

磊语不休

主持人:王磊

二季度全国住宅楼面价增幅放缓

国土资源部下属的中国土地勘测规划院7月19日发布“2010年第二季度全国主要城市地价监测报告”显示,今年第二季度,全国105个主要监测城市的住宅地均价为4006元/平方米,环比增长1.73%,涨幅比一季度有所放缓。同时,受调控政策影响,东部个别城市的地价出现“负增长”。

点评:楼市新政出台后,一线城市土地市场一度陷入低迷,“流标”时有发生,这与开发商对后市判断不准有关,购地热情的下降,抑制了地价的走高。

四成上市房企年中业绩堪忧

进入7月,又到了各家上市公司发布中期业绩的时候。房地产行业由于受到政策调整的影响,其中期预告可谓喜忧参半,有四成公司表示中期业绩堪忧。绿景地产、中弘地产和鑫茂科技等公司上半年亏损幅度上千万。与此同时,不少以房地产经营作为副业的上市公司,也纷纷与房地产业“撇清关系”,太原刚玉、金种子酒、爱建股份、华东医药等多家公相继剥离旗下房地产业务,全面退出房地产市场。

点评:目前房产股估值处于历史底部,超跌反弹随时可能出现,值得逢低关注,但在政策不明朗之时仍不宜长期持有。

“三套房”试探牌是一种策略

关于第三套住房贷款政策是否松动的问題,国家和相关地方政府部门相继表态“严格执行”“不能动摇”。然而,这似乎难以消除公众的疑虑,依然有一线城市发放“三套房贷”的报道见诸媒体。内容集中于两点:一是前期房价上涨过快的城市仍存在发放“三套房贷”现象;二是这些城市部分银行发放“三套房贷”的做法已与调控前有很大不同,首付比例和贷款利率都明显提高。

点评:认定第三套房房贷“开闸”进而判断整个楼市调控放松,只是某些人打出的试探牌。试探牌其实是境况不佳的开发商、投资客摆脱楼市困境的办法,其作用就是引发市场混乱,在混乱中炒高房价,进而脱身。

央企“退房”进展未尽如人意

今年3月18日,国资委宣布78家央企将退出房地产业务。“退房令”颁布3个月,在产权交易所挂牌的央企项目接近20家,“退房”的进展未尽如人意,不仅成交量极为有限,而央企真正拿到市场进行挂牌交易的土地“品质都不怎么高”。正如有关人士评价,不少房企对78家央企的“鸡肋”资产敬而远之。

点评:这是一种“只吐骨头不吐肉”的做法,前几年,央企疯狂拿地之时,也没听说他们专拣骨头吃吧。其实,楼市钱好赚让央企退得心不甘,拿“次地”应付局面,以拖待变才是他们的真实目的。

楼市调控松动只是一厢情愿

7月17日,住建部部长姜伟新称“将坚定不移地坚决遏制部分城市房价过快上涨”。而在7月4日,国土资源部部长徐绍史也抛出“再过一个季度房价会下降”观点。在半个月里,中国两位主管房产和土地主要领导都毫不留情地直指当前的高房价,加上日前银监会强调“严格执行二套及以上房贷政策不动摇”,“没有理由不相信楼市不回调”,在亿房、新浪乐居等多个网站的调查中,很多人都认为,四季度房价会出现实质性的下降。

点评:眼下,很多楼盘选择消极策略,不降价,也不推新房,把希望寄托在“金九银十”,这种妄想楼市政策松动的想法是一厢情愿的。

楼市沸点



人们常说,楼市如孩子,溺爱不得又折腾不起。对于房子,人们寄托了太多的情感,难免会关注过度,以至于使楼市的发展游离于它本身的发展规律。

由于房价上涨过快,近几年,国家对房地产业的调控频繁,但每次市场刚有点反应,就会有无形之手前来“救市”,以至于出现房价越调越涨的现象,导致老百姓对调控的不信任,继而产生恐慌。

