万元;上半年沈阳市各区房地产市场价格保持平稳没有出现大的波动,且价格呈现“南高北低、东高西低”的局面;商品房销售与上年基本持平,销售大致呈现“南多北少,西多东少”的状态。上半年沈阳房地产市场运行总体平稳,受宏观调控政策影响不大。

#### ■品牌房企:

领航效果明显 仍是购房首选

在上半年沈阳房地产市场的激烈竞争中,万科、保利、远洋、恒大等名企依然保持了强劲的上升势头。万科沈阳公司上半年完成销售业绩31亿元,而紧随其后的保利地产沈阳公司完成接近20亿元。在解释保利之所以没有追撵上万科的原因时,保利地产一位负责人称:“卖到最后无货可卖,但仍有大量保利地产的拥趸在等待保利新产品推出。”

而名列新峰地产机构单盘销售前茅的远洋天地项目,上半年完成销售面积接近11万平方米,销售额接近11亿元。

新峰地产的数据显示,2010年上半年,包括远洋天地在内的汇景新世界花园、万科、富力、首创、沈阳万达、鑫丰、沈阳恒大、沃尔夫地产等国内和本地品牌地产楼盘项目在沈的销售额度和面积都取得了骄人业绩。从中可以看出,品牌地产企业仍然是消费者购房首选。

[返回目录](#)

### 【长春上周商品房均价降1.9%】

7月29日了解到,在二手房持续低迷将近一个月后,从上周开始,长春商品房销售市场终于有了动作,“促销”一时间与“房地产”成为了相关词。而在促销风起的同时,降价也实实在在地出现在了市民的面前,单周降幅达1.9%。

#### 促销源于二手房低迷

北斗星城开盘打出了一次购买9.8折、按揭9.9折优惠,折后再每平方米减

100 元。万科·洋浦花园开盘三天内购房总房款减 1 万元，老带新再减 5000 元，一次性付款还有 9.9 折优惠。

7 月的楼市实实在在地经历着促销风。而分析其中的原因，长春某房地产开发企业项目负责人杨先生介绍说，六月之后，长春二手房市场持续低迷，同期商品房市场虽然价格坚挺，但受到二手房市场的影响，情况也不乐观。

### 单周降幅达到 1.9%

按照中国房产信息集团公布的数据，虽然多数楼盘的促销只是以小幅让利来试探市场，但受此影响，上周，排除经济适用房、保障性住房的数据之后，长春商品住宅市场成交均价定位为每平方米 5570 元，成交均价下降 1.9%。

分析数据显示，上周商品住宅市场成交套数面积段以 60-90 平方米为主。其中 60 平方米以下成交套数为 190 套，占比 15.2%；60-90 平方米成交套数为 540 套，占比 43.3%；90-120 平方米成交套数为 307 套，占比 24.6%；120-150 平方米成交套数为 119 套，占比 9.6%；150 平方米以上成交套数为 90 套，占比 7.2%。当然，除了促销以外，成交房屋集中在宽城、经开等中低档位区域也是价格下降的一个原因。

### 业内人士：稳定上扬仍是主流

有业内人士分析认为，在新政持续作用下，长春市场已经从新政“避风港”的帽子下走了出来，持续了近一个月的观望也让市场终于有了变化，虽然更多的是试探，但却也可以看出积极的因素。

不过，仅以此判断房价将下降，就显得有些武断，毕竟长春的市场有其特有的刚需支撑，以及开发企业习惯的坚挺作风，在这些条件的影响下，稳定上扬依旧是市场的主流。但如果市场持续观望，而开发企业促销由试探转为实质，也就不能排除价格松动的可能。

[返回目录](#)

## 【大连二手房均价略有下降】

进入 7 月份，报盘均价较上个月均价一直呈现出不同程度的上涨。但本周(7 月 22 日统计)报盘均价首次出现下降，报盘均价 10023 元/平方米，对比上月均价下降 0.05%。虽然下降幅度不大，但从上涨到下降，表现出卖方对市场走势的看空。夏展会过后，胜利桥、南沙街、港湾广场等城市中心区域的楼盘报价大幅上涨，上涨幅度都在 15% 以上。与此同时，大连外国语学院、大连湾、王家桥等区域报盘均价大幅缩水，下跌幅度约在 20% 以上。业界分析，这些区域的房价下降与季节性因素，以及最近大连新港事故不无关系。展会后，市场上还出现了周边区域房源激增的现象，其中西山水库和泉水区域房源占比都接近 10%。分析原因，这些区域之前房价上涨飞快，一些投资客入货，而夏展会后大家对未来市场把握不大开始出货，使得这些区域的新增房源一跃进入前几位。虽然，本周的报盘均价下降，但幅度不大，会不会继续下降，要看未来一段时间内房价的走势而定。

[返回目录](#)

## 【哈尔滨二手房交易冷淡】

近日，走访哈市部分房屋中介了解到，受二手房市场交易冷淡的影响，哈市

许多小型房产中介因公司效益不佳倒闭或者改营其他业务。

在哈市香坊区六顺街上，看到一家门口摆着“房”字招牌的门店正在装修，工人表示，这里将要开一家经营副食品的店铺，门口的“房”招牌过几天就该撤了。附近居民表示，这家店最早是卖化妆品的。2009年，六顺街附近新开了多家房屋中介公司，这家店也是其中一家，主要经营房屋买卖、租赁等业务。前几天忽然开始装修了，老板也再没有出现。

据了解，六顺街、香顺街附近现聚集着约20余家房屋中介，有些是专营房屋买卖或租赁业务，有些还兼营其他业务。据香坊区六顺街上从业4年的一家房屋中介公司的负责人介绍，两年前，六顺街上只有四、五家房屋中介。

“2009年初，哈市房地产市场一下就‘火’了起来，六顺街附近一下子冒出二十多家房屋中介公司。今年国家房产‘新政’刚出台的时候，二手房生意还没受到太大影响。但是5月份起，成交量开始下降，有些中介一个月也成不了一个单，一个月房租水电税得好几千呢。有几家小中介就挺不住了。”这位负责人说，据他所知，近一个月来，哈市很多小中介都关闭了。现在，有些中介只是牌匾没换，其实已经不指着房地产业务来赚钱了。

哈市淮河路上一家中介公司的杨经理表示，淮河路上原本只有4家房屋中介，2009年忽然就多出10多家。今年，由于二手房市场冷淡，已经有两家房屋中介关门了，一家已经改为花店，另一家变成了通信缴费站。一位姓王的中介经理表示，二手房交易现在无论是成交周期还是成交率都大不如前，他们已经转做租赁，因为租赁成交更容易，而且受楼市新政影响不大。如果二手房交易市场继续低迷，哈市倒闭的房屋中介会越来越多。

[返回目录](#)

### 【济南8月34个楼盘打折促销】

继7月中旬全市21家楼盘推出打折活动之后，楼市打折风愈演愈烈，在即将到来的8月份，济南楼市打折楼盘将达到34家之多。

打折领跑者还是恒大

7月30日，先后对济南各区域多家在售楼盘进行调查时发现，8月份济南楼市共有34家楼盘将进行打折促销，这比7月中旬的21家增加了13家。而在6月份，打折楼盘仅有数家。不仅如此，当前的打折楼盘不仅包含了住宅，公寓、商铺、写字楼、别墅等也全面加入打折行列，打折风已呈全面蔓延之势。“毛坯房均价8600元/平方米，精装楼盘9500元/平方米，部分房源9.3-9.6折优惠。注意到，在8月份准备打折促销的楼盘中，开发商打出了各类促销优惠，而在各类促销手段中，一次性付款折扣、单价优惠、会员卡优惠是开发商们主打的折扣形式，但多数楼盘的折扣力度并不大，多为9.8折、9.9折优惠，仅有少数几个楼盘推出了低于9.5折的折扣。

据了解，8月份在所有打折楼盘中，折扣最大的还是恒大地产的两个项目。30日，恒大再次在各平面媒体打出广告，以“成本价开盘，本周认筹额外8.5折，送1500元/平方米豪装”等举措促销31日开盘的恒大名都项目，同时恒大绿洲二期推出8.7折优惠后，再次推出8.5折优惠。曾一度以8.2折跃居济南楼市折扣之首的万豪君悦府项目30日也打出广告称，8月初将以8.8折推出特价房，打折力度较上一周大幅回调。

