

楼市静匿高

房价 人大报告称全年GDP增9.65%，房价局部拐点或现

中国人民大学经济研究所7月2日发布的《中国宏观经济分析与预测报告》预计，2011年全年GDP增速在9.65%左右，全年CPI涨幅达到4.7%。报告还认为，目前房地产开发商资金面持续恶化，很难支撑到市场反转。今年大城市商品房价格存在“去泡沫化”的趋势。

点评：这意味着开发商资金面在持续恶化，开发商延迟推盘会拉长行业调整时间，很难支撑到市场反转。

洗牌 大小房企“冰火两重天” 地产业洗牌在即

中国房产信息集团日前发布的最新房企销售排行榜显示，2011年上半年，前十大房地产开发企业累计实现销售3323亿元，同比增长逾80%。其中，万科、恒大和中海地产分别以644亿元、429亿元和421亿元的销售业绩位居排行榜前三名。对此，接受记者采访的有关人士表示，大型房地产开发商与中小型房地产开发商的分化是必然现象，前十大房地产开发企业销售大增不会引发调控“加码”，地产股后市机会待观察。

点评：“限购令”还在实施，不存在开发商愿不愿意卖，消费者愿不愿意买的问题，而是无购买指标就不能购买。

闲置 审计署表示：违规使用和闲置的廉租房占3.49%

日前，审计署审计长刘家义向全国人大常委会作审计工作报告，反映了8省区16个城市政府投资保障性住房情况。此次审计发现的违规使用和闲置的廉租房、公共租赁住房分别占总数的3.49%和1.65%。

点评：审计机关一直将促进改善民生作为重要职责，为啥还有这么多的闲置廉租房？

主持人 陈静



看着眼花缭乱的优惠信息越来越多，市民小孙认为已经到了买房的好时候，价格上肯定会有不小的让利，不曾想走访几个楼盘后，几乎没有货真价实的降价出现。 点评人：王亚平

楼市观澜

降温不降价 拐点未必会来

在调控大幕的笼罩下，全国多个城市的成交量持续低迷。中国指数研究院5日发布的楼市报告也显示，今年上半年，全国楼市总体低迷，多数城市商品房成交量下降。在监测的30座主要城市中，有17座城市上半年商品房成交量下降，且多数降幅明显。

老百姓翘首盼房价能够跌一点，然而至今市场表现出来的是降温不降价。即便从一些城市的商品房销售数据上显现出了房价下降，这也大都是因为保障房被纳入新建住房的统计范畴，为整体房价的下降贡献良多。

此轮房地产调控较以往更为严厉，经过较长一段时间的实施，效应正在逐步显现，买卖双方相互抗衡，导致乱象丛生。既有楼盘让利优惠、以价换量，也有开发商明降暗升、价格坚挺且高于同区域楼盘近千元。

实际上，价格坚挺，主要是“钱荒”还没到揭不开锅的时候，也不到主动让利、降价求售的地步，况且限购、限贷等政策让房企即便降价也未必能缓解资金难题。因此，在当下，开发商会利用各种渠道筹集资金也不降价跑路。

从目前来看，调控取得的明显成效在于稳定住了房价快速上涨的势头，也有效阻断了投机客把房地产当做获利的通道。而随着调控的深入，一些资金实力不强、开发资质低的房企也会被淘汰出市场，市场得以净化，更有利于长久持续的发展。

“实际上，把过高过快增长的房价降下来，并不是打压楼市，一味地期待房价下跌也未必现实。”有开发商私下表示，“毕竟城市未来的发展潜力还有很大，所谓的拐点也不一定会到来。今后，即使限购等政策取消，想让房价过快上涨几乎也没有太大可能，保障房的大力跟进会缓解一部分百姓的住房难问题，这对商品房市场是个冲击，所以房价只要稳定住也是调控发挥了应有的功效。”

而如果真要促成房价实质性回调，就既要保持已有调控政策的连续性和执行力，还需在市场预期上继续加“稻草”，继续施加政策外力，打破让表面上看来平静如水的楼市僵局。

“微”言大义



边边走边想 粉丝2230人

盲动

边边走边想：销售难，融资难，审批难，应付各种麻烦难，新开项目决策难，成为中国房地产业步入十几年来最艰难时期的特征。规则准备不足的盲动，导致房企茫然无助，市场无所适从。

跟帖：既然土地国家控制，就像国家控制烟草一样，房地产是不是应该都改制成国企？就像中石化一样。



贾卧龙 粉丝29978人

逆市

贾卧龙：楼市低迷，有些房企却逆市飘红，“万保金招”半年狂收1234亿，万科上半年销售额已超2009年全年。这是个值得反思的话题，对于那些还幻想调控松绑的房企而言，今后面临的也许不是赚多赚少的问题，而是生存的问题。