7月份,关于本次调控政策会否松动,市场上传闻不断。先是有媒体援引住建部官员的发言称“三套房贷政策将取消”,之后国家和相关地方政府部门相继表态“严格执行”“不能动摇”。然而市场上,“一些城市的三套房贷在放松”的消息仍然不绝于耳。

搜狐焦点郑州站曾对“三套房贷重新开闸”进行了一份网络调查:有44%的人认为调控未到位,市场存在很多灰色地带;36%的人认为房贷明紧暗松是开发商在受益;

33%的人认为,如果三套房贷重新开闸,就意味着市场又要混乱了。

记者发现,其实,关于“三套房贷”的报道,内容主要为:一是房价上涨过快的一些城市依然存在发放“三套房贷”的现象;二是这些城市部分银行发放“三套房贷”的做法与调控前有很大不同,首付比例和贷款利率都明显提高。

这样来看,部分银行的做法并未明显违背国务院通知精神,三套房贷也不存在重新开闸之说。人们的质疑和新闻的关注则说明了大家对调控效果的担忧。不过,也不排除其中有某些利益个体捕风捉影,搅动市场,以另谋企图。

至今,本轮调控已过了三个月,70个大中城市6月份房屋销售价格只比5月份下降了0.1%,郑州商品住宅6月份售价比5月份也只降了87元/平方米。尽管没有如购房者所愿,但涨幅的回落也佐证了调控是有效

为爱痴狂派

一好友为房子和女朋友分手了,我陪他买醉时,他祥林嫂一样念叨:“嫁给爱情还是嫁给房子,先租房结婚不行吗?”当时我只是跟着叹气,因为我知道,我这天也许很快也会来临。
——网友一克拉的眼泪

勇做房奴派

漂在郑州,女朋友说有一套房子才会有安全感,作为打肿脸充胖子的男子汉,我们理应为未来的老婆肩负起责任,即便是戒烟,三年不买新衣,省吃俭用去交首付款也在所不惜。
——网友誓死要做灰太狼

真爱至上派

有人说房价飙升是丈母娘惹的祸,在此我要为我伟大的丈母娘平反,她老人家说“只要女儿幸福,租房也支持”让我感动得稀里哗啦的,放心吧,我一定会让您女儿幸福。
——网友誓言是一时失言

楼市新观察

上周末,八楼盘力推新房源 加紧推盘 众房企与下半年抢效益

机构预计,下半年楼市企稳为主

的销售;7月18日,郑东宽house3期开盘,现场吸引了近500组客户前来选房。
从价格上看,虽然各楼盘的价格仍旧坚挺,但新推盘都推出了不同程度的优惠措施。“低首付”“分期首付”等促销宣传字样不断出现。
比如锦艺国际华都2期对购买指定户型,送6666元家电大礼包,凭一年内结婚证购房,可送8888元新婚礼金;中豪·汇景湾两房2万抵4万,三房以上2万抵5万。
对于上周末新房源的扎堆亮相,业内人士认为,由于上半年受新政影响,很多楼盘未完成销售任务,于是把希望寄托于下半年,接下来会进一步加快推盘速度。

新政百日,中小户型依然抢手

合富辉煌河南公司提供的数据显示,新政后郑州市区商品住宅4、5、6月份成交备案面积分别为88.79、55.95、59.29万平方米,相比之前80万平方米的月平均成交量下降明显。

谁解了“三套房贷”的松紧带

网上流传一篇博文,“老婆可怜巴巴地问我:‘我们为什么不能住贵一点的房子?’我说:‘我们马上就要住贵房子了。房东说明天起给我们加房租……’”有关房租上涨的黑色幽默看起来让人心酸,却也真实地道出了年轻人的无奈,我们不做房奴了,租房结婚会幸福吗?
王磊

租房结婚幸福吗?

真爱至上派

真爱至上派