

楼市静观

房贷

部分银行首套房
贷首付提至四成

近期,首套房贷首付比例提高的消息在全国多个城市蔓延。5月31日,有按揭公司和银行业内人士透露,在广州,一些大银行已将首套房贷首付比例提高至四成,部分银行也将首套房贷贷款利率提高到基准利率以上。此外,部分银行还收取各种形式的手续费,借以提高利润。

点评:第一印象从银行来看不地道,趁火打劫。

租房

房价今年或降
10%~15%,专家鼓励租房

严厉的房地产调控政策下,今年的房价是否会下跌?还是像去年那样,平稳之后又出现反弹?北京大学光华房地产协会5月31日举行成立十周年中国房地产发展高峰论坛,专家和学者普遍认为,今年房价会出现10%~15%的下降。此外,专家还认为,应增加房屋租赁市场的供给。

点评:买房是自己的意愿和条件决定的,整天听专家和开发商的,迟早都得累死。

网售

潘石屹将三战网
络售房,仍沿用竞买模式

潘石屹旗下15套房源5月15日以11套被秒杀的成绩成功网上销售后,时隔仅十多天,潘石屹准备将网上卖房进行到底,于近日继续推出新房源进行网络销售。SOHO中国内部人士透露,公司高层对前两次进行的网上卖房结果十分满意,经商议后决定再进行一次网上销售,销售方式仍然是网络竞买,设定市场价为最高价格,还市场定价权。

点评:一方面规避了政府对房子的限价,另一方面也讨好了消费者,而自己并没少赚钱。

清理

中国将清理今年
以来异常成交地块

中国各地将对今年以来土地市场成交的地块进行全面清理,以监测土地市场的异常交易地块,预防地价特别是居住用地价格反弹。这一工作最初涉及北京、上海等105个重点城市,一、二线城市及许多土地市场活跃的三线城市也包括在内。国土资源部5月30日披露,为建立健全异常交易地块上报制度,全国县级以上城市要对2011年以来成交的地块进行清理,所有异常交易地块均须在6月30日以前上报补报。

点评:如果反弹了,怎么解释?

中介

明码实价满月遭
遇中介种种抵制

在商品房明码实价新政出台伊始,便有业内人士预测,该政策将会在二手房领域遭遇执行难。截至今日新政已执行满月,记者在近日走访中发现,执行情况并不理想,一些中介不但虚报高价,留出上涨空间,甚至用已经售出并不存在的房源吸引购房者,明码实价满月遭遇中介种种抵制。

点评:究竟谁在给中介撑腰?

购房

廉租房建设严重
缩水,商洛上报600套实建72套

陕西商洛商洛区上报要建3万平方米、600套廉租房,却决定只建1万平方米、200套廉租房,实际上只改建出了72套。近期,商洛区政府拿出了补救整改的办法,对已经改建完成的72套廉租房,在6月底前交付使用,摇号配租,对没有完成的另外528套廉租房开始施工。

点评:这种做法违反了国家政策,也伤了民众的心。

主持人 陈静



房地产调控数月,浮沉牵动人心。近日,耸人听闻的楼盘降价信息很多,“送15万元装修基金”、“最高优惠10万元”、“最高优惠26万元”、“2万元抵10万元”等。

然而,真正到售楼部实地咨询后,结果却是大跌眼镜,这些所谓的降价不过是一种特别的营销手段,目的为赚人眼球,赢得关注。

点评人:王亚平

楼市观澜

假摔成癮,“硬撑”结局难测

本轮楼市调控以来,尤其是限购令后,市场的成交量大不如往年,开发商也叫苦不迭,但是售价却没有明显下调,诸多楼盘更是一路攀升,“认筹时价格说是7500元/平方米左右,一开盘都是8300/平方米,伤不起啊!”

不止郑州,全国多个城市均出现了报价上涨,先提价再打折以提高楼盘的销售速度,也给老百姓一定的心理安慰。

查看如今的表现,再回顾近几年楼市遭遇调控的怪相,我们不得不说这个市场真是“假摔成癮”!制造假摔的也并非房企单方面,一些地方政府甚至通过行政手段,做低统计数据。

即便假摔能够一时迷惑购房者的眼睛,但开发商的日子好不好过,大抵也只有自己知道。

停贷传闻被证实为谣传,但减贷却是个不争的事实,银行对房地产企业贷款已经非常谨慎,持续的银根紧缩,使房企的资金状况不容乐观。尤其是随着11次上调,存款准备金率已经达到21%的历史新高,购房者贷款也陷入一贷难求的境地。

