

限购新圈定 库存全面上升

由于全国各大型城市基本上已经出台了针对非本地居民的住房限购政策,大量楼市中的投机、投资资本开始寻求新的出路。国家统计局公布的6月份70个城市房地产运行情况显示,房价涨幅同比超过5%的29个城市,均为二三线中小城市。

包括地处环渤海地区的北京周边各市县在内,一批位于大型中心城市周边的二三线中小城市的房价涨幅以及市场状况,已经引起了住房和城乡建设部的高度关注。在此之前,为落实7月15日国务院常务办公会的精神,住建部已经对全国二三线城市房价完成全面布控,并着手草拟新一轮限购城市的名单。

新一轮限购城市的产生,将与住建部目前进行的监控直接相关。地处环渤海地区北京周边,以及其他大型中心城市周边房价上涨较快的二三线中小城市,有望成为新一轮限购的“突破口”。

监控重点圈定

7月18日,国家统计局公布了6月份70个城市房地产市场运行情况,在房价涨幅科目一项,以同比涨幅5%划线,涨幅超过此标准的29个城市均为二三线城市,其中乌鲁木齐涨幅高达9.3%,秦

皇岛达到8.6%,南昌及兰州则为8.4%。

记者了解到,在全面监控的过程中,住建部亦有重点。除对传统意义上的二三线城市进行监控外,住建部还特别对大型中心城市周边的中小城市房价情况进行重点监控,这些城市目前绝大部分尚未出台针对非本地户籍居民的限购政策。

“由于基本上大型中心城市都制定了严格的限购政策,在相当程度上导致了投资、投机资本努力寻找新的出路,政府担心这些被挤出的资金流向这些中心城市周边未予限购的中小城市,导致这些地区的房价出现快速上涨。”一位住建部系统的学者向记者表示。

在此之前,环渤海地区尤其是环首都地区部分城市房地产价格的快速上涨已经引起了住建部的高度关注。比邻北京的固安、香河、大厂、三河等地的房价在2011年5月后均呈现出快速上涨的趋势,而同属环渤海经济圈的秦皇岛,也以8.4%的涨幅位居70城市同比涨幅榜的第二位。住建部均已派员对这些城市进行调查。

对于此项监控工作是否与新一轮执行限购城市有关,这位官员未予正面答复。不过,他向记者表示,包括二三线和中小城市在内的限购,一直是一项持续性的落实工作,在7月15日国务院常务办公会之前,住建部协调地方政府已经做了大量工作,下一步将继续落实7月15日国务院常务办公会的精神。

地方踌躇等待

“7月15日,国务院常务办公会的精神,已经通过内部明电的方式传达给了我们,我们也在等

待主要领导的决策。”7月19日,河北省住房和城乡建设厅的一位官员告诉记者。

记者了解到,从2011年6月开始,河北省香河县开始实施商品房限价销售,普通商品住房上限不得超过7500元/平方米;高档商品住房的售价不得超过11000元/平方米。但截至记者发稿时止,河北省环首都经济带其他各县市尚未采取相应的限制性调控措施。

浙江、江苏、广东省住建厅的官员也表示,正在等待省政府主要领导的决策。这些省份都有城市因比邻上海、广州、深圳等中心城市而不同程度地出现房价上涨的情况。

“现在我们自己也正在分析这些城市房价上涨较快的成因,目前所掌握的情况确实有部分城市是因为中心城市限购,导致一部分资金进入本地,从而推高了整体房地产市场价格的水平。”7月19日,浙江省住建厅的一位官员向记者表示。

接近住建部的消息人士告诉记者,住建部正在草拟的“限购名单”,实际上是一个应出台限购政策二三线中小城市的范围,先给予地方政府一定的时间,由地方政府主动出台相应的限购政策,在这段时间过后,住建部再对应出台而未出台限购政策的城市予以不同形式的“督促”。

库存全面上升

针对国务院提出的“房价上涨过快的二三线城市也应出台限购措施”,包括首创置业、绿城(中国)、万科股份在内的多家全国性房地产开发企业都表示,未来楼市库存将进一步增加,市场预期不容乐观。

至7月18日,上市的房地产开发企业共有58家发布了中期业绩预告,只有20家预计业绩增长,其余38家预计业绩降低或亏损。中原地产研究机构的研究显示,在20家预增业绩的房地产开发企业中,主要依靠的便是二三线城市提供的增量业绩。

国家统计局的数据显示,2011年1—6月全国商品房销售面积44419万平方米,同比增长12.9%。其中,住宅销售面积增长12.1%。但是主要上涨区域都是没有限购的二三线城市,京沪广深等一线城市都有明显的下调。

北京房地产交易管理网数据显示:今年来的库存已经达到了108154套。存销比达到了14.8,也就是在不新开盘的情况下,市场可售房源可供按照之前半年的平均水准销售近15个月。而目前上海的存量按照上半年的销量情况需要12.4个月。深圳、武汉、杭州、苏州、宁波等城市形势更加不容乐观,均已超过15个月。

根据中原地产的统计数据显

示,8月预期增加向市场投放房源的环首都经济带各县市的房地产项目,目前已经超过15个。这一数据远超过之前平均每个月8—10个的数量的一倍左右。张大伟预计,一旦限购蔓延,对依靠北京挤出效应而活跃的环北京经济带来说将是致命的打击。市场很可能直接降入冰点。当地的商品房库存相比本地人需求来说明显过剩。当地的平均存销比水平约在17.8的水平,处于历史高位。

“在这种情况下适当调整价格,是必须的选择。”绿城(中国)一位高管向记者表示。银河证券地产分析师潘玮对记者表示,限购将成为长期性的楼市调控措施,随着限购措施再扩大至目前价格领涨的二三线城市,预计将推动下半年楼市的调整进一步深入。

(人民网)

资料片

第三届中国橱柜节
2011 3rd China Kitchen Cabinet Festival

CFDDCC
全国工商联家具装饰业商会

CBD Fair
第13届中国(广州)国际建筑装饰博览会

居然之家
Easyhome

主办单位: 全国工商联家具装饰业商会/广东省家具商会
指导单位: 中国消费者协会

2011中国橱柜节·济南站

居然之家北园店盛大启动

生态居然 健康之家

活动时间: 7月29日—8月7日

五金涂料超市

满200 直降40

累计购物满200元以上可获赠:
乐百惠水杯 / 松木小凳 /
夏凉枕 / 工具箱 ···

生态厨房·绿动未来

百款特价丰厚礼

济南独家买断·百万补贴仅此一次

建材、家具 满2000 赠100

刺激免单4999元现场抽

活动期间,单笔实交款满2000元的顾客均有机会
赢取4999元免单大奖,8月7日16:00现场抽出。

更有100台名品家电,夏日饮品等您拿。

(详见店内公示)

北园店 地址: 北园大街243号(北园大街与历山路交叉路口北100米) 电话: 55592888

联商一卡通 / 山东一卡通 特约受理单位

■北京北四环店/十里河店/玉泉营店/世纪金源店/丽泽店■天津东丽店■重庆金源店/二郎店■太原春天店/阳泉店/朔州店/河西店■湖北汉口店/武昌店/十堰店■沈阳皇姑店/大东店/亿丰店、铁岭店■西安店■昆明店■泰安店■哈尔滨先锋店/爱建店■郑州店■洛阳店■呼和浩特店/鄂尔多斯店/包头店■南通店■合肥店■海口店■长沙店■贵阳店■唐山店···恭贺2011中国橱柜节圆满成功!