



“限”字当头?买房当果断

专刊记者 宋振东

国家统计局最新数据显示,今年前七个月,中国房地产开发投资3.19万亿元人民币,同比增长33.6%。其中,住宅投资22789亿元人民币,增长36.4%。而多家市场监测机构的最新数据表明,7月份,一线城市楼市限购,致使市场依然低迷,但是从全国总体数据反映出,成交量、成交金额依然相比上半年有所上涨。这主要是因为调控力度更大的一线城市虽持续萎缩,但部分没有限购的二三线城市则成了上涨的主力。



一线城市动态

北京

8月北京住宅21个项目预计开盘,环比7月预计开盘数下降41.67%,同比2010年8月实际开盘上涨90.91%。

上海

上周上海市商品住宅市场共计成交914套,环比前周下滑14.7%;成交面积总计10.1万平方米,环比暴跌20.5%,为近5个月以来的最低周成交水平;成交均价21273元/平方米,环比同样小幅下挫1.4%;新增供应为16.8万平方米,环比则大幅上扬了166.6%。全市仅虹口、金山、松江、静安、闸北、普陀6区县的成交出现上扬,其中虹口区涨幅最大,超200%。

深圳

据数据中心统计,上周有0个新盘获得预售许可证,1盘加推。成交量方面,量价持续两周下降,共成交2.68万平方米/345套,环比分别下降51.29%、46.18%。成交均价16449/平方米,环比下降30.00%。成交总金额4.40亿元,环比下降65.90%。各区成交方面,除罗湖区成交上涨外,其余5区成交量均锐减;受大运影响,个盘成交乏力,来自宝安区的一周销冠西荟城也仅成交69套。

武汉

上周楼市供应量大幅下跌,成交量持续下滑。供应方面,新增预售项目8个,新增供应面积22.34万平方米,环比大幅下跌60.83%。成交方面,本周成交商品房2404套,环比减少5.43%;成交面积为24.33万平方米,环比下跌0.68%。

杭州

上周杭州楼市无论是在楼盘上市量、上市楼盘的预订量还是整周楼市的成交量,都有较出色的表现。上周整个杭州楼市有5个楼盘开盘,总共推出住宅房源1087套,这是近一个月以来,周供应首次突破1000套;新上市的5个楼盘,除了萧山财和·湘域湾项目外,其他项目开盘当天预订率均在60%,明显高于7月开盘楼盘;杭州主城区总共成交商品住宅205套,较前一周涨幅为59%。

重庆

上周共成交2193套,较上周减少328套;成交面积为20.20万平方米,较上周下降4.18万平方米,降幅为17.15%。新增供应面积环比下降近四成。受市场淡季影响,重庆主城区商品房供应量持续下降,本周新办理预售证9张,较上周减少5张。

济南

上周济南市共成交商品房792套,环比前一周减少了221套,环比下跌21.8%。其中住宅成交了491套,环比前一周减少了178套;办公写字楼27套,环比前一周增加了9套;商业用房21套,环比前一周增加了4套;车库12套,环比前一周减少了20套;地下室166套,环比前一周减少了34套;厂房19套,环比前一周增加了19套,其它11套,环比前一周减少了27套;公寓45套,环比前一周增加了6套。

青岛

8月最后2周,青岛楼市成交继续下滑,本周成交1450套,环比下滑5.97%,本周总成交面积13.77万平方米,环比下跌3.11%。价格方面,商品住宅成交均价为8922元/平方米。分区域来看,住宅成交量排名前三的区域是:城阳区、李沧区、胶南市。夏超 整理



大优惠力度甩货。从“94折”到“交1万顶6万”,各种优惠层出不穷。因此,一直等待买房机会的购房者们,这个时候可以出手了。

价是否会由于限购而下降呢?购房者是否该持币观望,又该何时出手呢?

对于烟台近期是否会限购,没有任何人敢保证一定会限购或者一定不会限购。然而,港城的房价是否会下降,是否会由于限购而下降,我们却可以大胆地做一个推断。显然,答案是否定的。

首先,房价的涨跌受这个城市的楼市现状影响。有的城市房地产过热,价格虚高,超出了普通购房者的经济承受范围。限购之后,市场购买力下降,开发商资金压力增大,急于出货,房价自然就要下降。据调查,目前烟台刚需购房人群中,有55%能够接受的价格范围在4000-5000元/平方米;其次是5000-6000元/平方米,大约占到总人数的18%。而来自搜房网数据监控中心的数据显示,目前烟台刚需购房者占到总购房人群的80%以上。这也就是说,烟台目前的房价还在普通购房者能够承受的范围之内。即使烟台限购,成交量也不会有太大的波动。

其次,房价受开发成本影响。房地产开发成本包括土地成

本和建材成本等几大块,尤其以土地成本和建材成本为主。据了解,去年以来钢筋水泥等建材成本不断上涨,人力成本等也随物价水平而上涨。在这种情况下,只要成交量不受影响,房价也不会下降。因此,我们将会看到短期内烟台的房价不会下降。

尽管如此,限购来临必然会影响到具体项目的销售和开发商的销售策略。毕竟买房人不是100%的刚需购房者,限购之后的市场消化速度肯定会受到影响。所以,开发商开始加快推货,加紧回收资金。据了解,部分楼盘项目已经提前了推盘计划。同时,不少楼盘开始加



