

十一长假前调控亮剑

“银十”楼市再临大考

本报记者 张璐

三套房贷被禁，部分城市将限定购房套数，出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税……十一长假前，收紧的楼市调控终于从争论变成事实，也给了回暖的楼市当头痛击。十一长假即将开启，楼市也在二次调控中与新的考验面对面。

●市场调查

成交连续回升

8月楼市回暖

一直到二次调控政策披露前，楼市即将回暖的情绪左右着业内坊间。

楼市的成交数据足以说明，成交反弹是个基本的事实。以济南为例，济南建设部门官方网站披露的统计数据显示，济南楼市的成交在8月份后回暖迹象逐渐显露，在8月底的连续几天内，济南楼市日成交都维持在80套左右，这种成交的回升在9月的前半个月依然延续。根据楼市调查公司统计，9月13日到9月19日这一周内，济南市一手房住宅市场网签共成交485套，环比上升44.3%，其中9月14日单日成交量更是达到105套，是连续5周内的单日成交最高值，超过了2009年下半年平均单日成交，与当时最高成交也相差无几。

成交反弹不仅是济南，世联信立怡高总经理朱江称，根据他们在全省的统计，成交回暖在青岛、潍坊、淄博等地同样存在。世联总部对全国上百个城市300多个项目的调查显示，这种现象全国楼市普遍发生。

但房价却没有明显回落，济南一家开发企业负责人称，即便调控刚实行的一段时期，济南楼市的优惠幅度最高在10个百分点。成交回暖后，部分楼盘还有涨价动向。

小户型房走俏

刚需支撑

成交反弹

是什么力量支撑楼市回暖？朱江给出的答案是刚需购房。朱江称，市场调查结果显示，最近一阶段，90平方米及以下的中小户型，总房价在50万到70万之间的中低价位的房屋成交量上升明显。而这一说法在调查公司的统计月报中有所体现，根据多家公司的8月份济南楼市统计月报，济南楼市面积成交环比7月上升22.9%，但成交套数环比7月上升39.5%，“面积上升的幅度比套数上升幅度少了接近17个百分点，这说明成交以小户型为主。”朱江说。

根据记者最近一阶段的调查，最近的成交（包括意向成交）中，以自住为主的购房者占

其中绝大部分。“政策走向虽不明朗，但抑制投资、投机的需求的大方向不会改变。”中原地产的投资顾问副总监薄夫利此前接受记者采访时称，“投资、投机购房楼市观望情绪还是比较浓重。”

这种判断与世联信立怡高一随机调查基本吻合，在随机抽取了330名意向购房市民的调查中，66%的市民是考虑购买婚房或改善居住环境。

“实在不敢再等了”

五成购房者将在一年内出手

中秋小长假前几天，济南市民梁先生与济南北部一新建小区签下购房意向书，以每平方米不足7000元的价格买下一套90平方米的商品房。梁先生认为，在目前济南市场上，每平方米不足7000元的价位相对较低，即便后续调控政策出台，这个小区的房价也不会回落，最关键的是，买下这套房子后，他就能为自己在济南安一个家。“如果房价超过7000元，还房贷压力很大。”梁先生说。

梁先生是刚需购房者中的一个代表，在坚持了四个多月后，梁先生还是出手了，“政策出台时真的想看看，济南房价能不能降，五个多月了都没什么动静”。而且，梁先生最担心的结果是调控最终没有效果，房价不降反升。梁先生所购楼盘的负责人也称，在8月底到9月上半个月，“每天意向客户能到十几个”，而“其间基本没有大幅度促销活动”，甚至“广告也很少打”，这些意向客户的积累主要是“自然销售”。

持有梁先生这种想法的购房者市民绝非少数。世联信立怡高市场部负责人称，他们的随

机调查还显示，330名被调查者中，有近4成的市民认为，政策调控效果不明显，未来房价不会下降，还会持续上涨。53%的被调查者表示，将在1年内买房。

大批楼盘上市
地产商豪赌
“银十月”

成交回暖在中秋小长假遇到挫折，济南建设部门官方网站披露的数据显示，自8月份楼市反弹以来，中秋三天假期济南楼市的总成交不足百套，几乎与前一段时期单日成交量持平。但基于前期的市场状况，不少业内人士认为，楼市刚需将持续释放，而即将到来的十月则是不少项目冲击年度销售任务的最后一个关键时期。

