



## 金九银十还没到 八月就火得不得了

### 上周40大中城市商住房成交 476万平方米 上周末郑州有多个楼盘“抢盘”

进入8月份,房地产市场持续活跃。相关数据显示,8月19日至25日的一周时间里,全国40个大中城市商品住宅成交量达到476万平方米,和2012年周均成交水平基本持平。业内人士指出,8月末部分城市出现的“抢房潮”,实际上背后有较大的刚需支撑,未来如何释放购房需求而又有效地平抑房价的上扬,成为政府楼市调控的两个平行任务。郑州晚报记者 胡审兵

#### 8月份10大城市商住房成交量环比增加

易居研究院提供的监控数据显示,8月1日至21日,北上广深等10大城市商品住宅成交量为541万平方米,相比7月1日至21日,增长5%。其中上海与北京已出现比较明显的上升,环比增幅达到了59%和37%。全国楼市虽处于暑假,但部分城市背后较为强劲的购房需求,仍将推动成交量继续上升。

而据中原集团研究中心监测,8月19日至25日的一周时间里,全国40个大中城市商品住宅共成交476万平方米,环比前周增长12%,和2012年周均成交水平基本持平。各线城市均有不同幅度的增长。其中,二线城市涨幅最大,为19%;其次为三四线城市,增长了10%;一线城市则微增4%。

中原集团研究中心总监张海清昨日接受郑州晚报记者采访时表示,如果下半年房地产政策面依然维持现状,标杆房企量价齐升的势头将继续保持。据中原集团研究中心监测,今年前7个月,10家标杆房企销售业绩同比去年前7个月量价齐升。其中,销售面积增加17%;销售金额增加24%;销售价格增加6%。具体来看,销售面积仅有雅居乐同比去年前7个月减少6%,其余房企均有一至三成不同程度的增长。但从销售价格来看,雅居乐的前7个月价格增幅最大,达到20%。销售金额方面,今年前7个月增幅最大为金地,有40%的增幅,此外,绿城、华润、万科也有三成以上的增长。

#### 上周多个楼盘销售火爆

实际上,随着“金九银十”的临近,郑州楼市成交量也再趋活跃。据某网站不完全统计,刚刚过去的8月24日、8月25日,郑州市区有6个项目开盘,2个项目认筹。甚至有项目遭遇千人抢房的情形,更有业主在开盘头两天便到售楼部外“驻场”等候。

昨日,位于郑东新区姚桥路与明理路附近的一处楼盘相关负责人告诉记者,8月24日该项目推出的几百套小户型几乎卖完,部分大户型也卖得很好。该负责人称,除了楼盘的品质、质量以及周围的交通设施等配套外,目前楼市叫好的原因还包括随着“金九银十”的到来,部分婚房消费者急需购买,另外随着不停的房地产调控政策的实施,房价越调越高,老百姓对调控政策已经麻木,使得他们敢于在这时候出手。

永威置业常务副总经理马水旺分析当天的楼市,认为是受刚需释放的影响。他指出:“调控制造出了楼市的‘堰塞湖’。房价在调控之下继续上涨,不少购房者对调控已经麻痹,调控积蓄的一部分客户开始释放,这批客户还是以刚需为主,投资型也有但并不占主流。”

而据中原集团研究中心监测,8月25日前,40个被监测城市商品住宅供应为1909.48万平方米,与7月同期相比基本持平,预计整个8月供应较上月会略有增加。具体来看,此次供应主要集中在三线城市,为1129.72万平方米,占到总供应量的59%;一线城市供应继续保持平稳,已连续3个月在220万平方米上下徘徊;而供应最少的是四线城市,仅53.23万平方米。

