

下半年市场走向改革备受关注

# 金融之手左右房价走势

## 周边多家楼盘调整房价

进入夏季以来,与夏日天气的热辣不相称的是,济南的楼市开始出现调整,尤其是周

近期,媒体报道位于济南南部某楼盘,在同一个楼座一墙之隔的两套房子,短短两个月时间内,下调了700元,引起业内的关注。这是近期济南房地产市场的一个缩影,进入夏季以后,济南推出特价房的项目逐步增多。

对此一些业内人士表示,下半年的房地产市场主要取决于国家的金融政策,大盘将在市场调整中起到一种引领作用。

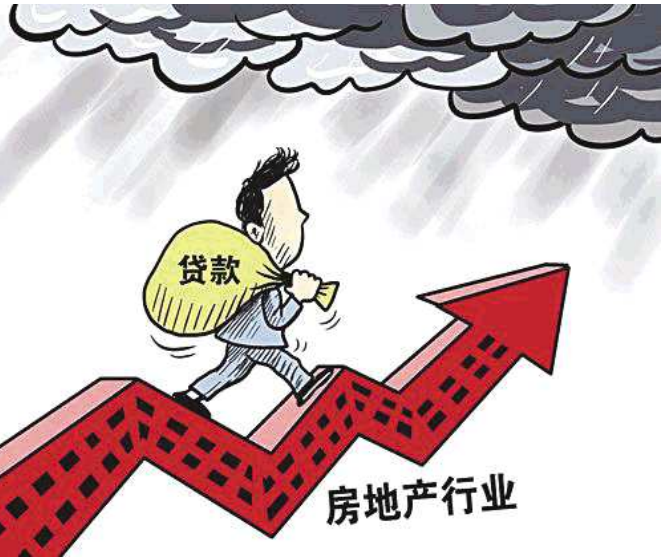
边偏远市场的楼盘价格开始下调。首先是位于阳光新路的阳光100推出5期,由于是塔楼,项目定价比较低,均价在8000多元,而在此之前的4期房价已经上万。

除此之外,位于济南东部的恒生伴山,去年开盘的时候均价还在1万左右,今年由于市场形势整体不好,加上自身项目定位有些偏离,房价调整成8700元起,一段时间内和某网站合作推出特价房,近期该楼盘取消精装修模式,价格调成7350元起。

除此之外,还有一些项目推出了特价房,中海国际社区推出特价房源,房价7280元起价,而位于高新区的海信慧园从7月份也推出了特价房。

## 特价房项目 抢占更多份额

7月9日,中海国际社区推出特价房源,房价7280元起价,开盘当天一共推出了528



套,当天就成交380余套,成交比例超过7成。而同样推出特价房的鲁能领秀城,也在短短的时间内把百套特价房源销售一空。

位于东部建筑大学的恒生伴山,开盘后一直销售不好,

价格从均价1万左右到8700元起,再到取消精装7350元起,经过价格调整以后,近期销售出现回暖。

一位业内人士表示,自从实行限购政策以后,今年房地产销售整体不佳,在有限的需

求面前,要想实现更好的销售业绩,开发商必须让利,才能取得好的销售业绩,获取更多的市场份额。

## 下半年市场 取决于金融政策

对于下半年的房地产走势,尤其是房价的走势,这位人士表示下半年市场会整体乏力,国家政策的变化尤其是金融政策的决定市场的方向。

他表示,现在济南市场主要被一些大的开发商和大的楼盘占据着,这些一线品牌开发商要完成年初制定的业绩目标,要冲量就必须得让利给购房者,所以特价房将会成为一种常态。

此外,在目前持续紧缩的金融政策下,各家开发商资金压力都非常大,要缓解这种资金紧张的形势,就必须让利给购房者,实现更多的销售,来实现更多的回款,缓解资金压力。

(楼市记者 刘万新)

# 政策走向“左右为难”?

面对充满悬疑的2011楼市,山东省房地产研究中心分析认为,目前中国房地产市场正发生四大变化:过度膨胀的住宅需求正在变化,投资性需求受到抑制,恐慌性需求得到缓解,超前性需求趋于理性;过度宽松的信贷环境正在发生变化,信贷规模逐渐收紧,利率趋于正常化;过度快速上涨的房价上涨预期正在变化;过度低风险的盈利机会正在变化,竞争风险加大,优胜劣汰加速。

市场环境如此,政策走向又如何?

意味着利率上调,融资成本的增加和消费信心的下降,同时贸易战一触即发,我们的外贸出口又将面临巨大压力。在这种经济背景下,中国经济只能靠内需拉动,而房地产产业链涉及50余行业,或将成为经济拉动首选。

如果世界经济真的二次探底,欧美失业率升高,又要量化宽松开印钞机,不断输出通胀,我们又要面临出口大幅萎缩,被输入通胀消化不了,同时人民币还面临升值压力。为了抑制通胀,大的投入可能不会再有,但下半年楼市可能被迫适度松绑。

## 观点二 规范市场 救市难再现

而另一种主流声音为,在经济层面,政府会牺牲增长速度来规范房地产市场,即使市场转变,大规模的救市也很难再现。克尔瑞观点认为,目前房价快速上涨趋势得到抑制,前期调控已经有所成效。短期内对房地产将以落实政策为主,在供给层面,增加中小套型和保障房,并在交易过程中规范开发商行为,在信贷方面抑制需求,首套三成,二套六成,三套房停售,政府层面,严控房价目标,否则进行约谈。

