

# 上半年住宅地价同比涨一成

## 环比增速趋缓,部分二三线城市热点城市呈现走强趋势

据上海证券报消息 8月3日,国土部发布《2011年上半年国土资源有关统计数据》显示,全国105个重点监测城市的住宅平均地价同比上涨10.7%,但在北京、上海、广州、深圳4个一线城市的环比数据中,北京成为住宅地价唯一下降的城市,环比下降0.58%。

统计显示,上半年我国主要城市地价总体水平呈小幅上升态势,环比增速趋缓。二季度,全国105个重点监测城市地价总体水平为每平方米3000元,同比增长8.9%,环比增长1.9%;商业、居住、工业分别为每平方米5506元、每平方米4443元和每平方米645元,同比增长率分别为11.8%、10.7%和5.5%,环比增长率分别为2.8%、2.2%和1.1%,较一季度分别下降0.6、0.3和0.3个百分点。

从环比数据看,在“北上广深”4个一线城市的住宅地价中,深圳环比增长达到了6.31%,增长率最高;其次是广州为4.38%,上海为0.53%,北京成为唯一呈现负增长的城市,环比下降了0.58%。

与此同时,部分二三线城市热点城市则呈现出住宅地价走强的趋势。

二季度,全国主要监测城市中,超过60%的城市的综合地价环比增速较一季度有所放缓,涨幅超过5.0%的城市仅有两个。监测报告称,今年二季度,在政府严厉的楼市调控政策持续推进的背景下,商品住房交易

量下降,交易价格有所松动,受间接影响,各用途的地价增速较一季度均有所放缓。由于政府对商品住宅交易的严格限制,投资持续转向商业地产,全国商业地价环比、同比的增长率最高。

### 相关阅读

## 房企加速布局三四线城市

### 土地供不应求愈加凸显

中国房地产测评中心、中国房产信息集团近日联合发布了《中国三四线城市房地产发展潜力测评研究报告》。从土地市场来看,上半年三四线城市土地市场活跃度明显更高,房企正在加快在全国三四线城市的布局。

在持续发力的调控政策作用下,相对于一二线城市而言,三四线城市的房地产发展空间受到了更多的关注。中房信土地咨询运营中心对上半年53个有新增土地供应的三四线城市土地市场调研显示,2011年1月份~6月份,53个三四线城市累计推出经营性用地1638幅,较去年同期减少15.9%;累计成交经营性用地1355幅,

较去年同期增加14.4%。新推经营性用地总量的减少,令三四线城市优质土地供不应求现象愈加凸显。

值得注意的是,今年上半年全国三四线城市经营性用地供求比从去年的1:0.48升至今年的1:0.73,房地产开发企业对这些城市土地市场的投入明显加大。与此同时,经营性土地整体流标率为14.2%,与去年同期21.9%的流标率相比有明显的回落,可见房地产开发企业对三四线城市土地拍卖参与度明显提升。随着全国城市化进程的不断加快,一二线城市土地市场受调控政策影响出现明显降温,房地产开发企业正逐步加快在全国三四线城市的布局。(上证)

## 房企逼近支撑极限: 市场持续降温 本轮拐点隐现

据21世纪经济报道消息 楼市的拐点这次是不是真的要来了?随着下半年调控趋紧定调,“拐点论”卷土重来,这次似乎是真的:全国多个区域的代表性楼市出现突变预兆,北京大量开发商在售项目成交签约率低于30%,深圳、南京、重庆等地龙头企业加大优惠。值得注意的是,地方调控也在逐步加大筹码,如机构预计上海新出台的补税购房禁令最多致四成买家暂缓购房,这样的情况下下半年或将愈演愈烈。

从去年初至今接连不断、持续加码的房地产调控,让众多房企苦苦支撑了一年半之久,“对大多数企业而言,已经临近他们坚持的极限了,一旦超越极限,也就是拐点来临之时。”上海某逾期交房楼盘的一位负责人坦言。

住建部政策研究中心副主任秦虹近日在公开场合表示,下半年市场复杂,企业应该思考转型和升级,开发企业积极寻求转型应是当务之急。

### 市场持续降温

据了解,近期楼市热点降温最迅速的,当属高铁概念。据搜房网统计,7月23日温州动车事故发生后,昆山楼市成交量迅速出现10%左右下跌。此前昆山楼市曾连续两周成交量环比增10%以上。

在不少业内人士看来,如果说动车事故提前戳破楼市高铁热泡沫具有偶然性,但京沪高铁沿线城市持续两三年的高铁升温风险已然很大,也是不争的事实。近期京沪高铁沿线多个城市楼市开始降温,动车事故本身的影响只是表面因素,市场长期过热才是主要原因。

截至目前,北京市中小房企积压库存量约为6.9万套,以每月可成交约2500套计,在不增加新入市项目的情况下,中小房企需要28个月才能完成现有库存的销售。

从目前的趋势看,下半年,随着限购的扩容和各地保障房的推进,区域楼市的质变临界点正在一点点逼近。

### 房企支撑极限逼近

拐点是否真实来临,关键因素之一在于企业是否还撑得住。

中房信的最新报告指出,4月份以来,陆续有开发商促销,但大多数开发商还在咬牙坚持,至7月,在新调控政策压力下,多家典型企业率先大幅度大面积降价,对当地市场起到了带动效应。从8月开始,这种调价的影响有可能进一步扩大,而万科、碧桂园、龙湖等企业的7月表现,有可能是打响房价下调的“发令枪”。