一轮接一轮的楼市调控,向市场显示出强大的威力。限购之后,市场中的观望情绪浓重,房产商手中的存货量不断上涨。随着外部资金环境的恶化,不少城市的楼市开始量价齐跌。可以说,楼市总体已经开始降温,但也有部分城市的房价却继续逆势上扬。

对于山东而言,济南、青岛已经限购。目前,万科、龙湖、保利、中建等一线实力房企几乎齐聚烟台。以龙湖、天房为代表的养马岛区域项目迅速拉动了区域房价。2010年7月,天房·檀珑湾均价为4500元/平方米左右。目前,区域内新开盘项目均价已经超过6000元/平方米。龙湖开盘更是将房价拉至万元大关附近。

那么,烟台是否会限购,房

足不出户泡温泉

汤墅王朝打造温泉养生豪宅

专刊记者 闫丽君

“温泉水滑洗凝脂,皓首沐浴回春。”早在宋代,苏东坡就对温泉给予这样的评价。可见,自古以来,温泉水就被尊为水之圣品。

有健康专家认为,浸泡温泉除了能让人的肌肤感到爽滑舒适外,还因其化学成分、水温及压力、浮力的综合作用,在治疗皮肤病、关节炎、肠胃病、高血压、心血管病等疾病上,都有相当的功效,尤其是对脑力劳动者的“亚健康”状态(即慢性疲劳综合症)有较为明显的疗效。

对现代人而言,如果能有一片谧静的时光,足不出户,仰躺于温润泉水之中,舒缓一下筋骨,放松一下心情,却是难能可贵。而在烟台市内,能够做到温泉入户,尽享清澈温泉水的,汤墅王朝项目。

汤墅王朝,地处高陵凤山温泉度假区,由烟台凤山置业投资的温泉住宅项目,总占地面积138943平方米,建筑面积61388平方米,容积率为1.09,绿化率为46.80%,分独栋、联排、多层、小高层、公寓,是区域内唯一可以做到天然温泉到

户的住宅项目。

该区域蕴藏着丰富的温泉水资源,温泉水来自150米深地下,温泉水温达到60度以上,水质中性、PH值7.65,富含锶、锂、溴、锌、碘、硒等几十种有益微量元素。在汤墅王朝,业主足不出户,即可在家中享受温泉,这将是上流人物享受生活的不二之选。

2008年8月底,经烟台市禹兴水利工程质量检测中心的检验报告,汤墅王朝的温泉水已经达到了矿泉水的饮用标准,温泉水如同矿泉水一样富含多

种对人体有益的微量元素,不经过任何化学处理就可以直接饮用。像这样的温泉水,在烟台是不多见的,这就意味着,在温泉入户的汤墅王朝,可以用温泉水泡澡了。

由于烟台市目前的温泉分布比较分散,主要沿烟台市两翼分布,所以位于院格庄的汤墅王朝温泉就算是距离烟台市中心最近的一处温泉;而且届时海阳高速公路建成后,将大大节约青岛、烟台、海阳之间的距离,汤墅王朝地处要塞位置,交通十分便利。

○楼市观澜

市场进入观望期 房租持续高涨是否会推高房价?

除了食品类价格上涨的推动作用,居住类价格的上涨成为物价涨幅再创新高的另一大推手。国家统计局数据显示,7月全国居民消费价格总水平同比上涨6.5%。其中居住类价格同比上涨5.9%,住房租金价格上涨4.0%,涨幅仅次于食品类价格,位列各类商品价格同比涨幅的第二位。

在房地产调控政策不断深化的情况下,房价虽然回稳,但房租却没有停下上涨的脚步。推高物价的同时,持续上涨的房租对调控中的楼市将产生怎样的

影响,高租金会不会刺激购房需求的释放,进而影响到房价的回落呢?

“购房和租房的需求同时存在,并且呈负相关的关系。”相关人士指出,在总的居住需求保持不变的情况下,购房需求减弱的同时,租房的需求会出现明显的上升,进而推高租金。这也正是房地产调控政策不断出台之后,房屋租赁市场持续升温的重要原因。当然,除了需求的转移,调控预期对于购房者和卖房人的影响同样也对租金的上涨起到了重要的支撑作用。

“租金确实处在高位,不过,无论从GDP、人均收入还是房子的当期价值来看,只要租金不在短期内过快上涨,其对房地产市场的影响仍是有限的。”“链家地产”首席分析师张月认为,由租转买最大的诱因仍是在实际需求,而不是租金。如果难以承受高租金,那么买房就更无从谈起。事实上,除了房地产市场的变化外,促使租金快速上涨的最根本原因还是物价上涨本身。“当人们的消费成本整体提高后,租金就会提高。”专家指出,房屋租金的上

涨不仅是推高物价的原因,更是物价上涨后带来的一种结果和表现。

因此,控制租金的过快上涨,从宏观层面上讲,仍要以稳定物价为先。除此之外,要稳定持续上涨的房租,楼市调控仍是重点。业内人士指出,要抑制租金快速上涨,首先要注意保护首次置业的需求,引导合理的购房需求入市,减轻租赁市场的压力;同时,要加大公租房建设和分配的力度分流一部分租房需求;另外,可以考虑扩大开征房产税的范围。