有人开始动摇，有人选择坚守

对不断涌现的楼市打折潮，让一些原来在观望的刚性需求开始动摇了。尹女士就是上周刚刚在阳光新路一新开楼盘买的房子。据她讲，自己原本打算 09 年底就买房，但之后出台的房产调控新政让她犹豫了，虽然她自己认为不大可能，但她还是希望房价能降下来一些。而现在，开发商打折很普遍，自己买的房子，打完折每平方米可优惠 400 元，她担心再等下去优惠措施没有了。

事实上，尹女士选择现在出手，还有另外一个原因。那就是她认为，济南的房价再降也降不到哪去。在城市化进程中，必然有很多人会选择在济南安家置业，长期看房价肯定要涨。

许多购房者则表示，如果没有见到更大优惠，暂时还会再等等看。据了解，更多的刚性需求选择继续观望，原因是他们认为目前的打折不足以撼动他们心中对房价的预期。一位准购房者表示，尽管很多楼盘打出了“优惠”牌，但大部分开发商的折扣力度不大或“名降实升”，这是他依然不愿出手的原因之一。如他一直关注的南部某楼盘 8 月份推出了“认购可享受 3 万抵 4 万优惠，同时赠送三年物业管理费”的优惠举措，但其均价仍然高达 9000 元/平方米，他一直在等待的房价下降依然是泡影。还有一些准购房者说，他们觉得 8 月份打折楼盘虽多，但多数楼盘优惠举措是“羊毛出在羊身上”，很多楼盘推出的类似“一次性付款 9.7 折，贷款 9.9 折”的折扣幅度并不诱人。

某网站最近的一份调查数据也显示，近六成网友(58.76%)看跌下半年楼市价格，打折优惠成为促使网友加快购房脚步的最大举措，有 42.17%的网友表示，开发商打折促销将促使他们加快入市步伐。

#### 打折风有望更强劲

对于 8 月楼市的打折风，有房产分析师指出，8 月份一些高档住宅纷纷加入打折促销行列，在开发商与购房者的博弈战中，购房者开始略胜一筹。

我市房产评论人于清则认为，7 月中旬以来各楼盘纷纷加入打折行列，尽管没有形成明显的降价潮，但对开发商的销售方式已产生了较为积极的影响。恒大绿洲 8.5 折开盘销售 980 余套、收回了 6 亿资金，万豪君悦府最低 8.2 折开盘取得成交 200 余套、热销 1.9 亿元的成绩。高折扣创造的业绩已成为济南楼市的标杆，已在行业内产生了跟风效应，从目前的形势来看，8 月份更多开发商的让利已经可以视为全面放缓了房价的上涨速度，如果 8 月份更多的楼盘折扣促销能取得不错的销售业绩，必将在行业内产生更大的跟风效应。

[返回目录](#)

### 【邯郸上半年房地产投资超百亿】

据邯郸市统计局最新数字显示，今年该房地产市场运行良好，有开发项目的房地产公司数量增多，市场销售节节攀升、资金状况不断好转，房地产市场最艰难的困窘时期基本度过。

房地产开发业队伍不断壮大。上半年，全市入统房地产开发企业 205 家，比上年同期增加 48 家。目前有开发经营的企业 138 家，比上年同期增加 39 家，占入统企业总量的 67.3%。全市在建的开发项目达到 199 个，比上年同期增多 42 个。

房地产开发投资持续快速增长。受廊坊荣盛房地产公司和北京城建集团开发公司的带动影响，上半年全市房地产开发投资实现快速增长。1-6 月全市房地产业完成开发投资 105.0 亿元，比上年增长 91.2%，其增长速度在全省居第三位。



[返回目录](#)

## 【青岛7月新房二手房成交量都明显增加】

7月份，新开楼盘采取的让利、低价入市等促销手段，终于引来了买房人。8月1日，主管部门公布的7月份房地产市场运行情况显示，全市新建商品房住宅共成交 6923 套，较6月份增加了 1659 套，环比涨幅多达 31.5%；市内四区新建商品房结束连续4个月的下跌，成交 1466 套，较之6月份增加 621 套，增幅达 73%；此外，市内四区二手房交易量也有小幅增加。业内人士分析，由于8月有十几家楼盘开盘，加上保障房、回迁房供应量增大，楼盘将面临巨大的销售压力，说楼市回暖还为时过早。

### 成交数量 新房二手房都明显增加

8月1日，市国土资源和房屋管理局公布了7月份青岛房地产市场成交数据。

数据显示，7月份市内四区新建商品房住宅共成交 1466 套，比6月份多出 621 套，环比增加 73%，结束了市内四区新建商品房住宅交易量连续4个月的跌势；全市新建商品房住宅共成交 6923 套，比6月份增加了 1659 套，环比增加 31.5%。

二手房签约交易量也开始回升，市内四区二手房共签约成交 1286 套，较之6月份增加 122 套。其中市南区成交 341 套，市北区成交 447 套，四方区成交 245 套，李沧区成交 253 套。

### 成交单价 8000 元以下占绝大多数

7月份哪些区域的房子卖得好，成交价位是多少？

统计数据显示，市内四区新建商品房住宅交易量占总成交量的 21%，以黄岛区、胶南市、崂山区和城阳区为代表的郊区楼市成为撑起岛城房地产市场的中坚力量。数据显示，黄岛区7月份成交新建住宅 1016 套，胶南市成交 955 套，崂山区成交 889 套，城阳区成交 784 套，成为7月份新房成交量的前四名。

成交价格方面，以单价 8000 元为界，8000 元/平方米以下的新建商品住宅共成交 5974 套，占总成交量的八成以上；而单价 8000 元以上的新建商品住宅仅成交 949 套，占总成交量不到两成的比例。其中万元以上楼盘仅成交 365 套。

“这已经是新政以来连续三个月郊区楼盘‘唱主角’。”中南世纪城市场部经理迟晓伟分析说。

### 成交原因 打折优惠引来购房人

值得注意的是，7月，新开楼盘开始试着采取让利、低价入市等手段换取刚性需求释放。

7月底，李沧区的宝龙城市广场开盘，起价为 7410 元/平方米，开盘均价则定在 8008 元/平方米；而中南集团也采取低价策略，其黄岛区的海湾新城项目推出多达 8.8 折的优惠政策；而此前的7月3日，位于李沧区的和达和城也本着“低价入市”策略推出多达两百多套新房，会员价最低 7188 元/平方米，均价则不足 8000 元/平方米，这样的价格与09年上半年相对持平；市北区合肥路的某家楼盘也一直在推 9800 元/平方米的特价房。胶南、城阳、黄岛以及市区的众多新盘也纷纷推出打折优惠促销活动。

“下调价格是打破楼市坚冰的最有效措施，持续的冷清局面已经让低价入市成为风气。”安泰信集团市场研究总监张百忍说。楼市调控政策出台3个多月以来，崂山区、城阳区、黄岛区等区域的不少楼盘推出折扣不一的优惠措施，赠

送物业费、赠送车库等促销手段重回市场。

### 保障房回迁房供应量加大 新房交易量可能持续走低

新建商品房和二手房的交易量开始回升，是不是意味着岛城楼市将摆脱调控政策的影响，显示出市场回暖的迹象？对此，多名业内人士分析认为，调控新政策对楼市产生的影响并未减弱，岛城未来的楼市依旧像是一个“迷局”，但不排除新建商品房交易量继续走低的可能。业内分析，保障房、回迁房的上市将对未来的房地产市场产生大的冲击。

### 成交数量骤增不是回暖信号

“成交量上去了，并不意味着7月份的楼市开始摆脱新政策的影响，出现回暖的迹象。”安泰信集团市场研究总监张百忍说。

综合今年3月份以来每个月的交易数据可以发现，7月份的交易量尽管在各方面超过了6月份，但仍然在低位运行。张百忍说，但这一成交量和楼市调控政策出台前相比，仍然偏低。

以市内四区的新建商品住宅为例，3月份的交易量是2311套，4月份则为2043套，5月份则为1420套。相比之下，本月1466套的成交量依然很低。二手住房的签约交易量涨幅也不是很明显。