聂梅生表示,房企的资金链已经十分紧张,从今年4月份开始,房企都是在“硬撑”房价,年内我国房价将下降10%,且不会出现2008年10月中旬房价大跌时的“救市”。

或许正如她所言,这一轮市场调控政府的立场坚定,态度强硬,丝毫没有放松的苗头。如今国土资源部对土地市场的监控也再度升级,自去年12月份开始,全国105个重点城市需

要及时上报高价地块外,如今,这一范围已悄悄扩大到全国所有县级及以上城市。

有人士坦言:“国土部地价监控细化至县城,若异常须一律上报的端倪,验证了国家新一轮楼市调控的触角将辐射县城,这样,全国楼市调控的‘一盘棋’和‘一刀切’的态势已经拉开序幕。”

成交量持续在低位徘徊,资金回笼盛况不再,保障房建设加速,此时如果开发商能够看清这一轮的调控不是简单的、惯常的“调控常态化”,而是政策导向的根本性变化,继而采取真正降价促销的“跑得快”战略,未必不是一个赢得未来的好举措,掌握充足的现金流,至少可以避免快速被“洗牌”。

“微”言大义



徐高林
粉丝11887人

徐高林:河北香河违规囤耕地4000亩高价倒卖给开发商。地方政府堕落为不折不扣的“土地爷”,难道没有滥发货币的“功劳”吗?如果推动经济增长就是印钞票这么简单,那世界上哪里还会有穷国?

跟帖:等到土地都建成房屋的时候,没有饭吃就啃房子吧!



贾卧龙
粉丝26596人

京华时报地产周刊:据中原地产统计,截至5月29日,北京市5月二手房成交量仅为7190套,预计整月成交量为28个月以来的新低。“如果二手房的月成交量在8000套以下,那么离北京房价下跌的日子就不远了。”有地产专家此前如此表示。

跟帖:让购房者看到了房价下跌的曙光。

只言片语,却是一种平等的力量

成交量

降价



本期话题

无论是“高新城”还是“宜居健康城”,都归属于“郑西板块”。在城市新组团的政策指引下,郑州和荣阳老城区之间的“郑西新城”呼之欲出。郑西新城的提出吹响了郑州新一轮大发展的号角,衔宝而生的郑西新城是否会带动西区下一个十年的发展?商务向东、生活向西,是否会成为难以逆转的趋势?

话题主持:梁冰

郑西板块 郑州未来十年发展方向?

唱作人

- 冯常生 夏大鵬 曾繁新 付国
- 新田置业总经理
- 煜盛房地产业务副总
- 升龙又一城项目总监
- 清华大溪地策划部经理



西区的地利与消费人群优势显而易见

在冯常生看来,西区的地利优势显而易见。这里有山有水,在中国人的传统观念里是上风上水的风水宝地,且受风沙影响较小,对于郑州这个受风沙影响比较大的城市,这无疑是比较

大的优势。从消费群体来看,郑州几个经济基础比较强的县(市)在西边,如巩义、荥阳、新密都是在河南省排位靠前的县(市),所以有比较大的消费群体。

取决于政府规划和交通设施能否到位

对于西区能不能热起来以及西区未来发展的方向,夏大鵬认为,这主要取决于政府的规划,交通设施是否能够到位。他之所以从上海来到郑州发展,最主要的原因就是一线城市的土地资源属

于国家严格的调控范围,对于开发商来讲,自己要求生存就只能走出一线城市,寻找别的机会。尽管郑州目前还处于小规模的小康阶段,但对于居住问题还是比较关注的,所以他很看好郑州。

郑西板块价值会在两三年内迅速拉升

曾繁新对郑西板块的发展前景很是看好。他认为,一个区域的发展与政府的引导肯定息息相关,政府的“十二五”规划可以看出政府发展西区的决心。首先,整个区域的生活配套会逐步完善起来,接

下来,房地产企业进驻该区域后,会在两到三年之内把这个板块的价值迅速拉升起来。之前,郑州一直向东发展,经过这几年的沉淀,现在重振西区,未来整个城市会有一个良好的发展轨道。

郑州向西发展是难以逆转的趋势

付国明确提出,居住向西、郑州向西发展,是难以逆转的趋势。居住向西有两个概念。一是郑州西区老城区的概念,也即是三环以内的老城区。二是郑西新城的概念,是一个独立于郑州城区的崭新概

念。从城市发展定位上来说,郑东新区现在定位为商务新区,郑西新城定位为休闲和居住的区域。从城市发展的角度来说,有商务聚集的地方,也要有休闲生活的地方,所以向西发展是难以逆转的趋势。