

# >>>> 楼市观察



## 价微升 量首跌 楼市出现“疑似拐点”

10日,国家发改委、统计局发布的《1月~7月全国房地产市场运行情况》显示,7月份,全国70个大中城市房屋销售价格环比上涨0.9%,创今年新高。自今年3月以来,房价连续5个月加速上涨,进一步反映出房价越涨越快的趋势。

但同时,记者根据统计局发布的最新数据与历史数据对比得出,7月份全国商品房销售面积7646万平方米,环比下降近20%;商品房销售额为3800亿元,环比下降14%。自3月以来,市场首次告别“量价齐升”,出现“价升量跌”的局面。

**房价:涨0.9%,创今年最高涨幅** 报告显示,7月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨1.0%,涨幅比上月扩大0.8个百分点;环比上涨0.9%,涨幅扩大0.1个百分点,并创今年新高。

其中,新建住房销售价格环比上涨1.1%,涨幅比上月扩大0.3个百分点。新建住房销售价格环比上涨的城市有63个,广州、深圳、宁波、金华等沿海城市涨幅较大,均达到2%以上。

同时,二手住房销售价格环比上涨0.9%,涨幅比上月缩小0.2个百分点。二手房销售价格环比上涨的城市有61个,涨幅最高的城市是深圳,达到4.2%,南京、厦门、长沙等城市的涨幅也较大。

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭向记者表示,二手房对市场的敏感度要超过新房,二手房的环比涨幅已在6月达到峰值,而新房环比涨幅的峰值则可能出现在8月或9月,但高点值不会超过2007年的1.7%。

自今年3月全国房价环比增幅由负转正以来,至今已持

续5个月加速上涨,增幅分别为0.2%、0.4%、0.6%、0.8%、0.9%。而在房价涨幅最快的2007年,房价环比增幅从2月的0.3%,持续7个月加速上涨,9月份达到历史最高点1.7%。

杨红旭认为,在实体经济尚未全面复苏,货币政策出现微调,二套房贷紧缩的背景下,今年房价涨速、涨幅不可能全面超过2007年。从房价同比增幅分析,就近两年看,房价同比拐点滞后于环比4个月左右,本轮同比上涨拐点出现在今年6月。按此大致预测,则这一轮房价同比涨幅的高点可能出现在今年底明年初。

**成交:降20%,5个月来首次下跌** 在房价加速上涨的同时,成交量和成交金额均出现颓势。报告称,1月~7月,全国商品房销售面积41755万平方米,同比增长37.1%;商品房销售额19600亿元,同比增长60.4%。

根据统计局的历史数据可得出,7月,全国商品房销售面积为7646万平方米,环比6月的9465万平方米,降幅接近20%;商品房销售额3800亿元,环比6月的4411亿元,下跌近14%。两者均实现3个月来的首次下跌。

国都证券房地产研究员邹文军认为,除了房价上涨过快外,成交量下滑与开发商采取捂盘、延迟开盘等方式控制销售进度也有关系。同时,由于前期销售旺盛,一些开发商已无房可卖。

他表示,随着开发商推盘力度的加大,预计第四季度的成交量将有所回升,但很难再回到二季度的火爆状态。(张敏)



## 房地产业成央企摇钱树 七成央企涉足房地产

据专业机构统计数据,上半年,各月成交总价排行前10名的地块中有60%的高价地块由国资背景企业获得。近两个月内,国企陆续竞得近20个热门地块,涉及土地款超过265亿元。其中,刷新单价和总价的地块达到13宗,直接导致地价上涨。

根据相关媒体报道,当前国资委分管的136家央企中,逾七成企业涉足房地产业。其中以地产为主业的有16家,如保利、远洋、华润等;辅业包含房地产的则达80多家,他们的主业原本和地产关系不大,来自钢铁、冶金、医药、农业、粮油、化工等行业。

有资深人士表示,在金融危机的背景下,政府为保增长、保民生、保稳定,首先要稳定央企,国家的4万亿投资更多地分配给了央企,同时,在大规模的银行信贷的支持下,更使得国字头企业在拿地时显得“财大气粗”。在宏观经济环境仍不

确定的情况下,资本的“逐利”特性必然使其流向近期销售火爆、高利润的房地产市场。

从近期上海、北京等地“地王”现象的频频出现可以看出,许多央企在房地产行业高额利润的诱惑下,开始偏离主业投身其中。有数据显示,二季度非房地产央企的直接利润中有28%来自于楼市。

中国政法大学企业重组研究中心主任李曙光认为,虽然目前国资委处于一个两难的境地,但国资委推动结构调整和重组的决心不能变。对于央企房地产业的重组,国家一直是有设想有规划的,但下一步的难度是,一些原来不做房地产业务的央企现在也进入到这个领域,这将给结构调整和房地产业的重组带来很大的困难。因此,国资委要进一步推动央企主辅业分离工作,从风险上加强预警与监管,禁止“保增长”的资金投入到房地产业务等高风险业务中。(露芳)

## 透视购房四原则

无论是投资还是自住,除却对客观经济形势和市场特征的研判,产品自身都是必须关注的重点。因此,综合相关专家和业内人士的四个原则,值得准备买房的购房者一看。

### 一、要市政配套

#### 不要(开发商)楼宇自身配套

最明显的是,市政配套不要钱或者平摊到各平米里面。由开发商通过成本分摊转嫁于消费者,是市场普遍问题不是个性问题。而开发商楼宇自身配套,既抬高单价,以为大卖去,又得花钱买后期享受,并且定价不受市场约束与行政约束,爱去不去,如高级的泳池,如高档的甚至是私人会所,如名校,如寄宿类幼儿园等等。