### 楼盘继续观望本月初11家开盘

受楼市调控政策影响，多数开发企业放缓了推盘计划，新建商品房的供应链紧张。

根据青岛市国土资源和房屋管理局公布的数据，目前全市在售普通商品住房（144平方米以下）共有50176套，但市内四区仅有9148套，较之6月份继续减少。

“往年的七八月份本来是大量新盘抢着上市的时机，由于今年政策导致的观望气氛仍然浓厚，开发商开盘的积极性依旧不高。”中南世纪城市场部经理迟晓伟说。

8月份打算开盘的开发商依然寥寥无几，目前透露开盘计划的仅有11家楼盘：包括市北区的金盛苑项目，四方区的保利里院里项目，李沧区的映月公馆、康太源尚城、福顺嘉苑项目，城阳区的明辉星光之城、银盛泰德郡项目，黄岛区的贵府花园、青岛紫檀山项目以及即墨市的山海逸居和领海迪亚湾项目。

### 新盘上市后价格竞争将加剧

8月份新盘陆续入市，会给市场带来怎样的变化？

“随着新盘加快入市步伐，岛城区域楼盘的竞争将会加大。”市南区一家地产营销机构的刘经理说，从现在的楼市新盘布局来看，8月份李沧区、黄岛区、胶南市以及城阳区等区域将会成为新盘较多的区域，这意味着这些区域的销售压力会逐步增大，价格竞争在所难免。

相比之下，市南区、市北区和四方区的供应量依旧紧缺，不少号称将于今年三四月份开盘销售的新盘，到现在却依旧按兵不动。

“捂盘惜售是部分开发商逃脱监管的战术，建议管理部门下狠心治理以下房地产市场的这个顽疾。”一位购房者说，他注意到市北区和四方区的3处楼盘，从今年3月份就打出即将开盘的消息，但到现在他咨询时也还是得到“等候开盘”的消息。

### 保障房回迁房冲击商品房市场

采访中多位业内人士预测，将对下半年新建商品房市场产生冲击的还有保障性住房的供应。“大量保障性住房上市后，对商品房市场带来的冲击必然很大。”

青岛大为置业咨询有限公司总经理魏鉴刚说。

7月底,市住房保障中心发布消息,下半年将要推出的5000套经济适用住房已经在14个保障性住房项目当中落实,申购家庭也已经开始办理申购资格登记。这些经济适用住房多位于四方区和李沧区,地理位置及价格优势均非常明显,肯定将会对新建商品房市场产生冲击。

此外,市房地产开发管理局日前也发布公告,年底将有近万户居民回迁,回迁房、保障房对新建商品房产产生的影响不可低估。

[返回目录](#)

## 【青岛写字楼市场吸纳量明显回暖】

2010年上半年,青岛的写字楼市场和商铺市场焕发了生机,成为房产市场的新的亮点。近日,戴德梁行上半年发布的数据显示,青岛的写字楼市场和商铺市场在上半年都有不同程度的发展,预计在下半年也将继续保持较好的发展势头。

### 写字楼租金 2014 年将现升幅

随着经济的复苏,宏观调控作用的显现,青岛市贸易、投资、教育业需求放量,内资公司与外资公司的需求增加,青岛甲级写字楼市场租赁需求也持续上升。青岛写字楼市场吸纳量明显呈现回暖趋势,空置率下降,平均租金水平有所回升。

根据青岛房地产交易中心提供的数据,4月至5月,全市新建办公用房成交面积为49728,同比增长40%。2010年上半年甲级写字楼市场的吸纳量为18260平方米,已超过2009年全年的吸纳量。本季度全市甲级写字楼吸纳量为2491平方米,与第一季度相比,租金小幅上扬1.58%至每月每平方米91.5元,空置率下降了0.52个百分点至25.58%。

值得注意的是,崂山CBD愈加浓厚的商务范围使企业对区内的写字楼物业需求不断增长,本季度,该区写字楼租金环比上升5.56%,即每月每平方米57元,空置率则继续下降至77.19%。目前,天泰·金融广场已进入最后的装修结尾阶段,吸引了中信万通证券、建设银行等知名企业入驻,该项目的入市将有效提升崂山CBD甲级写字楼的整体品质。

就目前来看,尽管写字楼的吸纳量有所回升,但是由于之前高空置率的影响,写字楼租金升幅会相对缓慢。市场消化尚需要一段时间。戴德梁行的策略发展顾问部董事王晨博士预测,由于一些项目推迟了入市时间,预计两年内将有约28万平方米的新增供应,空置率仍将高位运行一段时间,或将对租金的上升趋势造成压力。预计租金于2010年至2013年间横行,至2014年可见明显的升幅。

### 商铺增长呈现三大明显态势

青岛市上半年,商铺市场发展态势良好。呈现出三大明显发展态势。即大型商铺增速明显、商铺发展速度呈现明显区域差异、商铺租金空间等级分化明显。

2010年前四个月,青岛社会消费品零售总额同比上涨18.6%,已达到594.72亿元。在旺盛的市场需求以及消费者消费习惯转变的推动下,整体来看,全市的大型商铺增长迅速。城市综合体中的商业和地铁商业成为热点板块,正在开工建设的青岛中心、银座中心、李沧宝龙城市广场等综合项目和太古百货、金街购物广场等地铁商业都将成为关注的焦点。位于奥帆基地的百丽广场和心海广场,于4月下旬开始试营业,业态与周边成熟商业项目错位发展,以餐饮、休闲娱乐为主要的业态,分别为市南区提供了20万和3.6平方米大体量的商业建筑面积。

在整体的增速发展的大背景下，商铺发展速度呈现明显的地区差异。在市内四区中，市南区的增长速度最快。从青岛 2008 年以来商铺存量来看，市南区以 30.9 万平方米的存量位居榜首，城阳以 16.8 万平方米排名第二，李沧以 3 万平方米排名最后。

目前来看，香港路、中山路、台东、李村四大商圈是大型商铺的集中区域。香港路商圈凭借独特的地理地位、交通等优势，成为青岛市大型商铺最为集中的区域。根据 DTZ 戴德梁行提供的数据显示，香港路商圈在大型商铺数量和大型商铺面积方面分别以 7 家和 49.6 万平方米独占鳌头。香港路商圈仍是数量最多、规模最大的商铺集中区域。

李村商圈商铺市场也将进入一个新的发展时期。未来地铁的开业建设提升了李村商圈的吸引力，苏宁广场、宝龙城市广场、万达广场等多个项目纷纷落户李村商圈，将有效提升整体项目品质及购物环境。

商铺租金空间等级分化明显，也是上半年青岛商铺市场发展的一个显著特点。以市南区和李沧区为例，市南区百丽广场的月租金是每平方米 350~550 元，而城阳区青特·上豪广场月租金仅是每平方米 120-175 元。商铺租金区域等级分化明显，已是不争的事实。

除了以上三大明显发展态势，定位于高端及中低端之间的 ShoppingMall 业态或将成为未来几年青岛商业发展的趋势。目前，香港四季百货、台湾大洋百货、泰国中央百货、日本山田电机等外地商业资本正积极在青岛调研选址，青岛未来几年商业潜在供应量较大，青岛商圈的整体品质有望提升。

[返回目录](#)

## 中西部地区市场环境

### 【武汉商品房空置率接近 24%】

7 月 28 日，大楚房产研究院一份报告显示，武汉住宅次新房空置率为 23.92%，空置水平明显偏高。

此次调查，通过网络收集到 12000 有效问卷，涉及新旧住宅小区 300 多个。实地走访的 68 个楼盘，均为已交房半年至 7 年的大型新建小区，涉及 16000 多户，得到了大量的一手数据。

对 68 个楼盘实地调查发现，新房空置率最小值为 8.69%，最大的达到 48.02%，比例偏高。相关楼盘中，投机性购房比例一般都大于 10%，最多的达到 25%，整体上处于“亚健康状态”。

沌口、汉阳中心、徐东中北路居空置率前三强，投机性需求和带有投资性质的改善性需求(储备性购买，并不急于入住)占比明显偏高，未来市场压力将趋紧。青山片区入住率最高，缘于其长期供应偏紧。

相关调查显示，自住型购房人看重基本配套保障，而投资性需求更看重名校、大型商业等核心配套。物业管理越好，空置率越低，万科多个项目入住率均优于周边项目。

大楚房产研究院吴卫东分析，目前，靠租金已经支持不起投资购房，住宅投资已经步入衰退，空置房正逐步向市场释放。新一轮房产调控非常及时，将把房地产市场泡沫保持在一个合适的区间内。