根据记者调查，即将到来的十一长假，济南绝大部分在售楼盘都将大幅度推出房源，而且根据楼市的需求变化，不少开发企业调整了产品供应结构，86平米至97平米的两居室以及100平米左右的三居室，成为了市场供应的主要户型。

“几乎每个在售项目都有新房源上市。”一开发企业负责人称，“有不少项目特意选在10月1日当天推出新房”。而据不完全统计，有近20个项目十一期间推房源同时，举办优惠促销活动，但除个别楼盘打出九六折外，绝大部分项目的优惠幅度只是一两个百分点的折扣。

有开发企业坦言，4月份之后，他们楼盘几乎“没怎么卖”，楼市成交回暖后，他们九、十月份总销售任务调整为5个亿，但到目前这个销售任务完成不足一半，“10月份真的很关键”。

●专家观点

二次调控

或将重创楼市

成交回暖与调控再度收紧的议论相伴而行。继9月26日晚国土部、住房城乡建设部出台的土地政策后，9月29日晚间，权威消息披露，包括全面禁止三套房贷、部分区域限定购房套数、差别税收政策等等在内的一系列新政将逐渐施行，政策再度收紧从议论变成了事实。

根据权威部门披露的信息，在4月出台的调控政策基础之上，国家相关部委即将出台的一系列新政，调控范围更广，调控力度加大。

山东大学房地产研究中心主任李铁岗在分析政策变化时称，三套房贷从部分地区、部分银行变成全覆盖，表明调控不再有空白区域；取消出售自有住房并在1年内重新购房的个税优惠，以及房产税要开征的权威消息发布，则预示楼市调控政策进入纵深。房产税被众多业内专家认为，是平抑房价、打击过度投资、投机需求的最有效长远政策。

李铁岗认为，一系列政策一旦落实，对楼市的影响显而易见，而选择这一时期发布有特殊含义，十月份楼市也因此会发生巨大变化，“成交延续反弹的可能几乎不存在，楼市十月甚至会再度探底”。

而开发企业对不期而至的调控收紧也充满了悲观预期。他们认为，政策从心理上影响到购房市民，观望可能再度形成。而差别化税收以及禁止三套房贷等政策实施后，一部分现实购买力会因此流失。虽然政策最终效果要看实施细则的出台以及各地执行程度，但调控再次收紧几成事实，长假乃至长假之后的整个十月份，延续成交反弹几乎无望，而憧憬中的完成年度销售计划最终将以夭折收场。

精财一周·数字

9.6%

亚行预计2010年
中国经济增长

亚洲开发银行在9月28日发布的最新报告中称，中国在2010年和2011年将强劲增长，今年经济增长可达9.6%左右，上半年的两位数增长将在下半年有所放缓，而2011年中国的经济增长将达9.1%。

15%

中部六省上半年
生产总值增长
领跑全国

上半年，中部六省生产总值同比增长15%，增速位居全国四大板块之首，领跑全国经济。

据悉，2006年4月，党中央、国务院颁发了《关于促进中部地区崛起的若干意见》，中部地区发展步伐明显加快，在全国区域格局中的地位不断提升，2009年，中部地区实现地区生产总值7万亿元，占全国的比重由2005年的18.8%上升到19.4%，人均GDP达到2万元，比2005年翻了一番。与此同时，中部地区粮食连续6年增产，占全国的比重提高到30%。

21万亿

8月外汇占款
热钱卷土重来

在7月份回升的基础上，8月份的金融机构新增外汇占款又进一步增加，为近4个月来的最高。

央行9月19日公布的数据显示，截至8月末，我国金融机构外汇占款余额达210368.08亿元，较7月末新增了2430亿元。同时央行还修正7月份的新增外汇占款数据为1997亿元。

3.2%

亚行调低2010年
中国CPI预测

亚洲开发银行在《2010亚洲发展展望更新》报告中表示，亚行将中国2010年通胀水平从3.6%调低到3.2%。

亚行首席代表保罗·海登斯在报告发布会上表示，中国通胀主要是由食品价格上涨导致，与天气气候有着直接关系，但秋季灾害可能性较小，加上中国粮食产量连续6年丰收，库存充足，食品价格推动CPI上涨的因素将会减弱。

1.9亿

全国社保卡发卡量
将具备金融功能

全国已批复140多个地区发行社会保障卡，批准发卡1.9亿张。人社部近日透露，各地要力争在“十二五”期间，将社会保障卡发放到大多数社会保障服务对象，促进参保人员“人手一卡”。同时，社会保障卡还将搭载金融功能等。