跟帖：生存还是死亡？这是个值得思考的问题。



邓浩志 粉丝1094人

降价

邓浩志：各地都传来楼价下降的消息，尽管只是个开始，但起码让中央乃至普通百姓都稍微松了口气。从大局出发应该支持调控，泡沫破裂肯定会出现阵痛，或从业人员，或服务商，或地方政府，都应做好各种准备。

跟帖：只是听到各地都传来楼价下降的消息，可我真的并没感觉到房价下跌了。你感觉到了吗？

只言片语，却是一种平等的力量

楼市动态

楼市中场不休息

本月迎来开盘月，将有15个项目开盘入市

银行收紧信贷支持，房企融资成本越来越高，资金面的压力也使得房企不得不采取策略加速销售

在限购、限贷、金融紧缩等一系列政策的调控下，各地楼市普遍低迷，上半年时间大多数房企销售不尽如人意。与此同时，银行收紧信贷支持，房企融资成本越来越高，资金面的压力也使得房企不得不采取策略加速销售，这也使得原本属于传统销售淡季的盛夏楼市依旧“热闹”，仅7月份就有15个项目开盘入市。

晚报记者 王亚平

中场休息？那怎么行！

【现象】 炎夏楼市不打算休兵停战

天气炎热，楼市步入传统销售淡季，2011年郑州楼市也已经吹响了“中场哨”，但是很多房地产项目并没有打算暂时休兵停战，却希望通过系列优惠和活动，让楼市在淡季“火”一把。

“来访即有豪礼赠送，地铁一号线秦岭路站旁新古典建筑群……”“特价仅一天，首付9万元买市中心一环复式两房”“电梯花园洋房，最高可享8%优惠”“开盘前首批会员预约，最高可享22万元优惠”……

仅一天时间，市民刘亮的手机上就收到了十多条商品房销售信息，“以往每年夏季，楼市都较为淡定，但是现在我感觉一些很久没有‘动静’的楼盘也

开始了新动作，每天我收到的短信基本都与房子有关，VIP、特价、优惠、价值等是关键词。”

每年的6、7月份，都是商品房销售的淡季，因为天气变热，大多数人不愿意出来看房。“不过，从眼前来看，房地产调控政策仍不会放松，我们上半年的销售指标还远没有完成，最近经常开会研究对策，也希望通过推出新的举措来加快销售。”郑州某项目销售负责人无奈地说。

【案例】 仅7月份就有15个楼盘入市

虽然上半年的销量不太理想，不过面对竞争愈加残酷的商品房市场，一些开发商则抓紧时间抢开盘，仅7月份就有15个项目入市。其中，以二七区和郑东新区居多。

随着郑州二七新城规划的逐渐明晰，郑州二七区的商品房项目就成为购房者关注的焦点，人们颇为重视南水北调工程所带来的历史机遇。从大学路沿线的城市综合体到南三环的大体量住宅项目，无不以热销来印证南区崛起的事实。

据了解，7月份，二七区的升龙国际中心、橄榄城和二七万达广场项目将有新房源开盘入市，且户型大小齐全。

领涨郑州房价的郑东新区楼市，在

严厉的市场调控期开盘的项目也大都取得了热销的佳绩，其未来的升值潜力依旧为人们所期待。财信圣堤亚纳、天明国际广场、中央特区、豫航泊郡项目将选择在7月开盘，这对希望置业郑东的消费者而言，无疑是一个不错的选择机会。除此之外，金水区的金晨嘉园、管城区的美景鸿城、中原区的九龙城等项目也将有新房源亮相，刚需族热衷的精致两房房源较多。

【观点】 供应加大 “淡季不淡”？

面对较大的市场供应量，有业内人士认为，“虽说7月份是传统淡季，但在这样的供应强度下，开发商肯定会加大营销力度吸引潜在需求出手，这可能会使得‘淡季不淡’。”

对此，刚需族小陈却不以为然，“现在工作稳定，就想让生活也安稳下来，不过在较为严厉的政策调控下，不但房价没降，贷款门槛还越来越高，购房成本进一步增加，目前我已经买不起房了，就等着年底时看有没有楼盘推出一些更大幅度的优惠。”

在他看来，只要政策面不放松，相当一部分房企都会在临近年底时有“大动作”。

眼下，也有多名市场分析人士坚持认为7月央行加息一次。届时，企业融资成本和购房者的还贷压力也会有所提升，如果在较长的时间内，资金困局难解，开发商面临的风险也就在加大。

而如果供应增加，销售则不如预期理想，市场库存就会不断增加，房企的销售压力就会越来越大。