据推算，房产新政下，至少有 25% 以上的投资性或投机性需求被抑制，并影响到自住型需求释放，供求关系逆转明显，武汉楼市调整期将至少延续到年底。

[返回目录](#)

### 【重庆两江新区楼市成交量活跃】

据统计资料显示，两江新区满月前一周(7月12日~18日)，重庆楼市成交总量达到 3546 套，位居全国各大城市之首，两江新区区域内购房成交比重明显上升。自今年 6 月下旬以来，重庆主城区总体成交量较之前五周有了明显反弹，单周成交量基本都维持在 3000 套以上，交易极为活跃。

与重庆相邻的成都，目前每周成交量仅为 500~600 套，重庆目前成交量几乎是成都的 5~6 倍。在房地产界有个普遍共识--成交量放大之后，随之而来的必然是房价上行启动，那么，两江新区后房地产时代，价格会不会上涨？

从浦东和滨海的经验来看，新区成立之后，价格会有一些程度上的上行，但重庆两江新区的成立，正好赶上国十条调控政策的执行期，因此推高房价的作用被削弱；而政府也在两江新区内规划了 8 个公租房基地，这一系列动作促使重庆的开发商比较理性和谨慎，在市场调整之时不“好高骛远”，调整预期才是良策。

但两江新区对重庆房地产的未来价值影响依然存在，近期重庆楼市成交量明显好于其他城市就是明证。基于两江新区的美好未来，购房选择两江新区其价值表现自然会高于其他区域。面积 1200 平方公里的两江新区，开发建设也有一个过程，因此，选择两江新区内的成熟区域更是明智的选择。比如江北嘴中央商务区周边、五里店片区、龙头寺片区、北滨路沿线至江北农场片区、鸿恩寺、冉家坝片区；两路寸滩保税港区周边等均属于两江新区的成熟区域。

[返回目录](#)

### 【成都房价不降反升】

在中海地产的各个分公司中，成都分公司业绩骄人，最近几年一直排名前三，09 年也在全国各分公司中排名第二。实际上，作为二线城市代表，成都已经成为“诱人”的市场，万科、中海、华润等全国性房企已经遍布成都的各个房地产开发热点区域，后来者保利地产，最近则在成都同时推出了 8 个项目。

仲量联行战略研究部总监谢凌表示，全国性开发商从一线城市转战成都这样的二三线城市已经是一个趋势。万科、中海这些企业已经在成都耕耘 10 多年了，而一些还未进入成都市场的开发商也加紧在成都布点。

万科的财务报告就反映出这样的判断，“2009 年公司新增项目 44 个，大多位于房价上涨较少、自住需求占主导地位的二三线城市。”2010 年“将坚持‘宁可错过，决不拿错’的原则，规避了竞争过于激烈的地块，新增项目大多位于房价上涨较少、自住需求占主导地位的二三线城市。”

成都全程机构总经理蒋晓冬表示，全国性企业进入成都比较多，成都宜居，又定位为特大城市，但是，现在房价还只是一线城市的一半，因此，投资成都风险不大，在调控的背景下，开发商在一线城市面临较大的降价压力，但是成都的降价压力小很多。

搜房网上半年数据显示，虽然经历了 4 月出台的房产新政，但是，成都主城区住宅均价上涨趋势并未终止，而是从今年 1 月开始一直持续至今，截止到 6

月底，主城区住宅均价已从 09 年年底的 6700 元/平方米上涨到逼近 8000 元/平方米。

“开发商对成都市场比较乐观，成都市场的泡沫成分相对较少，而且无论从短期还是长期来看，二线城市都将是全国性开发商的增长点所在，其土地、市场需求不容忽视。”蒋晓冬表示。

一家外地房地产企业的营销经理也表示，“成都市场的增长潜力很大，房价上涨的预期很强。”

实际上，已经有很多外来资本进入成都，成都市场成为其业绩主要增长点，除万科、中海等国内开发商之外，一些港资开发商也钟情成都，和记黄埔、九龙仓等都在成都有项目正在开发。

09 年，保利地产在成都连续拍得多个地块，呈现咄咄逼人的态势。“在房产新政影响下，虽然大家也在观望，但是现在这些开发商都在寻机布点，那些未进入成都市场的也在布点，希望能短期快速占据市场份额。”谢凌表示。

目前成都市场还是以刚需为主，因此房价预期看涨。因此，在房产新政影响下，一线城市成交暗淡，资金回笼困难的情况下，二三线城市无疑为其资金回笼、业绩增长提供了保证。

另外，上述房企营销经理表示，“在成都涨 20% 没有像一线城市的影响那么大。在成都涨 20%，也才涨 1000~2000 多元/平方米，而上海涨过 20%，那就是很高了。因此，这样在成都的投资收益率将超过一线城市。”

不过，“全国性房企到二三线城市开发项目也有很多因素，市场是一方面，而跟当地政府、银行资源的关系也是一个很重要的方面。”一位全国性房企中层管理者表示，事实上，如果能够拿到比较便宜的地，开发商就很愿意在当地投资。

[返回目录](#)

### 【郑州上半年商品房均价同比上涨 14.09%】

上半年，郑州市区商品房均价 5536 元/平方米，同比上涨 16.57%，其中，商品住宅均价为 5085 元/平方米，同比上涨 14.09%。日前，郑州市房管局召开新闻通气会，通报了上半年郑州楼市的运行情况，并预测了下半年郑州楼市的走向。而 28 日省统计局发布的报告则显示：上半年，全省商品房销售混合价格为 2928 元/平方米，在全国居第 27 位；同比上涨 12.7%，涨幅在全国居第 20 位。

上半年

#### 【房价】郑东新区继续领跑

上半年，郑州市区商品房销售均价为 5536 元/平方米，同比上涨 16.57%；其中商品住宅销售均价为 5085 元/平方米，同比上涨了 14.09%。

从各区域看，郑东新区商品房均价达到 7154 元/平方米，继续领跑全市房价。其中，商品住宅销售均价为 6248 元/平方米，同比上涨 17.64%，比全市平均价格超出了上千元。

#### 【投放】商品房供应逐月上升

上半年，郑州商品房供应逐月上升，投放面积由 1 月份的 38.14 万平方米增至 6 月份的 107.35 万平方米。

供应量的增加，主要是随着施工进度的推进，09 年开工和续建的项目在今年陆续进入市场，下半年还会有更多的房地产项目进入市场，将彻底缓解郑州房产自 09 年以来供应量不足的局面。

**【销售】五月、六月下降三成**

受市场预期和国家调控政策多重因素的影响，上半年，郑州商品房各个月份销售量呈现波动态势。

3月、4月份，郑州商品房销售量均超过百万平方米；到了5月、6月份，国家调控政策对市场交易行为产生了较为明显的效应，月度销售面积分别下降至73.04万平方米和75.51万平方米，降幅在三成左右。

**下半年****【房价】不会出现大波动**

从今年上半年新建商品住宅的投放价格看，投放价格在6000~8000元/平方米的比重达到27.07%，较09年同期提高了25.48个百分点，可以看出，未来郑州楼市仍有价格上涨的可能。

综合各方面的因素，郑州市房管局认为，在国家宏观调控的大环境下，房价已缺乏大幅拉升的动力，但也不会出现房价大幅下跌的局面，下半年郑州房价会在目前的房价水平上小幅波动。

**【供应】将有较大幅度增长**

在郑州市2010年的土地供应计划中，郑州市保障性住房、棚改房和自住性中小套型普通商品房用地比例占90%。

根据调查显示，郑州全年的住宅供应量可达到1400万平方米，其中，新增住宅供应量约为1100万平方米，供求失衡局面将会有较大改观。同时，在政策影响下，市场需求受到一定程度的抑制。

因此，今年下半年，郑州商品房供应量还会保持一定量的增长，商品房的累计可售面积将继续呈现恢复性增长。

**【二手房】将先抑后扬**

上半年，二手楼市受政策影响不大，市区交易均价为3947元/平方米，同比上涨27.78%。

不过，目前受国家宏观调控影响，郑州二手房的买方出现了购房迟疑，而卖方将可能由售转租。

郑州市房管局预计，下半年郑州的二手房交易量将出现一定程度的萎缩，到4季度后，二手房交易有可能随着需求的增长而出现恢复性回升。

[返回目录](#)