### 二、要体积不要面积

体积是立体地看的,如空高三米三,净高肯定好用并且二次装修可以弄个错层结构,像酒店的复式房样的,既享受又节约支出。而且未来家具将向成套、拆分、便利使用及综合方向发展,非常符合小户型大空间的产品。

面积是平面的,包括了你不分摊的部分与开发商说是赠送的部分,无论阳台还是露台,开发商总归赚了钱的,无论多层还是高层,总归大于10%的公摊率,而且受设计市场影响,许多户型存在大面积的浪费,如房间多于10平方米,在节约时代不要浪费,所以不要面积要体积是必然。

### 三、要精装不要精装

以后可能会推广成品房,这将是开发商的一个普遍性卖点,样板间会越来越漂亮,这个时候要注意要精装不要精装。就是开发商提供厨卫方面的装修最好,对成品房,也只要基本的装修部分,不要参照样板间来买装修,装修公司要利润,开发商指望从整体装修方面转嫁部分成本于装修之上,课税及管理成本都会转嫁到房价里,越是看似豪华的装修

你承担的负面成本越多。

精装标准包括,只进行例行空间的装修,客厅、卧室等方面的事情留给你。精装意味着你家跟他家一模一样的,虽然不会走错家门,但会觉得不妥,打发挥自己的艺术细胞也好,演示一下自己与家人的审美差异也罢,每个人的装修支出预算是不一样的。

### 四、要要自然景观

#### 不要城市景观与人造景观

以前没人愿意为景观掏钱,现在时

代不同了。但掏得明白才算数。

自然景观容易看到生机,并且开发商不用掏后期的维护成本或较少,自然利率率高些,而且景观加入过多的人为因素会变得四不像,而且支出增加导致负担增加,还有就是人造景观目前尚无无法达到可生长的地步。如天然水景与人造水景,许多小区的死水就是一例,还有名贵的树木,猜猜最终是谁在掏钱?还有许多台词上写的台地园林,西式园林,你见过这些没有,是不是比纯粹的绿地好? (李致广)

## 购房那些事儿——

### “远”与“近”



从价格上来说,要看得“近”,量力而行,如果经济实力有限,可以分步骤买房,不一定一次到位。住房的首付款应该在可支付范围内,而剩余的按揭部分,最好不要超过夫妻双方一人的收入,以免影响生活质量。

而对楼盘的居住品质,则要看得远。虽然买房也算是阶段性消费,但对于大多数家庭而言,还是要有相对长期的打算。不能只想到眼前,三五年的考虑,必须是要有的。

此外,买房不能光执着于房子本身,得看到小区的“附属效应”,注意“择邻而居”,有句话说“房子可以改变人”,也就是说居住环境对人的影响很大。业内人士指出,小区邻居的整体素养,有可能会直接关系到你生活质量的高低、心情的愉悦感,甚至会对你孩子有着潜移默化的影响,这种无形资产远比楼盘升值更重要。



盛世天骄,苛求完美建筑的缔造者  
荟萃标志性经典建筑美学  
融汇和谐共生亲水生态园林  
研磨社区空间的一砖一瓦、一草一木  
缔造一座锦绣风华的欧陆风情社区  
谱就巴利式名流生活的辉煌篇章



—— 30万平方米欧陆风情  
巴利斯生活地带 ——

新区展示中心:鹤壁市新区九州路与嵩山路交会处  
老区接待中心:春雷路与朝霞街交叉口南50米路西(第四中学旁)  
咨询电话:2136666/2177777  
咨询电话:2107666/2107999



# 鹤壁精品楼盘展示



美景绿城三期小高层  
正在火爆销售中  
机会稍纵即逝,敬请关注  
1123m²精装三房/117m²舒适三房/134m²花园洋房  
鹤壁独家小高层样板房尊贵绽放,敬请鉴赏!  
美景热线:0392-3375111/222 项目地址:新区淮河路与嵩山路交会处

淇水春天  
烫金商业旺铺 点燃创富热情  
广厦·淇水春天交房在即,珍藏房源分秒递减中  
0392-3330555 3350555  
开发商:鹤壁市广厦房产置业有限公司 项目地址:新区鹤壁大道与嵩山路交会处 营销中心:新区九州路与嵩山路交会处向西50米  
物业管理:鹤壁市绿城物业管理有限公司 全权管理·郑州鸿之杰·本广告的解释权归开发商所有

三和·淇林小镇  
站在高端 走在前沿 引领是我们的追求  
销售热线:3283333

二期稀贵多层楼王火爆排号中  
67m²-137m²多款经典户型供您选择  
九江帝景二期  
中央家景 君临天下  
9 IMPEROR SCENERY  
九江之尊:0392 2185 333/777 营销中心:鹤壁新区鹤壁大道与淇河路交会处

锦绣江南 | 二期华美盛放 |  
都市江南 公园住家  
TEL/0392-2161111 2162222  
开发商/鹤壁市环洲置业有限公司  
地址/鹤壁市新区兴鹤大街与卫河路交叉口消防支队南

华府天下  
二期于7月19日盛大开盘  
劲销37300平方米  
现尚有26套精品房源,敬请把握良机  
华府专线:0392-3283666/3292599  
销售地址:鹤壁市新区黄山路与淮河路交会处 开发商:鹤壁市鼎盛房地产开发有限公司