政府后期在进一步考察调控效果的同时,将更多关注实体经济对房地产调控的承受能力,尤其是保障房建设是否能有效对冲逆周期调控带来的经济下滑,短期经济也尚未下滑到需要政府出手刺激的程度。

政策将如何继续深入?克尔瑞认为,三四线城市有可能纳入限购范围,国家可能会担心房价出现区域结构性上涨,若中小城市交易量持续回暖,恐将引发限购范围扩大。

(楼市记者)

# 土地整改莫留余地

7月中旬以来,国土部门在全国各地掀起一波波“问责风暴”,并明确把违规建设的高尔夫球场及别墅等列为整改重点。

按普通百姓的想法,那些在城市周边违规生长的高尔夫球场以及花大钱建起来的豪华别墅,这下子多半要被拆掉,其投资者和运营者肯定该急坏了。

出乎意料的是,人家表现得并不那么着急。一些违规地产人员甚至在面对媒体时暗示,数千万元的罚款交了,高尔夫照样打,别墅照样热销。

违规地产为何这么有底气?一句话,有诸多先例。

2004年,国务院下发《关于暂停新建高尔夫球场的通知》。同一年,河南某高尔夫俱乐部开始建设,并被当地国土局按“破坏耕地罪”处以巨额罚款。7年后的现在,正常经营、生意红火。

许多人对云南大理情人湖违规别墅项目记忆犹新。这一引发全国上下关注的违规项目,在大理原市长被开除党籍公职、涉案6人被严厉查处、开发商缴纳土地变更用途出让金以及巨额罚款后,反倒拿到了土地使用证,继续对外销售。

至于近期曝光的某国家级贫困县的违规电力别墅,经历了舆论轰炸以及主管部门的“整改”表态,基本上就没了下文。

这样的例子不用太多,有几个就会给违规的地产项目以“鼓励”：“整改”行动来了,当然不是好消息,但并非一点余地也没有。

罚款?罚吧,几百万、几千万,对一个投资动辄数亿元的地产项目只能说是九牛一毛,而且土地价格年年大幅上涨,现在罚点钱,算大赚还是稳赚的买卖。

问责?此次国土部“问责风暴”中,被问责的官员基本是记过和警告,撤职或开除的一个也没有,有的早已异地提拔。看来,多数人不会都像大理市长那么“倒霉”。

拆除?对,最怕这个。不过,真拆恐怕没那么容易。这么大的违规项目,从第

一天开建就瞒不过地方政府及国土部门的眼睛。要拆早拆了,之所以一直不拆,肯定有这样那样的理由。从前不拆有理由,现在同样能找到理由。即使是刮“整改风暴”,通常也会有政府部门出来帮着说好话、打圆场,比如:已经建起来了,罚钱就是了,拆了多浪费。说不定,坏事还能变好事,既然经过整改,那么该补的手续补上,项目就应该“转正”了吧。

“罚款交上、项目生存”——公众或许可以理解,为什么这一领域连年不断地发“禁令”、刮“风暴”、搞“整改”,违建的地产业项目却越来越多?

对于土地违法行为,最严厉的处罚无疑就是在罚款之后,在尽可能短的时间内拆除违建,恢复原样。倘若“罚款”成为核心内容、而“拆除”手段慎用,这种整改岂不变成了另一种土地交易?政府部门因此获得“额外”收入,开发商从此转危为安。

说到“拆除”,各地国土部门近期公布的处理报告显示,被拆除的项目也有一些。但早有细心的人发现,被拆除的往往是不起眼的小项目,如一些村委会违法建设的住宅、一些违法占地的停车场等等。而那些投资巨大的豪华项目,则因拆除“代价巨大、过程艰难”等原因被豁免或搁置。这更容易让人产生不好的联想,似乎违法违规地产项目,整得越大越难撼动。

如何避免越整改违建越多?有一条是基本的:该拆就拆,一视同仁,不要对哪个项目留有余地。正如国土部声称的“敢于碰硬”那样,公众希望在新一轮土地违法违规行为整改中,真的敢去碰硬,也能碰得动。

(白天亮)



## 看不明白

楼市步入调控混沌期

### 观点一

#### 经济靠内需 内需靠房地产

世联地产区域副总经理王永胜认为,美国的信用评级被下调到2A+,将意

## 近年来房地产调控政策回顾

### 2003 紧缩预警期

调控效果:经济紧缩,固定资产投资增长过快苗头显现,调控以提示风险为主,抑制投资的过快增长,效果不明显。

### 2004 试探调整期

调控效果:通过收紧土地、信贷来抑制投资的试探性调控,导致供应减少,房价飙升。

### 2005—2007 实质调控期

调控效果:抑制投资投机需求、控制房价涨幅,增加供应,遏制投资。

### 2008 调控观望期

调控效果:货币持续收紧,前三季度调控进入政策静默期,观察调控效果。

### 2009 救市鼓励期

调控效果:2009年上半年,延续2008年以来的刺激性救市基调;2009年下半年,救市基调微调,投资投机性需求逐渐被“压”。

### 2010 全面调控期

调控效果:三轮调控持续,从“遏制房价过快上涨”到“使房价回到合理水平”。