**【洛阳6月商品房交易价格环比下降明显】**

与上年同期相比，上半年的洛阳楼市，新建商品房销量有所下降，销售金额却有所上涨。上半年商品房销售13210套，销售面积147.96万平方米，同比分别下降5.86%、2.72%；销售金额53.42亿元，上涨21.08%。

业内人士分析认为，上半年市场供应仍旧偏紧，是销量下跌的主要原因。虽然新政实施以来，洛阳住宅市场由于投资、投机比例较小，所受影响不大，但是购房者的观望情绪一直没有消失，“看的多买的少”的情况普遍存在。价格方面，6月份洛阳商品房交易价格环比下降明显，交易均价为每平方米3442元，其中住宅销售均价为每平方米3237元，是上半年房价曲线中的最低点，但是即便如此，与上年相比，这一数据也有所上涨。

[返回目录](#)

## 【西安楼市量跌价稳 一手房市场保持平稳】

从本周成交情况来看，西安房地产市场普通住宅共成交 1517 套，成交套数较上周减少了 114 套，环比下降 6.99%。同时，普通住宅成交均价为 5855 元/平方米，较上周下降 42 元/平方米，环比下跌 0.71%。二手房市场本周总可售套数 23233 套，与上周相比增长 58 套，总可租套数 29405 套，较上周增加 30 套，挂牌均价为 3791 元/平米，较前一周下降 10 元/平米。从各片区的成交状况来看，只有城东区和城北区成交量下降，其他区域有不同程度的增长。本周城南区域继续领跑西安市场，销量较上周有所下降，成交 556 套，较前一周减少 13 套；城内本周依然为销量最低的区域，总计成交了 45 套，较上周增加 29 套；从成交均价来看，城内为全市均价最高区域，成交均价为 8847 元/平方米；城北普通住宅成交均价为 5203 元/平方米，较前一周降低 62 元/平方米，为本周销售均价最低的区域。从总体成交情况来看，一手房成交量、成交均价均有小幅下降。二手房可售套数、可租套数增加，挂牌均价继续下跌。

[返回目录](#)

## 【兰州 1-7 月商品住宅均价下降 1.38%】

8 月 1 日，兰州市住房保障和房地产管理局公布今年 1 月~7 月商品住房供需基本情况：1 月~7 月，兰州市(近郊四区及红古区)商品住宅成交平均价为 4951.39 元/m<sup>2</sup>，而 1 月~6 月，兰州商品住宅成交平均价为 5020.78 元/m<sup>2</sup>。1 月~7 月比 1 月~6 月，兰州商品住宅均价下降 1.38%。

今年 1 月~7 月，兰州市(近郊四区及红古区)商品住宅批准预售面积达 51.94 万 m<sup>2</sup>，比 09 年同期比上涨 3.18%，实际登记销售面积为 25.1 万 m<sup>2</sup>，同比下降 38.36%；当月与上月环比增长了 25.25%，商品住宅成交平均价为 4951.39 元/m<sup>2</sup>，比 09 年同期上涨 10.45%。但今年 1 月~6 月，兰州商品住宅成交平均价为 5020.78 元/m<sup>2</sup>，1 月~7 月比 1 月~6 月，兰州商品住宅均价下降 1.38%。从统计数据来看，兰州商品住宅房价与销量已出现松动和下降迹象。

同样，在今年 1 月~7 月，兰州市(近郊四区及红古区)商品房(含写字楼、商铺等)批准预售面积达 68.94 万 m<sup>2</sup>，比 09 年同期上涨 17.77%，实际登记销售面积为 25.2 万 m<sup>2</sup>，同比下降 40.97%，商品房成交平均价为 5235.52 元/m<sup>2</sup>，比 09 年同期上涨 13.2%。而 1 月~6 月，兰州商品房成交平均价为 5338.16 元/m<sup>2</sup>，当月与上月环比下跌 1.92%。

[返回目录](#)

## 【呼和浩特二手房成交量持续增长】

近日，从呼和浩特市房产管理局了解到，截至 6 月份，呼和浩特市二手房面积为 34.62 万平方米，同比和环比均大幅增长。

据了解，1~6 月份呼和浩特市二手房交易 3879 套，同比增长 45.5%，环比增长了 21.2%；成交总面积 34.62 万平方米，同比增长了 49.55%，环比增长了 22.11%；成交金额 10.14 亿元，同比增长 85.62%，比今年 5 月增长了 22.27%。其中二手房住宅交易 3509 套，同比增长 45.3%，环比增长 22.1%；成交面积



29.5 万平方米，同比增长 49.22%，环比增长 21.75%；成交金额 7.87 亿元，同比增长 87.86%，环比增长了 22.65%。二手房交易以二手商品住宅为主，占二手房交易总面积的 85.21%。

[返回目录](#)

## 行业数据

### 【上半年全国住房用地供应总量大幅增长】

国土资源部 7 月 31 日发布的数据表明，今年上半年全国住房用地供应总量大幅增长。根据各地上报数据，全国 31 个省（区、市）和新疆生产建设兵团 2010 年 1—6 月住房用地实际供应量 5.6 万公顷，与 09 年同期实际供应量的 2.4 万公顷相比增加约 135%，同比增幅较大的有贵州、北京、江西、黑龙江、宁夏等。在全国住房用地供应总量大幅增长同时，住房供应结构更趋合理。保障性住房、棚改房和中小套型商品房用地供应量为 4.2 万公顷，占 1—6 月份住房用地实际供应量的 75%；全国保障性住房用地实际供应量 9472 公顷（其中棚户区改造中保障性住房用地为 3526 公顷），与 09 年同期实际供应量相比增加约 133%，同比增幅较大的省份有宁夏、海南、青海、贵州、黑龙江等；从全国来看，东部地区落实情况较好，其中，天津、北京和江苏等省（市）政府高度重视，提前谋划，及时组织土地供应，优先安排保障性住房用地，土地、规划、资金三到位，实现了时间过半，任务完成过半，目前计划落实比例分别达到 90%、60%、50% 以上。国土资源部分析认为，随着房地产市场观望氛围传导到土地市场，市场竞争拿地强度回落，底价成交和流拍时有出现，地价稳中有降。同时，一些地区正处在狠抓保障性住房项目、资金的落实过程中。各级国土资源管理部门也将针对房地产市场用地需求，保障房、棚改房、公租房和自住性中小套型普通商品房用地供应，进一步加大供地落实力度并留有余地。

[返回目录](#)

### 【上半年保障房用地供应量明显增加】

7 月 27 日，国土资源部直属单位中国土地矿产法律事务中心发布上半年土地市场动态监测分析报告，上半年，以房地产用地供应为重点，各类用地供应量均出现较大增长。同时，商品住房用地和工业用地出让平均价款有所回落。上半年，全国 31 个省（区、市）土地供应总量为 17.9 万公顷，房地产开发用地占总量比重为 37.4%，同比提高 6.3 个百分点。从 36 个重点城市（省会城市和计划单列市）的情况看，土地供应总量同比增加的有北京、天津、重庆、杭州、深圳等 26 个城市，同比减少的有上海、广州、厦门等 10 个城市。面对闲置土地和违法用地行为，报告也认为，要进一步扩大土地供应和开发利用信息的公开范围，将已供土地的开发建设情况向社会公开，接受社会监督。报告显示，上半年，保障房用地供应量明显增加，房地产用地出让价款回落。房地产开发用地供应量同比增加 98.4%，其中住宅用地供应量同比更是增长了 112.5%。在住宅用地中，保障性住房用地（包括：经济适用住房用地、廉租住房用地）供应量同比增加

99.2%。从 36 个重点城市供地情况看，上半年房地产用地供应量同比增加的城市有 30 个，保障性住房用地供应量同比增加的城市有 28 个。今年以来，中央和地方陆续出台房地产调控政策，全国住宅用地供应总量持续增长，市场观望氛围开始传导到土地市场，这也导致土地市场降温。统计显示，第二季度房地产、普通商品住房用地出让平均价款环比分别下跌 5%和 10.6%。

[返回目录](#)

