

下半年可能出新调控政策

受国家密集出台“限购”、“限贷”等一系列房地产调控政策影响，全国各地楼市一度表现低迷，尤其是4月份房价下跌城市达到了22个，高于3月份的16个城市，六成城市成交面积下跌。但近日全国多地区楼市开始呈现回暖势头。

“五一”小长假期间，有部分开发商为试探市场对价格小幅松动，多个楼盘涌现抢购风潮。业内人士表示，目前各地房地产成交量都有所回升，市场处于最后的胶着状态，在这种情况下下半年很可能有新的调控政策。

4月22个城市房价下跌

近日，中国指数研究院将发布《中国房地产指数系统百城价格指数》的报告显示，4月房价价格相对于3月份涨幅有所下降，此外监测的30个城市中，六成城市成交面积环比下降，8个城市跌幅接近或超过30%。

根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市的全样本调查数据，2011年4月，全国100个城市住宅平均价格为8773元/平方米，较上月上涨0.40%，其中77个城市价格环比上涨，1个城市与上月持平，22个城市环比下跌。涨跌幅在1%以内的城市共有84个。统计发现，4月房价环比涨幅居前都是二、三线城市，如邯郸、菏泽、湘潭、呼和浩特、廊坊。

六成城市成交面积下跌 此外，根据百城价格指数对北京等十大城市全样本调查数据显示，4月十大城市平均价格为15802元/平方米，环比上涨0.13%。

具体来看，天津、北京

住宅价格环比分别下降0.35%和0.14%，北京也是四个一线城市中唯一一个下跌的城市，其他8个城市价格环比上涨，涨幅皆在1%以内，深圳涨幅最大，环比上涨0.57%。

此外，根据中指院独家提供本报的《2011年4月中国主要城市住宅市场交易情报》显示，4月监测的30个城市中，六成城市成交面积环比下降，8个城市跌幅接近或超过30%。

五一再现抢购潮

4月30日，中海地产启动宣传已久的首次大规模降价推盘计划。当天早上中海推出康城国际、塞纳时光两楼盘共计1349套房源，单价最低9680元/平米起，均价在11000元/平米左右。据悉，一万出头的均价比目前的市场报价每平米低了至少2000元，“降价房”消息一出，便引发上千人排队登记选房，开盘日现场遭遇千人抢房，经中海地产确认，到场客户近5000人，而截至当日下午2点，所有房源都被抢购一空，其中近七成客户为刚需。

继中海地产后，华南另一大开发商碧桂园也上演了一出“买别墅如抢白菜”的



大戏——5月1日，碧桂园清泉城开盘，300多套别墅出现千人抢购的火爆场面。记者获悉，该项目位于毗邻广州的清远市，带装修房价在8500元/平米左右，最便宜的一套别墅总价仅120万，主要购买客户都来自于广州地区。

专家

可能出现新的调控政策

全国房地产经纪人协会副秘书长陈宝存接受采访时表示，自2011年1月26日出台的“国八条”从购房资格、交易税费、土地供应等多方面再度收紧了楼市调控的紧箍咒，各地楼市交易量出现不同程度下跌，从而导致目前房价上涨趋势得到一

定程度遏制。

“国八条”出台后，北京出台了以最为严厉限购令为标志的实施细则，这些政策导致消费者观望情绪很高，也证明本轮调控政策的正确性，证明楼市调控正在沿着政策预期方向前行。

其次，最近央行又连续加息，使得购房者不仅实际购房成本增加，更打击了因担心通胀而买房抵御风险的需求。

陈宝存认为，最近发改委及部分地方税务部门针对楼市调控的政策出台，说明了楼市的利空依然未出尽，调控政策依然在从严从紧；并预计最近调控政策还有可能陆续出台，楼市很可能出现明显的变化。

(宗和)

开元广场“金钱豹”开业

4月29日上午10时许，来自我国台湾的亚洲第一自助餐品牌——金钱豹国际美食百汇开幕仪式在开元广场湖畔广场举行，国际品牌印证商业含金量，开元广场项目整体价值愈发明显。