#### “抢房潮”背后有较大的刚需支撑

张海清预计,随着9月、10月楼市销售旺季的到来,9月份新增供应量将有增加,加之目前楼市政策面较为宽松,购房者入市心态增强,成交量也将呈现上升势头。

上海易居房地产研究院研究员严跃进昨日向郑州晚报记者分析,8月楼市显然要好于7月。8月末部分城市出现的“抢房潮”,实际上背后有较大的刚需支撑。在目前政策平

稳、6月至7月的成交量呈现蛰伏状等情况下,8月成交显然开始出现跃跃欲试的状态。

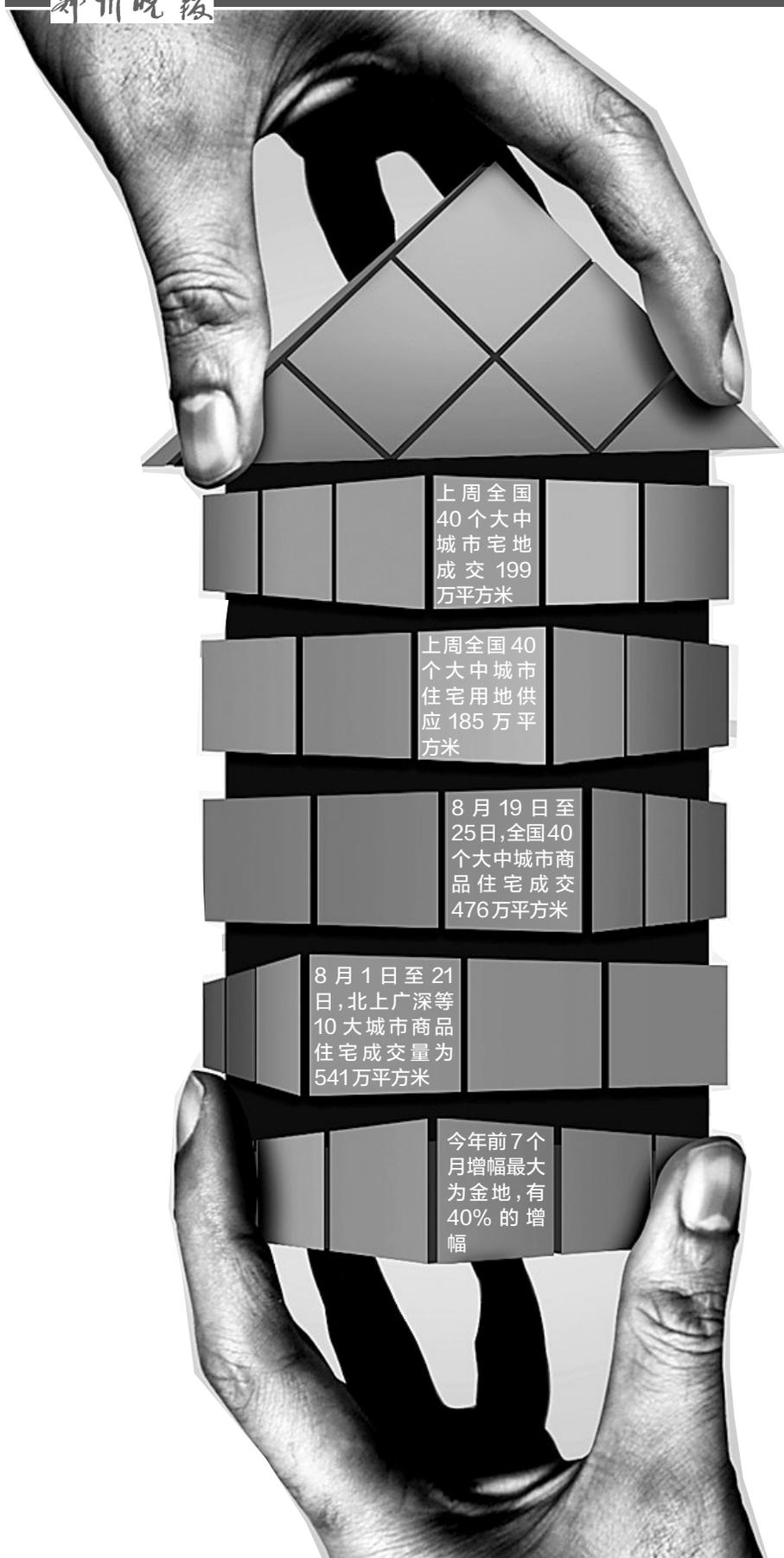
不过,严跃进称,让购房者积极释放购房需求,符合市场规律。但是,地方市场购房出现的火热场面下,房企显然会趁势涨价,这又会进一步加大房价上涨的压力。从这个角度看,未来如何释放购房需求而又有效地平抑房价的上扬,成为政府楼市调控的两个平行任务。

#### ■相关

#### 郑州拟于9月初听证调整青苗费及地上附着物补偿标准

郑州市国土资源局8月初发布公告称,拟于9月初召开郑州市地上青苗费及地上附着物更新成果听证会。公告称,本次听证内容是郑州市青苗费及地上附着物补偿标准,听证事项为我市地上附着物及青苗费更新的依据、标准和必要性等。调整的

依据是《河南省人民政府关于调整征地区片综合地价的通知》(豫政[2013]11号),以及河南省人民政府办公厅《关于加强我省国家建设征地区地上附着物管理的通知》的文件精神,要求各省辖市对附着物标准原则上2到3年调整一次。



#### 住宅用地大幅减少,成交继续回落

根据中原集团研究中心的监测,上周全国40个大中城市住宅用地供应185万平方米,环比前一周大幅回落48%,较2012年周均供应水平亦下滑35%。分城市来看,一线城市下降13%;二线城市则受到津渝两地几乎零供应的影响本周大幅下滑了75%;三四线城市下降了37%,但贵阳的宅地供应量为年内第2高位。

同时,上周全国40个大中城市宅地成交199万平方米,环比前一周回落17%,较2012年周均成交水平亦回落13%。各线城市均有回落。其中,一线城市环比下降9%,广深零成交,北京成交量则为年内第2高位;二线及三四线城市则分别回落26%、15%。数据显示,随着楼市成交量

活跃,资金面的宽裕促使标杆房企在土地市场频频出手,购地金额也居高不下。监测显示,上周10家标杆房企权益购地金额167亿,权益购地可建面积198万平方米。购地城市主要集中在二线城市。值得关注的是,7月份10家标杆房企权益购地金额412亿,为2009年以来的第三高位,仅次于2009年9月份的434亿和12月份的473亿。另外从今年前7个月来看,10家标杆房企权益购地金额为1387亿,同比去年增2.9倍之多。

中原集团研究中心总监张海清向郑州晚报分析认为,今年下半年的土地市场上,一二线城市的优质地块仍将是标杆房企争夺的焦点。