



一周时评

磊语不休

房价熄火沪深房租普涨

房地产调控新政出台之后，北、上、深房地产市场均进入量价齐跌的冷清局面，与此相反，三地租赁市场却异常活跃，租赁交易量大幅攀升，租金则普遍看涨。

北京普通住宅租金涨幅在20%以上，一些地段佳、交通便利的房源涨幅更高达50%。上海房屋租赁市场量价齐升，房租同比去年普遍上涨10%~20%。而深圳房屋租金涨幅也在5%~10%。

点评：新政后大量购房者“转购为租”，造成租赁市场需求量大增。又正好遇上大学生毕业租房高峰期，所以造成了短期内供需矛盾加剧，推高租金价格。 王磊

上海新房周均价跌5%

上周，上海新房成交面积为9.5万平方米，环比前周上涨了16%；成交均价为20700元/平方米，环比前周下跌了5%。上海的周成交量虽已连续三周上涨，但由于回升幅度太小，至今依然没有突破10万平方米，也只有近一年来平均水平的三分之一。

点评：周末出台的“二套房”认定标准相对较严厉，将对刚性和改善性需求造成影响，促使其继续观望，预期下跌也成必然。 王磊

恒大功同行别“死扛”

恒大地产发布的5月销售报告显示，集团于5月实现销售额40.5亿元人民币，创下今年截至5月的最高纪录；合约销售面积64万平方米，销售均价为每平方米6326元。合约销售额较2009年同期增长328.6%，销售面积同比增长240.3%，销售均价同比增长26.0%。

恒大地产董事局副主席、总裁夏海钧昨日在香港表示，哪个企业先降价，哪个企业就会占了先机。他还奉劝那些仍在“死扛”的开发商，“不降价或将面临资金链压力。”

点评：没有卖不掉的房子，只有卖不掉的房价。顺势而为、调整房价，才会缩短开发周期，提高资金利用率和回报率，这才是明智之举。 王磊

热点话题

有房，才能更幸福

事件回顾：

被外国媒体称为“考试之母”的2010年高考已经结束。此次全国高考作文题目中，辽宁高考作文题《幸福是——》。

通过搜房网对部分家长的采访发现，很多90后考生在高考作文写作的主题当中不约而同的选择了“房子”，齐呼“有房就是幸福”，发出“我生活的世界房子买不起”等直指高房价的声音。

记者点评：今年高考作文越来越趋于生活。伴随着近年来房价的不断攀升，有关“房子与幸福”的辩论就不绝于耳。

而“一切为了孩子”是父母奋斗的初衷，高房价也因此透支着他们的幸福。

这两年，不少价涨到省会城市，去北京、上海等地买房置业，甚至选择所谓的教育大盘，都是为了孩子能够赢在“起跑线”上。

如果此轮调控能够终结“房价越调越高”的尴尬，正在长大的90后才能不会对未来感到担忧和质疑，至少不再让房子左右他们的幸福。

晚报记者 王亚平

“认房又认贷” 释放更严厉调控信号

“新国十条”中“最严格差别化信贷政策”已经出台一个多月，关于“第二套房”的认定标准在4日终于尘埃落定。

上周五，住建部、央行、银监会三部委联合发布《关于规范商业性个人住房贷款中第二套房认定标准的通知》(简称《通知》)，规范了二套房认定标准，对申请个人商业性住房贷款

的二套房认定遵循“以家庭为单位，认房又认贷”原则。

严苛的认定标准甫一出世，不少人拍手叫绝，认为这是对市场上“楼市调控将告一段落”传言的直接回应，传达出楼市严厉调控更深入的信号。也有人认为，新标准将面临“执行难”的尴尬，如异地购房信息难以查询、假离婚、借道固定利率或个人消费贷款来规避风险都将使新政大打折扣。

“认房又认贷”的规定出台后，银行在实际

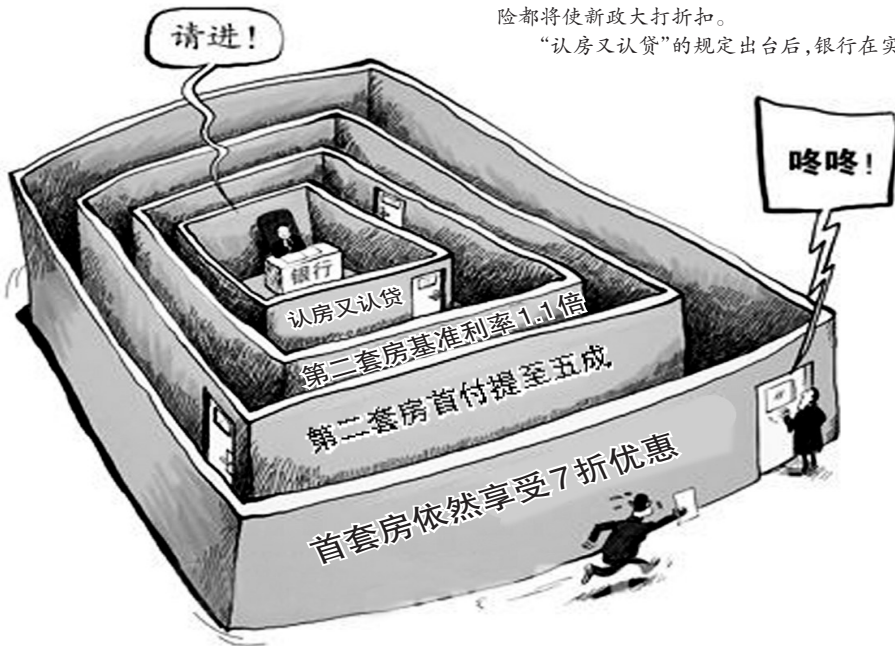
操作中有“规”可依。不过现实情况是，目前房地产登记信息系统尚未实现全国联网，如需核对借款人名下房产信息，须去房管局或公安、民政部门查询，这将大大增加银行的执行成本，使政策的可操作性不强。