据悉，已进入全面招商和销售阶段的开元广场一期商业部分，总建筑面积约3万平方米，定位为城市高端消费中心，荟萃珠宝名品、精致连锁餐饮、时尚KTV、格调酒吧、SPA会所等多元业态，以金钱豹集团山东旗舰店入驻为序幕，未来将有更多国内外知名品牌陆续签约。

为何众多品牌商家纷纷选择开元广场？开元广场负责人解释说：“这是一个双赢的局面，我们的稀缺地段价值有目共睹，而国际化的规划和运营则将为各大商家带来更巨大的商业利润，与此同时，品牌商家的入驻提

升了开元广场的整体价值，我们的市场已经延伸到了海外。”

事实上，开元广场自开盘以来一直以大明湖畔商业综合体的稀缺价值受到国内外知名商家的关注，随着近期项目一期的竣工交房，加上国内外同步启动招商，更刺激外地、海外市场对项目价值的期待。据了解，3月以来，开元广场本地投资比例稳定增加的同时，外地市场购买比例则是大幅提升。楼市新政调控下，开元广场并未受到影响，本地、外地购买者仍对项目保持了极大的热情。

据悉开元广场一层明珠珠宝城销售招商工作已经展开，即买即租即收益的运营方式、大明湖每年数百万客流以及金钱豹每年百万高端客流，更是带动了大批客户对商铺的抢购。

●楼市一周

国资委要求央企积极参与保障房建设

国务院国资委日前下发通知，要求各中央企业把积极参与保障性住房开发建设作为企业履行社会责任的重要途径；进一步加大对保障性住房开发建设的投入力度，通过多种途径参与保障性住房开发建设。

通知要求，中央企业中的勘察设计企业要充分发挥在人员、资质、经验等方面的优势，主动承接保障性住房的规划和设计；房地产开发企业要抓住各地在保障性住房土地供应、投资补助、财政贴息、融资、税费等方面出台优惠政

策的机会，将保障性住房与商业性房地产开发有机结合起来；工程建设企业要积极承担保障性住房项目的建设任务；建材企业要努力保障各地对保障性住房建设所需建材的供应；矿区企业要利用有关优惠政策，争取将本企业棚户区改造工作纳入到当地保障性住房建设计划。

通知强调，中央企业在保障性住房开发建设中，要始终树立“质量第一”的意识，切实防止质量安全事故的发生。

(人民日报)

银监会：5月无出台房地产信托新规计划

5月3日，针对部分媒体报道银监会将于5月出台房地产信托业务新规，银监会有关负责人表示，银监会一贯要求信托公司在依法合规、风险可控前提下开展房地产信托业务，没有在5月出台房地产信托业务新规的计划。

近日，传言称，银监会可能于5月1日前出台新规，进一步规范并收紧房地产信托业务，以防止房地产金融风险在信托业蔓延。

不过，中国信托业协会最新公布的一季度数据显示，在遭遇调控房地产企业融资渠道趋紧的情况下，一季度投向

房地产领域的新增信托项目金额高达710.98亿元，同比增长12.5%。根据去年全年新增2864.08亿元的数额，这个增速与去年平均每季度房地产信托增速基本持平。

房地产行业历来都是一个资金为王的行业，其资金主要来源于银行。而从去年下半年起，中央就明确要求，金融机构要严格控制在政府融资平台与房地产领域的贷款。房地产调控、信贷政策持续收紧，融资渠道几近掐断，开发商的资金链愈发紧张，开发商“不差钱”或将成为过去式。(证券日报)

