

货币战争·限控

2008年后

楼市成交二次“探底”

自今年2月17日起,北京等一线城市开始执行最严厉的限购政策,楼市成交急剧萎缩。为缓解压力,品牌房企纷纷布局二三线城市。据北京中原最新统计数据显示,今年前7个月,中国标杆房企在二三线城市拿地的数量明显上涨,达到了94块,总金额达到了70.2亿元。

开发商在二三线城市不仅拿地上涨,其业绩的主要增长点也越来越依赖于二三线城市的增长。统计显示,今年前7月,万科、恒大、中海、富力等中国房地产界标杆性企业的销售业绩主要来源于二三线城市。

而在一线城市的销售上,楼市项目成交量陷入了自2008年以来的二次“探底”。

在今年八月中旬的博鳌房地产论坛上,世联地产董事长陈劲松表示,目前的房地产市场处于一个调控窗口期,他认为目前房地产市场的销售依旧强劲,成交总量也一再冲高业内预期,这表明购房者对市场的诉求还占很大比例;同时由于一线城市的调控,像诸如万科、保利等大型房企在二三线的精心布局,品牌房企已经把二三线城市作为战略重点。

目前在潍坊购房,贷款很难办。从审查的严格程度,到贷款额度,再到贷款周期,都严格了很多,原来一个月便可以办理好的贷款,如今花费半年也不奇怪。

潍坊一些开发商表示,一些楼盘不缺吸引力,有购买欲的市民很多,却在贷款方面卡住了。想买房的市民,缺钱还办不下贷款,只能放弃,这促进了许多楼盘面临销售难的处境。

大限之季



限购、限贷,有开发商预测,贷款收紧导致的开发商资金链紧张,目前产生的市场波动还不明显,到明年6月份左右,资金链导致的问题将集中爆发。

在没有钱的日子

记者采访几位房地产商了解到,今年贷款变得困难,而由于资金周转不顺利,工程的进度也逐渐放缓。一位王姓开发商透露,以前做完了一个楼盘,就可以马上再做下一个,现在房地产商做完了两三个楼盘收回来的钱,才能继续做下一个房产,一开发商称,由于银行利率提高,银行不能提供像

以前那么多的贷款,相比去年,银行提供给自己的贷款数额下降了八成。

房产专家邓浩志说,国务院宣布:房价涨过快二三线城市也要限购。这意味着限购在未来将成为行业的基本政策,而其实质目的或是为十二五计划的3600万套保障住房入市争取时间。这将是一场豪赌,如果计划完成不力则限购恐长期维持;同时中国楼市或陷入更深的泥沼。目前政策已严重打

击了开发的积极,后续供应不足是肯定的。

有人说,刚开始限购时我就说过应该全国限购,现在国务院提出“已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策,房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施”。一方面打消了那些认为限购会很快取消的人的想法,另一方面有可能把限购在二三线城市全面推广。总之,调控还远没有结束。

建设银行信贷部经理窦存坦告诉记者,他们也没有接到停贷通知,是否停贷与银行各自的贷款额度有关。现在市民贷款的需求不断加大是贷款额度吃紧的主要原因,一般情况下银行每年的放款额度是有计划的,为了避免到了年底出现额度吃紧的情况,所以现在银行在放贷方面特别谨慎,房地产商贷款也不例外。

以价换量难成共识

一年一度的“金九银十”楼市销售旺季就在眼前,但此刻二三线城市的限购扩容,让开发商苦等了半年的传统销售旺季转眼化为泡影。

财新网24日报道称,富力地产董事长李思廉8月23日在中报业绩发布会上称,“价格在政府的号召之下,大家只能做出向下的调整。价格方面,我们现在下调了10%,估计会慢慢跌,下半年的话,可能会再跌10%。”

但也有开发商表示,在目前限贷和限购等调控背景下,高端房源成交比例极低,中低端房源集中成交量较大,成交价格会随着产品的结构变化而出现下滑,但这并非真正意义上的房价松动。

相反,购房者已先于开发商对楼市的“金九银十”达成了共识,调查结果显示,76.2%的网友认为若金九银十重现,开发商大降价将会是其原由,16.5%的网友则认为被压制已久的刚需需求井喷所致。

知名地产商任志强此前表示,二三线城市如果限购,开发商将会措手不及。

一边是开发商对楼市进行疯狂的放量,一边是购房者对买不了房的恐惧性心理。

本报记者 周锦江 郑雷

城色封面丽人大赛

暨第二届中国标准美女山东赛区选拔赛

主办单位:大众报业集团城色杂志

香港集美整形控股集团

独家协办:济南美蓉整形医院

活动顾问:山东慧可大道文化传播有限公司

大赛官方网站: <http://www.citymag.cn>

济南美蓉整形医院是卫生部正式批准,严格按照WHO(世界卫生组织)国际标准化建立的专业整形美容机构。是山东省首家集医疗美容、教学、科研为一体的现代化专业整形美容医院。是国际著名的医疗集团投资控股——香港集美整形控股集团,是目前国内真正拥有完善的高品质服务网络的专业整形美容机构。医院已连续获得“中国美容整形基地”、“山东最大整形美容基地”、“山东首届国际博览会惟一指定整形医院”、“中国医疗美容高峰论坛十项整形美容专科医院”,并成为“中国第一人造美女标准整形医院指定机构”、“影视人物塑造指定整形医院”。

医院整合了美、日、韩、意、以色列等国的尖端技术和国际顶尖整形美容资源,并斥巨资引进世界先进的美容设备,充分满足爱美人士的不可需求,全力打造集权威品牌整形美容机构。

地址:中国山东济南南门外大街2号(原城广场东首)
美丽热线:0531-88059999 网址: www.sph-jn.com

城色封面丽人大赛 暨第二届中国标准美女山东赛区选拔赛

潍坊分赛区在银座家居隆重上演

承办单位: 齐鲁晚报·今日潍坊