笔者认为，“认房又认贷”对楼市而言，着眼的是心里预期效应，通过对高房价的持续施压，表明楼市收紧的基调不变，有助于打消人们对政策持续性的疑虑。

此外，该政策的示范意义明显，能让市场更加规范。一方面，政策将给各家银行喂下“定心丸”，“有章可循”的标准将避免银行因缺乏统一尺度而无所适从；其二，政策也是对银行的监督，如同给二套房贷政策编制出一张密实的制度大网，既能防范执行中“有鱼漏网”，又能规避各银行间借机推诿互打“擦边球”；其三，政策将有助于完善我国房屋登记信息查询机制，逐渐缓解政策执行难、数据回馈难、信息不透明等顽疾，进一步完善市场秩序，有助于今后政策的制定和落实。

诚然，“认房又认贷”瞄准的是投机需求，但不可避免的是，这也将“误伤”不少改善性需求。对此，笔者建议，“为了多数百姓居住的梦想，暂时搁置少数人的愿望。”因为在政策执行频频“跑偏”的现实下，要想矫枉过正，必须统一标准启用重典，坚定不移的执行下去，才能达到政策制定的初衷。否则，患得失只会让之前的努力前功尽弃。

王磊



楼市微博
t.sina.com.cn http://t.sina.com.cn

叶檀：楼市没有软着陆只有不着陆
如果现在还不挑破泡沫，等待中国经济的未来必然是日本式的，甚至是泰国式的。
中国楼市上不着天下不着地，悬在半空。继发改委、央行等几位研究员表示调控有可能松动、三年不可能征房产税之后，国税总局表示解释权不在地方，但二线城市和风雨的细则，均让业界揣测对房产作出软着陆预言。
房地产哪有软着陆，只有不着陆。
投资主导的楼市，房价高企的原因就是资产泡沫过大，货币流动性过剩，房产投资收益过多。如若三方面无法改进，不管软硬，房地产都不可能着陆，只能向着泡沫疯狂之后崩溃的末路上飞奔。

任志强：如再购房我也考虑“假离婚”
如果有再次购房需求的话，我也可能考虑“假离婚”。楼市新政并非拯救当前房地产市场的万能灵药，一药多治的方式必将带来像“假离婚”这样的副作用。
以一套价值100万元的房子为例，第一套房购买的时候(贷款)是按照0.7倍利率，而购买第二套房的时候(贷款)是按照1.1倍利率，(利率)上浮了。再加上首付的增加，二者合并起来，前后两套房利息大概就要差五六十万元。
夫妻为了买房而假离婚不止悲壮，而且是被“逼良为娼”。在中国这么大的一个国家里，(房地产行业)得的不是病，却吃一种药，这一定会有副作用的。假离婚只是副作用中的一部分，还有其他更大的副作用在后面。



楼市观澜

新政“连环计” 楼市欲“变脸”

从4月中旬至今，调控新政相继出台，剑指高房价，在如此背景下，楼盘成交量急剧下降，成交量萎缩，尽管房价没有明显的松动，但房企的紧张却不容掩饰。

历经了2007年楼市调控的房企，面对此轮新政的第一反应就是抢时间筹划应对策略。

恒大最先在全国掀起降价潮，数十个在售项目八五折的优惠在业内掀起了不小的波澜；万科也在不久刮起了降价的风波，尽管万科董秘谭华杰否认了万科降价的消息，但并未否认万科有降价的考虑。他表示，万科不捂盘，因此房子一开盘就必须卖，至于以什么价格卖出去，则由不得总部决定，这由一线公司自己判断。

紧接着绿地集团宣布6月8日全国41个城市的全线项目实施优惠，人们称此降价为顺风而行。

A股公司万科和众多港股上市房企公布的

5月业绩显示，一线城市的房地产企业环比销售额均出现明显下跌，跌幅最多在40%至50%间，而向二三线城市重点转移的企业环比成交跌幅势头较缓。同时，销售单价也有所下降，如万科5月销售单价环比跌幅达到了12%，创了去年12月以来低价。

而与此同时，此前一直不温不火的商业地产项目却开始受到众人的追捧，有数据显示，万达1季度销售额超万科，让众多房企看到了商业地产蕴含的巨大潜力。

新政的效果，在一线城市及大房企则会有最迅速、直接的表现，最终将逐渐波及二三线城市的房地产市场和房企。

谈及严厉的楼市调控，郑州房地产业内人士也明确表示商业地产受影响很小，投资客主要进入商业、写字楼市场。

“郑州房价绝对不会降。”不少郑州房企负

责人对于市场前景仍旧充满信心，他们自信的原因大抵在于手中不缺资金，市场不乏刚性需求者。

然而事实上，多数房企面临着信贷紧缩、销量下降等多重困境。特别是在国务院启动新一轮的房地产调控后，金融机构对房地产开发贷款的控制更为严格，房地产企业的生存能力将被再一次考验。

且一旦购房者对市场预期达成共识，调控政策依然从严，执行力强劲，市场“变脸”就没什么不可能。

因为，调控至今，房企信心的脆弱已经开始显现，在成交呈胶着状态时，谁先降价，谁就先掌握了先机。一旦一家或几家行业标杆企业真正地打折降价，很可能在中小开发商中引发“降价潮”。

晚报记者 王亚平