### 【上半年全国房产税仅占税收的 1.2%】

财政部 7 月 30 日公布的数据显示，上半年全国土地增值税实现收入 629.7 亿元，同比增长 97.4%，而房产税同比仅增长 7.6%，占税收总收入比重仅为 1.2%。据财政部介绍，土地增值税收入大幅增收的主要原因有三个，一是 09 年同期土地增值税基数较低；二是上半年房地产市场较快增长，使得按超率累进征收的土地增值税实现快速增长；三是 5 月份以来，各地税务机关加强了土地增值税清算。其他土地相关税收中，城镇土地使用税实现收入 524.95 亿元，同比增长 4.4%；耕地占用税实现收入 452.91 亿元，同比增长 40.3%。城镇土地使用税和耕地占用税增速均有所回落，城镇土地使用税增速略有回落的主要原因是 09 年同期基数较高。值得注意的是，财政部数据显示，1—6 月，房产税实现收入 457.8 亿元，同比增长 7.6%，房产税收入占税收总收入的比重仅为 1.2%。财政部分析，上半年房产税收入增速逐月放缓，6 月份收入由正转负，主要是因为今年以来商业用房需求持续减少，办公楼、商业营业用房等商业用房市场相对冷淡。在企业所得税和营业税的行业分类中，房地产企业所得税同比分别增长 83.5%，房地产营业税同比增长 77%。财政部认为，房地产营业税大幅增长的主要原因，是房地产市场的较快增长。数据显示，1—5 月商品房销售额增长 38.4%，而自今年年初起，国家又调整了个人住房转让营业税政策，扩大了征收范围，这也使得房地产营业税增幅较高。

[返回目录](#)

### 【数据显示，预计中国三季度房价仍将上升】

英国皇家特许测量师学会（RICS）7 月 28 日发布全球商用物业调查报告指出，中国内地与中国香港地区的商用物业价值继续攀升。报告称，内地第二季预期租金的升幅高于第一季，预期租金指数由+21 上升至+26；物业价值指数上升趋势快，由+55 上升至+59，不过，第二季的预期物业价值指数却微调至+38。报告称，虽然现在有多项冷却房地产的政策，但预计第三季的房价将仍然上升，其增幅跟上一季相差无几。投资者将会把房屋物业上撤回的资金，投资到风险较低的商用物业上，而且投放的资金渐多，预料商业发展将于未来 6—9 个月上升。业内人士表示，没有迹象显示北京商用地产市场受到政府近日的收紧措施所影响。不少租户扩展办公室并迁移至更高品质的商用大厦内，从而令旧商厦腾出更多的租用空间。报告称，进入第三季，香港及内地的物业市场持续强劲。香港的预期租金连续第四季上升，而且增幅较之前更多。交易活动自第一季稳定后，于本季再度起飞，更是 9 个月期间以来最快的升幅。戴德梁行的副主席李志荣表示，总体来说，香港物业市场的新供应非常紧俏，更因中国经济早早复苏而受惠。高流动性及低息环境吸引投资资金流向房地产市场，应付未来的通货膨胀。报告指

出，经济较活跃的南美洲及亚洲物业市场表现要好于英国及欧元区地区。

[返回目录](#)

### 【上周住宅用地成交均价增幅高达 263%】

中国指数研究院数据信息中心监测数据显示，7月第四周（7月19日—25日）全国20个主要城市土地成交均价增幅明显，整体成交均价为3590元/平方米，增幅达193%。其中，住宅用地成交均价为4137元/平方米，增幅达263%。上周监测的20个主要城市住宅用地推出量和成交量双双增加，共推出49宗，环比增加88%；推出土地面积316万平方米，环比增加99%；成交土地面积132万平方米，环比上升16%。数据显示，成交集中于长三角地区，其中无锡住宅用地交易较为活跃，共成交8宗，成交宗数位居首位；连云港成交住宅用地89万平方米，成交面积位居首位。同时，上周成交均价较高，成交地块楼面地价过万的有4宗，分别位于宁波、上海、温州等沿海城市。监测还显示，今年第30周（7月19日—25日）19个主要城市的楼市成交量出现低位回调，而楼市成交面积环比上涨，其中厦门涨幅最大，环比上涨192.98%。能监测到价格的重点城市中，仅深圳、北京成交均价环比略有上扬，其余重点城市成交均价相对稳定。综合此前统计数据，本年1—30周累计成交面积居前三位的城市为重庆、武汉、长沙。其中武汉成交面积同比上涨3.97%，涨幅较上周缩小；其余城市均同比2009年下跌，其中深圳跌幅最大，达67.60%。

[返回目录](#)

## 产品与技术创新

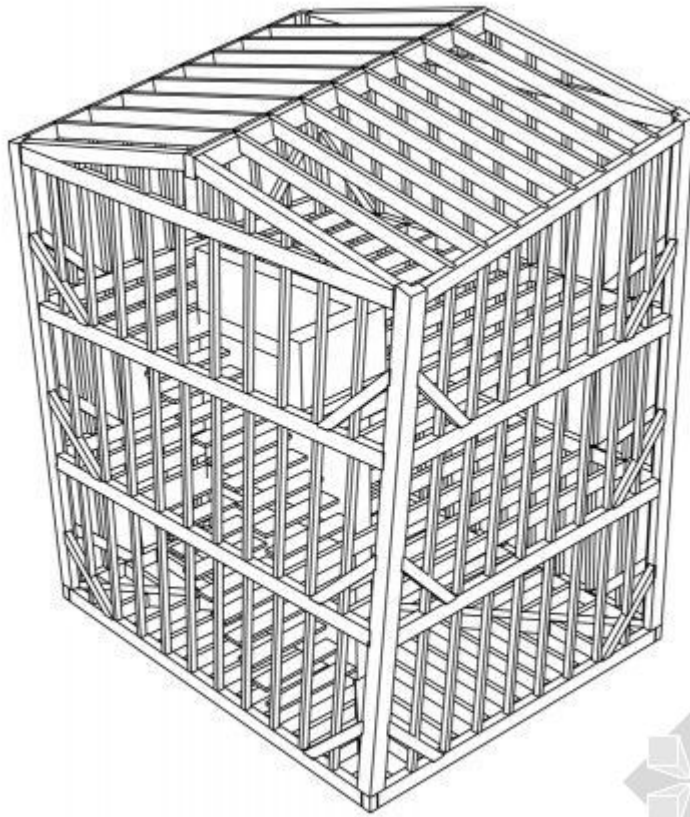
【美国艾瑞特农舍】





这个项目是对一个有两百年历史农舍的翻新改造，在此基础上设计师又增加了一个三层的小塔楼。这个新增的部分用作缝纫工作室和客房，它是一个稍微扭转的半透明结构，表面穿孔形成窗户，收揽外面独特的小溪和山景。





[返回目录](#)

## 产业链信息

### 【钢价两周反弹 150 元-300 元/吨】

钢价在本周伊始迎来“开门红”，据几大钢铁研究机构监测，全国 24 个主要城市螺纹钢价格较前一交易日上涨 114 元/吨到 119 元/吨，高线上涨 115 元。至此，短短两周时间内，全国钢市上各类钢价反弹 150 元-300 元/吨左右，反弹幅度达到了 5%-10%。

而北京市场的涨势更为迅猛，一个交易日内，20mm 螺纹钢就上涨了 200 元，6.5mm 高线上涨了 180 元。

据兰格钢铁网钢铁信息研究中心和“我的钢铁网”的市场监测，2 日国内重点城市 25mm 螺纹钢平均价格 4094 元，较上周五涨 114 元；20mm 螺纹钢平均价格为 4109 元，较上周五价格上涨 119 元；6.5mm 高线平均价格为 4171 元，较上周五涨 115 元。此外，中厚板、冷热板卷、型材等主要钢材品种 2 日均有几十元的涨幅。

钢价在 7 月中下旬出现上涨，结束了三个月的连续下跌，但是由于缺乏市场

需求支撑，业内对此轮反弹持谨慎态度，上周钢材市场结束全面上涨，出现涨跌互现情况。“我的钢铁网”分析师认为，2日全国钢市明显上涨，主要是由于受到上周末钢坯价格大幅上涨以及2日钢材期货高开高走带动。

