

# 岛城楼市

## 两次降息是楼市回暖推手？ 中介惊呼火爆程度超想象

淡季不淡”，这种说法时隔两年如今重返楼市。多家研究机构公布的统计数据表明，7月上半月，北京新房、二手房成交量再创新高。与此同时，房价开始出现波动。业内分析人士一致认为，最近连续两次降息对买卖双方产生了巨大的心理影响，买房成本由此下降10%，激励了入市积极性。不过，业内却对未来楼市走势预期产生了分歧。

### 7月前半月成交再创新高

北京中原市场研究部综合北京住建委网站统计数据表明，继红5月、6月后，7月上半月北京新建住宅及二手房成交量再创新高，其中新建住宅(剔除保障性住房)签约6597套，相比上月同期上涨49.1%，同比去年上涨37%。二手房签约达到6836套，相比上月同期上涨11.2%。有房产中介惊呼：楼市火爆程度的确超

乎想象。北京中原市场研究部总监张大伟告诉记者：“楼市调控政策最关键的是信贷政策，不仅两次降息，还有基准利率能打到85折，叠加起来相当于房价下降了10%，对楼市成交量再创新高起到了很大的推动作用。”链家地产市场研究部张旭透露，当下楼市成交量热点并不集中，“郊区是沿着地铁线成交量高，城区则到处都是热点。除了首次置业人群外，改善型需求也积极入市，于是出现城区内小户型、大户型都热销的局面。”

热点提价、整体下降 21世纪不动产一位经纪人透露，目前房东在普遍提价，“一个客户买了房还没过户呢，就已经涨10万元了。现在房东都很有经验，会看宏观经济面，会看房地产市场的情况，当然更会关

注一些相关政策。”不光是二手房主在提价，新房价格也出现了上涨。北京中原市场研究部统计显示，7月上半月，成交量占据北京市前100的项目与在6月全月成交量占据前100的项目，重合的有55个项目，它们在7月上半月出现均价上涨的项目有41个。

即使有热销楼盘和抢手的二手房都在涨价，但北京新建商品住宅的整体均价却还是跌了。亚豪机构综合北京住建委网站统计显示，7月上半月北京新房成交均价是20761元/平方米，相比6月上半月下降了2.81%，该机构市场总监郭毅认为，目前监测成交排名靠前的项目价格均在2万元以下，多数项目甚至还不到1.4万元/平方米，中低价位楼盘的成交占比提升，致使整体楼市均价下降。为此，郭毅建议开发商不要盲目大幅调高售价，否则很可能丧失基数最大的刚需客

群，导致销量迅速下滑。

### 管理层会祭出新政吗

随着珠海再现“限购松绑一日游”，有消息称政府有可能“组织调研楼市现状，或推新政。”张大伟认为，再推新政的可能性不大，不过他承认市场确实回暖了，且预测下半年的成交量会超过上半年，成交量高点预计出现在9月至11月。

不过，伟业我爱我家副总经理胡景晖却不这样认为。他表示，7月与6月持平就很不错了，未来成交量会萎缩。胡景晖解释：“下半年房企推盘计划要明显多于上半年，尤其是大多上市房企下半年推盘占比都在65%以上，所以楼市新增供应量依然可观。同时，上半年大量刚需集中释放，而这类需求再生速度很慢，房价也基本不具备上涨的基础，建议买房人切莫因降息刺激而恐慌入市。”

据《北京晨报》



## 房地产依赖遭遇“调控不放松” 楼市陷多重博弈

日前，一则关于“珠海楼市取消限购令限价令”的消息在网络上广泛流传。虽然珠海相关部门已进行否认，但地方政府如此频繁地刺探调控底线仍引起人们普遍担忧。从地方几次按耐不住的“微调”动作来看，其过度依赖房地产的土地财政已显现“后遗症”。业内人士指出，房地产市场已经出现反转，市场和行政力量的博弈不断加剧，如果不加抑制，房价恐将再次引起恶性暴涨。对于地方政府来说，只有转变土地财政的传统观念，才是长久摆脱经济困境的出路。

### 两难：珠海“双限令”欲松又紧

13日晚，有珠海房地产业内人士在微博上报料称“珠海市政府会议决定全市取消限价，前山河以西取消限购”。但随后，戏剧化的一幕发生。14日凌晨，珠海市住房和城乡建设局表示，目前珠海市房地产市场调控的具体措施没有任何调整。至此珠海取消“双限令”政策仅存活了5个多小时。珠海市住建局负责人表示，珠海确实研究过类似的政策。将来会不会调整，要根据上级政策进一步研究决定。

去年11月1日，珠海决定对香洲区实行限购政策，同时在全市实行限价政策，成为全国首个实行楼市双限政策的城市。8个多月来，“双限令”确实让珠海楼市迅速陷入冰封。网签数据显示，今年1月份，珠海楼市只售出231套住房，比双限前下降了

43.7%。在房价方面，2012年6月珠海一手房均价为10357元/平方米，这也是珠海房价从2月份开始连续五个月出现下降。

珠海市政府有关官员曾对媒体坦言，珠海一季度GDP增长4.1%，在广东倒数第二，财政收入遭遇负增长，土地出让收入大幅度落后于计划进度，这是珠海希望松绑楼市调控的主要原因。