记者注意到,深圳、南京、重庆等地龙头企业正率先加大优惠。“这三个城市的龙头企业率先大范围调价,第一是跟城市背景有关,第二,跟企业的战略举措有较大关系。”中房信分析师指出,近期以万科、龙湖为首的多项目联动促销,对当地市场有风向标的作用。

新一轮降价促销的背后,支撑了一年半之久的房地产企业,面临的压力仍在进一步加重,丝毫未见减轻。

根据央行公布的2011年上半年金融机构贷款投向统计报告,上半年房地产开发贷款新增2098亿元,同比少增2325亿元,同比剧减53%。而企业自筹资金16463亿元,同比增长32.7%。问题是,随着有关部门对房地产信托等融资渠道日渐收紧,下半年房企自筹资金的前景同样令人担忧。

### 变数太多 走为上策?

土地层面的拐点同样有所表现。国土资源部下属机构中国土地勘测规划院8月1日发布调查显示,各种调控措施的作用和影响力已在一线城市逐步显现,导致开发商的拿地热情和意愿有所降低。

土地市场的表现,直接暴露了众多房企的“去意”。中房信分析师薛建雄认为,部分房价上涨过快的二三线城市,如果实施限购等严厉政策的话,对于开发企业的打击将是沉重的。届时,在一二线城市成交量双双走低的销售压力下,开发商会加大新房供应,或将通过降价以求以价换量,隐藏的市场拐点也许会突然爆发。

## 小家庭数量越来越多 农民有钱一定要进城 老百姓腰包越来越鼓 任志强:未来20年,房价还会爬坡

### 核心提示

华远地产董事长任志强近日到郑州参加一地产界聚会。任志强观点犀利,独特,素有“任大炮”之称,不少人对他“爱恨有加”。此次来河南,他对目前国内楼市及未来走向发表了看法。



### 研究院应该研究市场规律

政策都是少数人决定的,老百姓也搞不懂,你也搞不清楚他今天想什么招,明天想什么招,我觉得地产研究院不能去研究政策,不好猜出来。我们应该研究市场规律,我们从历史中可以看出应该是什么。我只能讲以后怎么办,以后也不是说市场的以后会怎么样,我可能估计一下按照国际惯例看看我们将来会发展到什么样。

### 现在谁有钱,我们就保障谁

一般来说,第一个发展阶段是人均一张床,1949年人均居住面积是4.2平方米,但是新中国成立30周年还没有改善。从世界各国来说,联合国提出的保障是你有一张床,意思是作为社会的安全网,不要让这些人掉下去,不要让这些人睡在大街上。但是今天我们说的保障房已经不是这个概念了。现在已经不是保障你有一张床了,当我们说税收提高到3500块钱以后,应该纳税的是3000多万人,颠倒了我们对市场的判断,到底我们应该保障什么东西都不知道。至少从现在出台的标准来看保障的是中产阶级,就是谁有钱保障谁。

第二个阶段称“户均一套房”,每个家庭都有一个独立的住房,这个住房的概念解决了家庭的尊严问题。过去我们看到更多的是四合院,好几个人住一套房,或者合居,现在是群居了。第三个阶段是人均一间房,中国发展研究会提出人均一间房水平达到60%,但实际上达不到。接着就是提高居住质量,当人们居住水平提高后就需要有更舒适的,而不仅仅是供应了,这就到了第四阶段即扩大住房舒适度消费阶段。

### 发展的过程需要高速建设

在发展的过程中,任何国家都不可避免会出现大量的住宅建设来满足住房需求。

美国和英国在不同年份中,尤其是二次世界大战之后,他们首先是住房建设,到住房屋达到了户均一套以上,就是1:1.2的时候才开始出现下降。韩国占GDP的比重接近于9%,而我们国家现在约占12%左右,我们4万多亿元的总投资,住宅投资占的比例很低,因为总投资里面大概只有70%是用于住宅的。我们现在全部的房地产投资,占固定资产的比重是22%,如果除去非住宅建设部分,我们占固定资产的比重大概只有12%到13%。其实世界各国在发展过程中都经历过高速的发展期。

从世界各国来看,中国平均一个家庭拥有的房子不到一套。我们用这些证明了现在住宅发展程度是高的,这是在不同时期,世界各国城市化发展过程中,日本、韩国与中国的对比。在同期对比中,韩国、日本远远大于我们。换句话说,如果我们的城市化进程在进入下一个发展阶段后,不是要进入这样的过程,如果要进入这样的过程的话,我们可能翻两三倍才能满足城市化的基本需求。

### 到2030年还爬不到顶峰

这些改善性需求里面,城市化率占49%,折旧占24%,居住条件改善占32%,城市人口自然增加占3%。在2020年之后基本上能实现一个家庭有一套住房,然后维持一个低的平均水平。我们不可能出现韩国、日本的增长过程,政府不允许你一下子提高的,我们只能慢慢地爬,爬到2030年还爬不到顶峰,所以我们还得继续往上爬。

决定未来房价走势的条件第一个是家庭结构的变化。即每个家庭的人口是不是在减少,而家庭数量是不是在增多。第二个就是城市化率是不是在提高,我们一定会进入一个城市化率的高增长阶段。农民有钱一定要进城,但是供给量达不到。第三个是经济增长率,如果我们未来几年持续保持8%以上的经济增长,就必然会导致房地产的高增长。(大河)