市场的反弹也带动了钢厂出厂价的上调。沙钢集团在8月1日上调了部分钢材品种价格，此次调整以7月21日价格为调价基准，高线价格上调80元/吨，螺纹钢价格上调90元/吨，盘螺价格上调80元/吨。柳钢则在上周五对中厚板所有产品出厂价格统一上调50元/吨，热轧板卷、冷轧板卷出厂价格上调30元/吨。

[返回目录](#)

### 【供给压力加大 水泥价格下跌趋势增强】

7月上旬，供给压力较大的西南地区水泥价格在上月下跌的基础上继续出现下跌，而石家庄和杭州由于需求原因，水泥价格环比也出现下跌，其他城市环比持平。由于煤炭等原材料价格仍在高位，预计水泥行业利润率同比降幅较大。

上半年，全国累计点火的熟料生产线共有63条，合计新增熟料产能24万t/d，其中30%在西南地区，直接导致西南区域供给压力陡增。6月全国完成水泥投资230亿元，同比增长2%，环比增长14%；前六个月累计完成水泥投资860亿元，同比增长15%，其中西北地区同比增长69%，预计明年西北区域供给压力开始显现。

下半年随着基数逐渐增大，建材行业整体需求增速将逐渐放缓。但从区域上看，随着国家西部大开发新十年战略的实施，西部建材需求增速依然快于全国平均水平。

#### 水泥产量增速放缓

6月份，全国水泥当月产量维持在1.7亿吨。从同比看，全国增速为15%。其中，西南地区和西北地区增速仍然高于全国，分别为35%和22%；东北地区增速年内首次出现正数，为11%；华东地区增速最慢，基本维持0%。从环比看，全国增速为0.5%，各地区中仅有东北和华北增速为正，其他地区均出现1%~5%之间的降幅，符合我们前期增速放缓的预期。

前六个月，全国水泥累计总产量8.5亿吨，同比增长17.5%。其中，西南地区和西北地区累计产量增速同样高于全国，分别为35%和21%；东北地区和华东地区是累计产量增速最慢的两个地区，分别为3%和9%。

西部水泥需求快速增长，说明国家支持西部大开发的基础设施、民生工程等已经进入了建设高峰期。随着国家推进西部大开发新十年战略，以及西部基础设施落后于东部的现实状况，预计后续仍有大规模的固定资产投资，西部水泥行业从需求角度看将迎来黄金发展期。

#### 部分地区水泥价格跌幅增大

中投证券相关研究表明，7月上旬全国31个重点城市的水泥价格涨跌互现。其中，涨幅最大的仍然是广州，同比上涨125元/吨，三个直辖市以及华东、东北部分城市也出现20~40元/吨的上涨；贵阳、重庆和成都列跌幅前三位，同比分别下跌70元/吨、60元/吨和50元/吨。

从环比看，除成都、贵阳、石家庄、杭州分别下跌50元/吨、40元/吨、20元/吨、20元/吨外，其余27个城市均持平。其中，成都在上月环比下降的基础上，本月继续下降，主要是由于四川上半年有多达11条熟料生产线投产，新增

熟料产能 1500 万吨，该区域产能供给压力已经显著影响水泥价格。贵州由于上半年也有 6 条熟料生产线投产，新增熟料产能 800 万吨，所以该区域出现年内第二次降价，降幅将近 10%。

石家庄地区价格下跌主要是由于前期开工建设重点工程项目大多都已进入扫尾阶段，而大多数计划开工的重点项目，如南水北调工程一直迟迟未开工，因此水泥需求在大的工程上减弱，使水泥价格也现松动。而浙江由于自身产能过剩比较严重，今年淡季来临之前又没有实行“限产保价”措施，所以在进入传统淡季农忙和梅雨后，需求量有所减少，使整个市场价格行情走低。

与此同时，原材料价格仍在高位徘徊，对水泥行业的成本压力仍然较大。6 月及 7 月上旬，秦皇岛港 5500 大卡山西优混价格稳定在 720 元/吨，而 09 年同期秦皇岛港 5500 大卡山西优混有 3% 左右的跌幅。与 09 年同期相比，由于煤价仍在高位徘徊，水泥行业的成本压力仍然较大。

### 供给压力仍在加大

从点火生产线角度看，6 月初至 7 月初的一个月内，全国共有 13 条熟料生产线点火，新增产能 5.15 万 t/d。今年上半年累计点火的熟料生产线共有 63 条，合计新增熟料产能 24 万 t/d。

从投资角度看，6 月全国完成水泥投资 230 亿元，同比增长 2%。其中，华南和西北地区增幅较快，同比增长分别为 216% 和 70%，而华东和华中地区降幅较快，同比下降分别为 34% 和 21%。环比看，东北和华北增速较快，分别增长了 120% 和 46%，而华东下降了 14%。

前六个月累计完成水泥投资 860 亿元，同比增长 15%，在国家严格控制新增产能的情况下，水泥投资增速逐渐放缓，创近三年来的最低点。但是由于过去两年年均投资增速高达 60%，预计未来两年的供给压力仍然巨大。

[返回目录](#)

## 案例分析

### 【独墅湖板块下半年强手云集 “以质换量”或扭转乾坤】

新政百日，苏州楼市开始陷入一场难受的胶着期。最近楼盘促销接近“疯狂”，开盘优惠、认筹抵现金、特价房，诱惑日益加大。显然，楼盘营销手段成了开发商寄望突破的重要法宝。下半年随着各区供应量付出逐渐付出水面，向上还是向下，新房供应量的力量不可小视。但随着新政的持续性，下半年去化量仍成未知数。

位于金鸡湖南侧的独墅湖，也正在强势崛起。随着独墅湖改造的不断深入，新机场路独墅湖底隧道的正式通车，交通升级已见成效。特别是独墅湖板块在短时间内新项目接二连三入市，且大部分为品牌开发商所打造的高端产品。据悉，政府对于独墅湖板块的初步规划定位为低密度居住区。该区域凭借便利的配套，舒适的居住环境和优美的湖景资源迅速形成了苏城新兴的高端圈层和财富集聚带，未来以独墅湖板块为首的高端住区也在区域价值不断飙升的过程中成为了置业投资的风水宝地，“以质换量”或在逆市下攀升。

### 下半年 8 盘抢夺入市高峰 高端住宅成主旋律

独墅湖板块项目主要位于独墅湖西北角，水清湖秀，烟波飘渺，独墅湖一直



以原生态著称，可以说是苏州城区最后一块待开发的原生态地块。此外独墅湖高教区，一个具有国际水准的高等教育资源聚集地、依傍高教区的白鹭园、独墅湖图书馆等一些列生态人文配套设施，众多的升值利好空间使得很多开发商将目光转移至此，独墅湖板块也因此在目前苏州房地产市场的发展中具备较大的潜力。

随着近年来，该片区的土地开发的加快，在整个良好的房地产宏观市场环境下，荣域花园等项目的陆续推出，片区的价值正在不断得到体现，并且正在进一步得到提升。据 365 地产家居网数据研究中心显示，下半年将有 7 大新盘集中入市，5 盘加推，新房源量相当可观，可见下半年将来势汹汹，征讨新政。

从下半年推出的新盘情况来看，有两个大型商业项目，六个住宅项目。住宅项目有，九龙仓国宾 1 号预计 8 月开盘，预计首推 20-30 套高端别墅，独栋 600 多平米，独栋别墅价格 2000 万/套起，双拼 420-430 平米，双拼别墅价格 1000 万/套起；建屋海德公园居住区拥有优越的滨水环境，独墅湖支流将基地一分为二，使其成为既相分离又密切联系的南北两区，其中北区由两幢二十七层、四幢十八层住宅楼及沿街商铺、地下车库、公用配套设施组成。预计下半年推出；绿城苏州御园，预计下半年开盘，推出合院别墅，平层官邸。价格预计 4 万-5 万元平；仁恒棠北，位于苏州工业园区独墅湖西岸、星岛仁恒联排别墅项目南侧，独栋别墅预计下半年推出；仁恒双湖湾，位于独墅湖东侧和金鸡湖之间的双湖板块，是新加坡仁恒置地集团继星岛仁恒、星岛仁恒之后打造的大型高端精品住宅区。预计下半年推出，具体推盘计划未定；两个商业项目为，建屋紫宸庭

预计今年下半年开盘，将推出 80—280 平米精装公寓，具体价格未定；喜月阁，250 套酒店式公寓，独揽一线湖景，50-180 m<sup>2</sup>精装修，预计下半年推出，具体时间和价格未定。