据悉，房地产一直是珠海税收的重要来源，根据珠海市财政局披露，2011年上半年房地产业税收对珠海市税收增收贡献度达到63.8%，超过六成。而在2012年一季度，珠海全市没有土地出让。

对于珠海楼市松绑政策“一日游”，北京大学公共经济研究中心研究员韩世同表示，珠海松绑“双限令”目前是不合时宜的。

“从珠海扑朔迷离的双限令变更过程看，挑战中央调控政策底线的迹象是很明显的。今年之内，取消限购没有可能。”易居中国董事局主席周忻说。

### 尴尬：房地产依赖遭遇“调控不放松”

从2011年8月18日至今，全国已有近40个城市试探“楼市政策微调”，内容涉及税费优惠、住宅标准、住房补贴、贷款额度等方面。其中除了涉及放宽限购条件的佛山、中山、郑州、珠海等6个城市被叫停外，其他25个城市的“微调”均获得了某种程度的默许。6月25日，河南省住建厅等6部门联合下发文件，拟对首套房不再“认房又认

贷”，并鼓励首套房贷七折利率，但仅仅在一天之后，上述文件即被终止。

业内人士指出，地方政府的财政压力凸显。在找不到新的增长点，来对冲经济和财政收入的下滑时，地方政府只好惯性地打起了土地财政的主意。

今年以来，我国房地产投资增速回落明显。国家统计局数据显示，上半年房地产开发投资增长16.6%，比上年同期回落16.3个百分点。国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长盛来运日前表示，房地产的主动调控在短期内是影响我国经济增长速度下滑的一个重要原因。

市场和行政力量的博弈不断加剧，在经济减速背景下，房地产调控无疑处于关键时期。虽然政府部门几次“喊话”调控不放松，但一些城市又出现了排队买房、开发商涨价、“地王”归来等现象，房价上涨预期强化。中国社会科学院研究员曹建海认为，房地产市场已经出现反转，如果不加抑制的话恐将再次引起恶性暴涨。对于地方政府来说，只有转变土地财政的传统观念，才

是长久摆脱经济困境的出路。

中华工商时报评论认为，地方政府在楼市政策上频繁地试探中央的调控底线，进一步凸显了在国内外经济处于“寒冬”之际，地方政府“稳增长”的压力和经济转型升级的艰难。如何稳妥把握“稳增长”和“调结构”的关系，找到新的经济增长点，如何增强经济发展的活力和可持续性，无疑考验着地方主政官员的执政智慧和能力。

北京大学房地产研究所所长陈国强接受媒体采访时说，目前，房地产行业面临更复杂的调控局面，市场形态没有本质变化。今年下半年，政策上仍将保持高压态势，从严调控楼市。

业内人士指出，中央决策层之所以一直不断地强调，要毫不动摇地坚持楼市调控，促使房价合理回归，就是要通过压力促使中国经济结构的转型升级，通过牺牲眼前的发展速度，从而获得长期的可持续发展。这是中央政府的底线。如果房价出现反复，仍可能进一步出台限制性政策。

据中国新闻网

## 激活蓝色新区， 万科领生态人居价值 ——万科·东郡媒体鉴赏会盛大启幕

7月17日上午10点30分，万科·东郡媒体鉴赏会在即墨市万科·东郡营销中心如约举行。青岛各大主流媒体齐聚一堂，共同见证了蓝色新区美式生态住区的高端品质与独特风格美宅。

万科东郡项目负责袁源首先介绍了万科·东郡示范区的建筑风格及项目特点，其后就万科·东郡所在的蓝色新区未来区位规划、发展潜力，及得天独厚的地段、资源优势做了详细介绍。

据悉，蓝色新区是山东半岛蓝色经济区国家发展战略，与青岛蓝色硅谷城市战略实施下崛起的即墨未来新中心。在即墨市第十三次党代会提出的“疏老城、建新城、连滨海、融青岛”建设特色精品城市的重大战略决策下，即将成为最富潜力的价值洼地。而万科契合政府战略，东郡落子新区，助力蓝色新区的崛起，开启了万科与蓝色新区共同成长的新历程。

作为一个有着28年城市运营经验的品牌地产，万科

自2008年落户即墨起，一直紧随政府脚步，参与创建蓝色新区，共同推动城市人居的改善与变革。首个项目万科·四季花城凭借优越的产品品质赢得了市场的高度认可，为区域发展奠定了坚实的坚实基础。

万科·东郡坐落于即墨东部鹤山路，占据于即墨CLD的核心，背靠盟旺山原生态山林景观，将构筑一个集生态、商业、教育、医疗、社区、高档住宅于一体的国际化大城。作为蓝色新区美式生态住区，万科·东郡由全美知名国际建筑事务所EEK联袂加拿大知名设计事务所CDG倾力打造。在规划上汲取美国波士顿新都市主义的城市与社区规划精髓，打造宜居的美式生活样板；在建筑上运用国际著名建筑大师赖特的设计理念，注重内在功能与外在环境协调，崇尚生态，注重空间视野的舒适性和丰富性。强调室内外环境的交流，为即墨市民带来人、建筑、自然“共生共荣”的居家感受。

