

调控又要来啦？

国土部：调控不放松



□综合

据国土资源部消息,国土部部长徐绍史在刚召开的第17次部办公会上表示,研究进一步加强房地产用地管理和调控。无独有偶,住房和城乡建设部日前也在山东青岛召开现场工作会,部署房地产调控工作,要求加快个人住房信息系统建设。

中国房地产学会副会长陈国强表示,两个部委频繁动作表明政府调控房地产市场的决心,向市场传递明确信号,显示政策调控不会转向。

国土部放言调控不放松

今年4月“新国十条”出台以来,国

土资源部紧跟“新国十条”步伐,部署包括保障土地供应在内的一系列措施保障调控政策的落实。

据统计数据显示,“新政”出台后两个月,各地土地供应量均有上升。国土资源部6月29日公布的数据显示,1-5月全国(不含新疆、西藏、生产建设兵团)住宅用地供应同比增加59%。同时,一线城市房价仍呈现胶着状态,没有出现大幅度下降。陈国强分析认为,一旦前期的调控措施没有产生积极效果,中央有可能会调整下一步的调控策略。

此次国土资源部部长办公会再度彰显了中央政府调控楼市的决心。徐绍史在本次会议上表示,各级国土资源部门坚决贯彻党中央、国务院的决策部署,按照调控要求加大房地产用地供应,有力有序推进房地产用地管理和调控各项工作。

陈国强表示,面对目前房地产市场

的胶着状态以及坊间关于“调控趋松”的传言,国土资源部的本次会议可看做一次官方的表态,中央政府调控楼市的决心不变,土地政策调控市场的策略仍在持续。

住建部力破二套房贷瓶颈

住建部在近日于青岛召开的住建部现场工作会上提出,要以城市住房信息系统建设为重点,以房屋登记数据为基础,建立部、省、市三级住房信息系统网络和基础数据库,全面掌握个人住房的基础信息及动态变化。

据一位参与本次会议的相关人士透露,住建部意在贯彻落实“新国十条”加快个人信息系统建设的相关要求,建立和完善个人住房信息系统,为贯彻落实二套房贷政策做准备。

此前,有商业银行反映,房地产部门

相关信息未与银行数据联网,核实是否二套房贷,必须由借款人自己申请或委托银行,请当地房产部门出具书面资料,证明借款人的实际住房信息。跨区域查询尚未实现,居民跨区域购房进一步加大了“认房又认贷”的二套房贷落实困难。

陈国强认为,技术不理想一定程度上影响政策落实,但他同时也提到,技术从完善到不完善是个过程,伴随着技术的提升,未来在二套房贷方面必将“无漏洞可钻”。按照住建部的规划,预计到2010年年底,全国各省“区、市”将基本建立房屋登记信息系统。

住建部有关负责人近日在接受《人民日报》采访时表示:“各地要加强调控政策落实力度,绝不能松劲。要让人民群众看到党和政府遏制房价过快上涨、保障人民群众改善住房条件的决心和信心。”

万科首次承认:依靠降价15%跑赢大市

在经历了一轮严厉的调控之后,备受关注的房企半年业绩陆续出炉。记者昨日统计发现,绝大部分全国性布局的开发商表现出了同比上涨的态势。其中,龙头房企万科更是首次承认依靠调整定价才能跑赢大市。

昨日,万科地产公布6月份销售简报显示,万科今年上半年累计实现销售面积320.2万平方

米,销售金额367.7亿元。销售金额比去年同期增长19.5%。

4月份调控出台之后,万科在北京、深圳、广州、上海等多个城市的项目先后传出开盘价低于市场预期的消息。与2008年楼市陷入低谷时万科高调带头降价不同的是,面对此轮调控,万科一直不愿公开承认降了价。但是昨日,万科总裁郁亮明确表示,之所以能保证每个项目开盘一个月内销售率达到60%以上,是因为万科采取积极调整价格的措施。据郁亮透露,从万科今年以来公布的月度销售数据来看,政策出台后万科的销售均价相比政策前已下降约15%。

不仅仅是万科,其他已发布业绩的房企在上半年几乎都表现出了逆势上涨的情况。其中碧桂园今年1-6月份实现签约合同销售金额约132亿元,同比增

长50%。合景泰富前6月累计预售收入为65亿元,完成全年目标100亿元的65%。富力地产截至6月底总销售收入125.16亿元。龙湖地产昨日也宣布,今年上半年合约销售额达104.8亿元,同比增长30.6%。