从老盘新开情况看，共有五盘加推，星岛仁恒，下半年将加推新房源，具体情况未定；中海独墅岛下半年将加推别墅，具体套数和价格未定等；

从以上情况来看，高端住宅和别墅成独墅湖板块主要产品趋势，虽然当下楼市仍旧低迷，成交量与成交价格均出现下滑，但是基于高端住宅的特质与较高层次的客户群体定位，苏州楼市高端住宅的被关注程度丝毫没有消退，保值和增值性依然被投资者看好。独墅湖成为高端住宅的代表，顺着板块整体品质的提升，可以预见，独墅湖板块正在迎来豪宅时代。

### 湖景资源开发率先开启 房企巨头激情碰撞

与环金鸡湖板块相比，独墅湖板块的开发要稍显滞后，但是开发节奏呈现出一定的加速度。位于工业园区、吴中区接壤地段，占据独特地理位置。随着政府的规划建设，在湖景资源，稀缺地块的强力牵引下，独墅湖板块的价值得到了进一步的体现，目前，从历次的土地出让可以看出，独墅湖板块已经吸引了中海、仁恒、九龙仓、保利、绿城等外来一批知名品牌地产大鳄，同时也有中新置地、建屋发展等本土领军地产企业。在房企巨头激烈的争夺中，独墅湖板块的价值进一步体现。

目前，在历来的土拍当中，该板块还有待开发的大体量的优质储备地块，并且都是低密度的高端临湖地块为主，将在 2011 年集中上市。据 365 地产家居网数据研究中心显示，保利置业地块位于东方大道东侧，独墅湖西侧，占地 29 万方，楼面价 7549 元/m<sup>2</sup>；浙江绿城以 61 亿斩获的两宗独墅湖地块楼面价已过 25000 元/m<sup>2</sup>；未来建成都将掀起楼市不小的波澜。

到目前为止，独墅湖周边先后出现了香滨水岸、荣域花园、星岛仁恒、中海独墅岛、等不同类型的地产项目。我们应该看到，独墅湖板块的开发还只是开了

个头，真正的高潮还没出现，可以预计，随着商业和交通方面不断取得实质性突破，未来这一区域的土地放量将进一步增多，竞争也将更加激烈。

### 绘制核心商圈 月亮湾正提升区域城市功能

月亮湾即是影响独墅湖板块的核心所在。作为独墅湖科教创新区的商业配套核心，月亮湾的开发建设，已不仅作为商业配套，而是完善区域城市功能、提升品质的重要一步。

月亮湾共分为三期打造，首期工程包括：月亮湾置地酒店商业街、月亮湾教育发展大厦、建屋月亮湾项目、及月亮湾国际中心，分别由园区地产公司、中新置地、建屋集团、教投公司等四家园区国资企业开发建设，总建筑面积超过 37 万平方米，投资总额约 30 亿元人民币，旨在打造涵盖商业设施、星级宾馆、酒店式公寓、高级写字楼等领域的配套商务区。

月亮湾的打造将打破独墅湖板块商业配套缺乏的现状，作为科教创新区的核心配套，借势区域人气，苏州新商圈的崛起指日可待。同时作为区域房地产项目的商业配套，月亮湾更将成为独墅湖板块宜居价值飙升的另一重要砝码。地处月亮湾商圈核心，置地星月坊、置地喜月阁、建屋紫宸庭两大项目即将与下半年面市销售，同为精装公寓项目，两大项目在竞争同时，为也将为沉寂多时的独墅湖板块注入新鲜血液。

商业配套的完善程度也是考察一个区块居住价值的重要因素。目前，独墅湖板块的商业配套不算十分齐全，但作为政府重点开发区域，存在着很多利好条件和机会，政府也在着力提升和完善这里的配套条件。对于未来独墅湖板块内月亮湾的打造主场，将为该区域提升价值潜力，届时配套的完善，区域产品的多样化，独墅湖板块将提升质的飞跃。

### 新双湖板块崛起 独墅湖价值暗藏蓄谋增值

独墅湖板块所处区位独特，不但衔接金鸡湖，尹山湖正位于独墅湖板块的西南角，两湖联动，有着绝对的自然湖景资源，伴随着规划建设完善，新双湖板块浮出水面，独墅湖板块板块的区位优势也逐渐得以凸显。

位于独墅湖板块西南角的尹山湖板块，也是近几年新崛起的新兴板块，随着几次土拍该区域地块引起品牌房企的激烈竞争，区域价值也得以凸显。2010 年苏州的第一拍，尹山湖板块 4 块地无疑是热点，苏地 2009-B-96 号以 14.9 亿被万业企业竞得，苏地 2009-B-97 号、苏地 2009-B-98 号、苏地 2009-B-99 号三块地，经过惨烈厮杀，最终全部被隆威置业夺得。四块地的楼面价分别达到 4618 元/m<sup>2</sup>、5791 元/m<sup>2</sup>、5126 元/m<sup>2</sup>、5519 元/m<sup>2</sup>。6 月 19 日，尹山湖推出三宗地块，一块流拍，另外两宗以起拍价成交，苏地 2010-B-8 号，起报总价 50892.03 万元，起报楼面价 3600 元/m<sup>2</sup>；苏地 2010-B-9 号，起报总价 54407.43 万元，起报楼面价 3600 元/m<sup>2</sup>。

从以上数据研究中心数据显示可以看出，尹山湖板块待开发地块众多，未来的价值将不容小亏。在未来尹山湖板块的火热冲刺下，独墅湖再将辐射其利好，将为独墅湖板块再添区域价值。在随着独墅湖板块内优质地块的露面，新双湖板块也将由此崛起，两大板块的联动下，互带利好，彻底提升了独墅湖板块的地段价值，未来将成楼市新热点。

[返回目录](#)

## 声 明

上述信息均来源于安邦集团研究总部研究员认为可信的公开资料，但安邦集团对所引用信息的准确性和完整性不作任何保证。文中的观点、内容、结论仅供参考，安邦集团不承担任何投资者因使用本信息材料而产生的任何责任。有关问题的来源、讨论或争议，请使用“电话咨询”(TELEPHONE CONSULTING)及“在线咨询”(ONLINE CONSULTING)服务，直接向分析师咨询。电话咨询：010-59001350，在线咨询：Industry\_info@anbound.com.cn。客户就有关问题如果需要更为规范、详细的研究报告，请与研究部联络，电话 010-59001350。

鉴于市场上出现假冒及转发安邦产品的现象，特此声明：安邦咨询向正式客户提供的所有产品，只通过如下邮箱发送：anbound@anbound.com.cn、anbound@anbound.info、anboundmail@vip.sina.com，客户也可从安邦官方产品网站（www.anbound.info）获得。从任何其他途径收到的产品，都不能代表安邦产品，安邦咨询概不负责。

### 北京安邦信息科技有限公司

地 址：北京市朝阳区东大桥路 8 号 SOHO 尚都南塔 26-27 层

邮 编：100020

电 话：(86-10) 59001200

传 真：(86-10) 59001355

Email: aic@anbound.com.cn

### 上海安邦投资咨询有限公司

地 址：上海市静安区愚园路 309 号紫安大厦 0612—0616 室

邮 编：200040

电 话：(86-21) 62488666

Email: shanghai@anbound.com.cn

### 深圳市安邦投资咨询有限公司

地 址：深圳市福田区红荔西路香蜜三村天健名苑 B 座 11G

邮 编：518034

电 话：(86-755) 82903343~45

Email: shenzhen@anbound.com.cn

### 成都兴邦咨询有限公司

地 址：成都市高新区高朋大道 12 号 A610

邮 编：610041

电 话：(86-28) 68222002

Email: xingbang@anbound.com.cn

### 杭州安邦投资管理有限公司

地 址：杭州市上城区中山中路 558 号浙艺大厦 814-817 室

邮 编：310006

电 话：(86-571) 87222210

E-mail: anbound-hz@anbound.com.cn

重庆安之信投资咨询有限公司

地 址：重庆市江北区观音桥 建新南路 1 号中信大厦 12-3 室

邮 编：400020

电 话：（86-23）86716781

Email: chongqing@anbound.com.cn

**©2010 Anbound Information Corporation. All rights reserved**