



### 2012中原地产年度事件(全国篇)

这一年

# 连续降息、产品创新、拍地热潮…… 从狂热布局到理性救赎

2012年房地产行业迎来了新的发展阶段,这一年压力与希望并存。新盘定价更加理性,以价换量促进刚需成交,成交量上涨,价格维持平稳,充分显现了两年多来楼市调控政策的明显成效。 记者 王亚平



#### 大时代

### 央行两次降息 楼市资金面好转

**关键词:降息**

自2012年6月8日起下调金融机构人民币存贷款基准利率后,时隔不足一月,中国人民银行再度下发通知,于2012年7月6日起下调金融机构人民币存贷款基准利率。

记者观察:不到一个月两度降息显示刺激实体经济增长决心,客观上却使逐步复苏的楼市加速回暖。不仅信贷层面的逐步宽松使楼市的资金面明显好转,刚性需求的购房者入市的积极性也得以提高。

### 个人住房信息联网 购房透明化

**关键词:信息透明**

今年3月份两会期间,国务院和住建部要求:40个重点城市个人住房信息系统要实现与住建部联网。住建部相关人士表示,截至6月30日,全国40个城市个人住房信息联网工作已经达标,未来该系统或将扩大到500个主要地级市。

记者观察:建立个人住房信息联网,将为房地产调控和住房保障工作提供重要的基础数据。联网后,对“首套房还是二套房”、“首套房认房还是认贷”等问题,住建部将完全通过系统进行统一确认。

### 多城市微调公积金政策 减轻购房压力

**关键词:政策微调**

数据显示,今年我国已有30多个城市微调了住房公积金政策,多个二三线城市公积金贷款额度上限大幅提升,或提高最高贷款额度,或降低首付比例,或允许提现偿还异地房贷。

记者观察:对于有购房刚需的消费者来说,政策的微调无疑给自己的购房行动带来了不少实惠,促使房地产市场供需得以平衡,但也要谨防新政带来的投资、投机行为,加强对投资性需求和自住型需求的区分。

### 鄂尔多斯房地产崩盘 富豪一折甩卖豪车

**关键词:崩盘**

事件回顾:鄂尔多斯的房价目前已经从最高时的每平方米1.5万~2万元跌到了每平方米3000元。尽管这些数据还有待考证,但从今年开始,“到鄂尔多斯淘辆车去”成了周边地区口口流传的经验,曾经令人艳羡的一辆辆豪车,正源源不断进入二手车市场,有的车甚至被一折出售。

记者观察:楼市风险仅仅是鄂尔多斯金融风险的一个环节。众多信息表明,鄂尔多斯楼市是与矿产能源和民间资本紧密联系在一起的。一方面是由投机型资金推高的并不真实的房地产价格;另一方面是大宗商品价格暴跌导致矿产能源类企业资金吃紧。

### 宁波一住宅楼倒塌 引发房屋质量隐忧

**关键词:房屋质量**

事件回顾:16日中午,宁波市江东区东明楼街道的徐戎三村二幢居民楼突然倒塌。这幢建成仅23年的六层楼建筑,曾住有18户人家。之后,宁波市住建委召集的当地住房安全专家,开始对周围总共10幢住宅楼进行各项现场查勘。

记者观察:对于建筑安全性的日常检测,本该建立起相应的制度。此时引起人们的关注和反思:到底是什么原因引起了住宅楼坍塌;还有这样的“定时炸弹”吗?

### 无债一身轻 我国首批房奴开始解套

**关键词:房贷压力**

事件回顾:从本世纪初到2003年前后,是我国第一波房贷高潮期。以最普遍的住房贷款期限10~15年计算,10年过去,很多首批房奴将为房贷画上句号,进入“无债一身轻”的状态。

记者观察:实际上,房奴的问题,其实不仅仅是还房贷的问题,而是各种社会问题共同发酵的结果,更多需要从民生改革的命题去缓解房子带来的压力。

#### 微时代

### 事件·映像

### 贵阳天量库存 政府联手房企自救

**关键词:高库存**

事件回顾:截至今年9月底,贵阳楼市预售、在售的库存量约726万方,在建库存量则超过了4000万方。在贵阳市成交最好的2009年~2011年,年均消化率约700万方左右,以此计算,库存量已足够5年时间消化。

面对天量库存,贵阳市政府于今年10月正式发布买房送户籍政策,鼓励外来人员到贵阳置业。

记者观察:高库存压顶,让今年的楼市盛宴变“剩”宴,漫长的去库存时代将是多家开发商将要面对的挑战,同时也给房企发展带来了一定的警示意义。

### 断腕重组求生 绿城中国遭遇资金危局

**关键词:资金困局**

事件回顾:1月5日,绿城中国官网上发布了4个项目转让公告,绿城中国将无锡项目、杭州绿城兰园、新华造纸厂项目以及上海东海广场二期分别转让。6月22日,融创中国与绿城联合宣布组建上海融创绿城控股有限公司,双方各占50%的股权。绿城将公司旗下分布于上海、苏州、无锡、常州及天津区域的9个优质地产项目相应股权注入合营公司。

记者观察:受困资金链高负债问题的绿城自今年以来一直在变卖家当,先后出售多个项目的股权,此举被业内称为壮士断腕求生,而现在的绿城已经度过了困局,甚至为其再度迈开扩张步伐提供了可能。

### 市场总价约9万元 万科欲推15平方米微型住宅

**关键词:产品创新**

事件回顾:据中国之声《央广新闻》报道,中国最大房地产开发商万科,打算将实验室里的15平方米微型住宅推向市场。以每平方米6000元的平均价格计算,总价大概是9万元左右,他说这主要针对大学刚毕业18~25岁的有置业需求的年轻人。

记者观察:该住宅产品之所以成为业内关注的焦点,在于开发商对市场需求的深入把握,未来商品房市场和之前市场的最大区别在于市场将从投资需求回归于居住需求,也就需要房企用多样化产品以满足不同需求。

### 年末地王频现 品牌房企展开实力追逐

**关键词:土地热潮**

事件回顾:临近年底,各地土地市场突然火热起来。从11月底开始,多个城市的土地出让价格频频走高。20亿元、27.7亿元、48.6亿元、56.2亿元,这样的土地拍卖价格,不断出现在北京、上海、深圳、南京等城市,且拍地房企多为保利、恒大、万科这样的一线企业。

记者观察:充分说明开发商对市场前景的乐观,也让房地产企业的两极分化体现得愈加明显,随着寡头时代的临近,未来或许只有品牌实力房企才有能力参与楼市追逐。

### 保利地产“和乐中国” 缔造文化地产旗舰

**关键词:房企公益**

事件回顾:和者20载,筑善40城。从相约郎朗的钢琴选拔赛,到杨丽萍的舞蹈选拔赛,再到宋祖英民歌比赛,“保利地产·和乐中国”系列活动,为万千青少年铺就了梦想的艺术成长之路。

记者观察:窥一斑而知全豹,这只是保利地产诸多公益活动之一,不过却奏响了其人文地产的强音,站在行业领导品牌的高度,保利以行动回报社会,引领中国和谐人居新局面。



多市微调公积金政策



危局中,房企合作求生



公益活动彰显人文地产魅力



宁波一住宅楼倒塌引关注