阳光100美乐汇开业

4月28日，阳光100美乐汇开业，作为美乐汇商家之一的全球第一零售巨头沃尔玛在济南的第二家门店也同时开业。

仪式上，美乐汇商家代表沃尔玛(中国)百货有限公司提到，选择阳光100美乐汇，不仅仅看中了阳光新路的区域升值价值，更是对阳光100品牌的认可与信赖。

在阳光100的承接带动下，

纬十二马路、阳光新路受益匪浅，片区大盘迅速聚集，区域价值数十倍提升。阳光100美乐汇的开业，对于区域商业升级将产生不可估量的推动作用，许多品牌商家选择阳光100美乐汇，选择在此区域攻城略地，也正显示了济南城市新央区日渐成形之态。

据了解，阳光100美乐汇是阳光100四期的商业项

目，建筑面积4万m²，进驻商家除了有沃尔玛、新世纪电影城之外，还有太阳金店、苹果专卖店、高第街56号、德克士、鸿星尔克、特步等近百家品牌商家进驻，旨在打造一个集时尚百货、连锁超市、餐饮美食、都市娱乐于一体的区域型消费中心，满足人们全方位的需求。截至目前，阳光100国际新城一至四期入住业主近

万户，完成开发面积约130万m²。

阳光100美乐汇开业期间，美乐汇的中庭广场还有200m²的3D立体画展示，人们可以互动拍照；同时美乐汇也为人们准备“美乐无限 幸福中大奖”活动，消费者当天购物小票满99元，即可有机会抽中苹果数码、黄金饰品、餐卡及影卡。

限购无期限“终极置业”正当时



国家宏观调控下，一系列房地产新政实施以来，客观上为飙升的房价套上了理

性的缰绳，“三套房”被打击，“二套房”被抑制，严厉的限购政策出台，迫使投

资者离场，市场上的刚性需求客户群体的置业观也在发生着变化。

限购令的尘埃落定，受换房首付比例增加、银行加息、贷款紧缩，购房“指标”等多重影响，很多刚需购房者“先小后大、逐步升级”的梯级消费观念也在悄然发生变化。户型选择上，已经从90平方米的中小户型，过渡到以120平方米左右的大户型为主。伴随着省城楼市周边新城的兴起，越来越方便的交通和相对较低的房价让大多数在济南打拼的外地人和有置业需求的年轻人对近郊的楼盘产生了浓厚的兴趣，限购政策下大户型推广也开始出现热反映。

手头已有一套物业的林先生周末在看房时暗示，“原本看好了一套小二房，可是限购令一出，为了爱护独特的购房机缘，仍是抉择增添预算，直接买套大房子。”而初次置业的冯女士也表示，“限购令出台之后，以家庭为单元只能在本市新购一套商品房，想买一套地段好、配套好、物业好的房子，今后就不用再换房子了。”可见“终极置业”成为目前一种主流的消费心理。

五月正值楼市黄金期，寻找济南大宅，让更多读者享受“终极置业”乐趣，齐鲁楼市将给读者一个关于搜寻济南大宅的最新购房指南。(楼市记者 贾婷)

万科4月销售79亿元

地产龙头万科(000002.SZ)5月4日公布了其4月份的销售情况。4月份公司实现销售面积67.8万平方米，销售金额79.0亿元，分别比2010年同期增长7.1%和1.3%。而对于销售增速的大幅度放缓，有分析师就表示并

不意外，“主要原因在于去年4月销售的基数较好，万科今年的销售仍在稳步运行。”

公告还显示，2011年1-4月份，公司累计实现销售面积371.6万平方米，销售金额434.1亿元。同时，公司在3月份销售简报披露以来新增项目1个。(王坤)

京东商城豪赌物流地产

4月28日，京东商城公关部一位负责人介绍，2011年，京东商城将继续加大物流投资，同时开工建设7个一级物流中心和25个二级物流中心。

根据京东商城的规划，近期获得的第3轮15亿美元融资，将几乎全部投入物流

和技术研发的建设项目中，未来3年将投资50亿元-60亿元进行物流建设。

自2004年上线以来，京东商城连续6年规模增长超过200%，但业界对其融资一扩张一再融资的发展模式也提出了质疑，京东商城何时才能实现盈利？(中国房地产报)