不过,大多数开发商则没有上述企业这么幸运。即便有第一季度销售数字支撑,调控后的销量下跌仍导致大量中小型开发商上半年业绩出现倒退。

据商业地产上市公司SOHO中国昨日发布的半年报显示,该公司未经审计的协议销售金额达到约人民币118.9亿元,已经完成了全年计划180亿元的65%左右。对于业绩的大涨,SOHO中国董事长潘石屹认为,主要是商业地产的购买未受到限购、首付等调控政策的影响。

据《北京商报》

房企半年报看上去很美

全靠一季度撑起的门面

□周静怡

7月之后,各大房企2010年上半年的销售数据相继出炉。随着大量房企6月份成绩单的派发,看上去今年上半年的销售与去年同期并没有太多差别。

富力去年上半年销售128.3亿,今年则为125.16亿;绿城今年半年卖出219亿,同比微涨4%。同时,有的企业销售情况也出现了“大跃进”,如碧桂园则卖出了142亿,去年此时其完成了约87.9亿元;万科半年来也比去年同期多了60亿。

这看起来很美的数据,或许更多是背后的失衡与意外。第一季度,在疯狂的时候,没有人会选择保留。万科董秘谭华杰曾经说过“在市场面前,企业是卑微的”,于是在这样难以理智的市场里,顺应市场最好的办法便是毫无保留地卖房。

于是年初的时候,绿城定下的目标是670亿,万科则摆出“销售增长20%-30%”的800亿假想,碧桂园、富力则是300亿,金地则表示会有20%-30%的增长。

尽管不愿意承认,但政策的回马枪

杀得这些勇往直前的企业们措手不及。或许在第一季度,没有人会料到这样的局面:三个月后,商品房市场上呼声最高的是“降价促销”,土地市场上最受青睐的是“底价成交”。

看似很美的东西,其实总能找到瑕疵。事实上这样与去年持平的销售,全靠政策下来前积累的销售。

1-4月,绿城实现合约销售143亿元,414新政后的5月,绿城销售大跌至20亿元,6月小幅升至31亿。而首四月销售占了绿城半年销售的65%。

1-4月,富力销售收入共约97.99亿元,新政来临后,5月和6月富力的销售分部为12.52亿以及16.36亿。半年里,1-4月的贡献高达76%。

1-4月,碧桂园实现销售认购金额约103亿元,随即的两个月公司销售合计37亿,其中6月为15亿。前四个月的销售也占了上半年的72.5%。

万科首四月销售228.9亿元,几乎占了半年销售的63%,龙湖首四月销售70.5亿,占上半年的67%。

众所周知,5月和6月应该是房市



“降价大家都有台阶下”

任志强吁开发商降点价

“我鼓励大家尽快降!”近日在海南举行的博鳌房地产论坛上,曾经最强硬的“房价必涨”论者——华远集团总裁任志强向同行呼吁赶紧降价。任志强说,“降了后面就不会有更严厉的政策,降价大家都有台阶下,回到原来的轨道上,这是最好的结果。”

他的理由是:降价是为避免政府出手更加严厉的政策。任志强称,开发商不如降降价,回到原来的运行轨道上。如果继续不低头,开发商很可能被继续出台的政策打压。任志强表示,房价在5月份已经不再上涨,同比和环比都出现下降,如果政府只是希望房价不要过快上涨,已经达到了目的。

“万科目前已经在把新产品低价入市”,万科执行副总裁肖莉在接受记者采访时依旧没有承认万科降价。她表示,由于近日被舆论关注的“降价产品”都是新产品,所以不涉及降价的问题,万科在以合理的价格销售产品。同时她表示,调控后房价已经松动。

上海复地董事长范伟表示,有的时候需要“有形的手”出来指导和博弈一下。今年房价应该有些调整,销量慢慢会回升。从公司层面来讲,谁先带头降价是个问题,如果企业决策都理性了,调控就达不到效果。

上海复地董事长范伟在论坛上明确表示,目前已调低旗下新楼定价,此前绿地、恒大等公司也已进行了大幅调价行为。范伟对任志强的降价倡议表示赞同:“房企要有销售,必须随行就市,这时候需要公司往前带一带,动一动。”

据《新华日报》