



## 5月成交量暴涨近八成

# 岛城楼市后续会如何?

5月,全国多个城市房地产市场成交回升。据有关机构根据各地网签统计发布数据称,5月,全国54个城市商品房成交超过22万套,环比4月上漲22%。这一数字也达到去年限购以来的新高。青岛5月住宅成交6935套,环比暴漲78.32%,同比上漲8.09%,远高于全国的平均水平。

### 5月开发商低开跑量 6月成交还能飘红吗?

5月市场的回暖,主要得益于近期首套房贷信贷额度及利率优惠,鼓励了首次置业等刚性需求,多个城市也出台了有利于刚需的政策微调。加上开发商的降价、折扣等,吸引了刚需置业者出手。青岛众多项目的低开跑量是造成5月销量大增最主要的原因。据搜房网数据监控中心统计,5月开盘的项目当中,有13个主打刚需,低价+优惠频频引发抢购潮。

楼市反弹能否延续下去呢?据了解,5月的高成交并没有减小青岛楼市的压力。5月8日,记者统计的青岛住宅存量为106258套,而6月5日,这一数据为106114套,仅比上月减少144套。

6-8月份是传统意义上楼市的淡季,整体楼市按照经

验来说应该是维持淡市的状态。而6月份开盘的项目当中,并无刚需大鳄,有业内人士分析,6月成交要想和5月一样飘红,难度不小。

### 多地调控政策微调 青岛会跟风松绑吗?

分析人士指出,在严控政策的背景下,部分地方政府在寻求突围。全国陆续有几十个城市放松房地产政策,其中多数都能顺利实施。比如之前的扬州新政,以及业内盛传的厦门限购微调。根据新政,多类此前禁购房产的人群有了再购房的资格。

据统计,目前全国已有33个地方政府尝试了楼市政策微调,内容分别涉及限购、土地出让、普通住宅标准、税费优惠以及购房补贴等。除5个城市因触及限购“红线”而被叫停外,其余28个城市均获得了默许。

近日,一则“降低首付”的消息将湖南推向了风口浪尖。5月31日,湖南省发改委紧急澄清,才令风波戛然而止。最新的消息是石家庄拟对限购政策进行微调;5月28日,重庆市放宽首套房公积金贷款政策。

这么多城市都在试图“微调”,青岛会不会松绑呢?据了解,青岛目前并没有进行楼市政策的微调,只是部分银行推出了首套房贷利率9折优惠的措施。如果要让成交继续飘红,还需要开发商继续走低价优惠的路线。

### 李沧价格战升级 房价优惠会加码吗?

目前,李沧的价格战已是愈演愈烈。李沧万达广场传出惊爆优惠,景观豪宅65万起,最低价达到了7647元/平方米。中南世纪城则推出“100元买套房”活动,网友只需交100元现

金,即可享受100元抵5万房款的购房优惠;并可在指定日期到中南世纪城售楼处抽取7万元购房大奖,此优惠可与其他部分优惠进行累加。中海国际社区自然也不甘落后,推出“日进千金”活动,自即日起至项目开盘日(6月中旬)止,置业者交付2万元意向金,即可享受每天1000元的累积房款优惠。置业者在享受到“日进千金”的优惠之后,还可享受到总房款95折的购房优惠。

李沧的价格战带动区域的销量,对于青岛楼市而言,激励购房政策的推出则可以带动整个市场的成交,加速市场转暖,促进库存的消化。随着竞争的继续加剧,房价优惠是否还能加码,成为很多人关注的热点。

(搜房网)



# 红5月楼市明显复苏

## 十大城市库存减少万套

近日,楼市明显有了复苏迹象,成交量上扬,库存大幅减少。据中原市场研究部统计数据显示,北京、上海等10大城市的住宅库存套数合计为59.8万套,环比4月底减少了近万套,住宅面积减少了百万平方米,十大城市合计库存面积减少了1.5%。

这10大纳入统计的城市为北京、上海、深圳、广州、南京、苏州、青岛、宁波、苏州、厦门和福州。其中,除上海、南京库存小幅上涨外,其他城市均有下调。

对此,中原市场研究部分析认为,目前的市场

已经明显出现了走出低谷的趋势,5月市场成交量明显恢复,全国主要的城市成交量均创造了限购来的最高点,市场消化库存明显加速。但市场热销项目依然以刚需产品为主,信贷松动及市场政策微调导致市场部分需

求明显降低了观望情绪。除此之外,有分析人士指出,提高公积金贷款额度、提高普通住宅标准、降低首套住房贷款利率、实施购房落户等微调政策逐渐出台,这促使部分购房者心态变化,部分刚需购房者在这种环境

下提前了购房时间,导致市场成交量提升。如果地方政府微调政策持续出台,楼市将有望持续复苏,房地产市场也可能将探底回升。

不过,中原地产研究总监张大伟表示,楼市不存在大幅反弹的基础,限购等红线调控政策依然执行力度很大。另外,在市场方面,由于开发商的库存依然偏大,同时未来潜在供应依然处于较高水平。

值得一提的是,目前从全国主要城市来看,热点项目依然是以价格换量,中低价位的刚需项目占据了80%以上的成交量,刚需购房者在5月的观望情绪明显降低。而且大部分开发商供应依然谨慎,不拿地开工,市场政策不确定性依然比较多。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖也认为,虽然楼市交易回暖刺激了6月开盘量将激增,但首次置业者购房需求经过近半年的集中释放已近尾声,而支撑豪宅市场的高端需求毕竟有限。因此,如果政策不能鼓励改善型置业升级的需求进场交易的话,2012年下半年的市场交易量依旧不乐观。

据《证券日报》

## 住建部水泼调控松动论 地方“超调”将被制止

提出“稳增长”之后,关于房地产调控或将松动的声音就不曾停止。近日,住房和城乡建设部新闻发言人对此进行正面回应,强调要坚持房地产市场调控政策不动摇。

亚太城市房地产研究院院长谢逸枫在接受记者采访时也表示,从国内经济数据和房地产市场数据及微调的城市数量等调控目的看,今年年内房地产调控不会放松,特别是楼市限购和限贷及房产开发、地产开发信贷等去投资投机化的政策不会有根本改变。

谢逸枫从两个方面分析了调控不会放松的原因,首先是国内经济数据虽下降,但是一旦基建投资和保障房建设全面铺开,今年“保8”应该没问题。况且,今年基建投资达到7.89万亿,光是铁道部就2万亿。而今年信贷估计8万亿-8.5万亿,还扩大了民间资本的投资渠道。其次,合理房价目标尚未实现。前5月房价涨幅下降,但是房价实质未下降。

当前,如何继续坚持房地产调控?

谢逸枫认为,找到“三全其美”的办法最好既能降低房价,又能促进成交量放大,同时还能拉动投资增长。第一,要严格执行政策,对首套房家庭确保商业银行按照优惠的首

付款和利率水平给予支持,对合理的改善型住房家庭给予一定支持,对购买多套住房的家庭不予支持。第二,支持开发商“以价换量”和兼并重组。第三,地方政府适度下调土地出让价格,帮助拓宽融资渠道。第四,有效增加普通商品住宅和住宅土地的供给,同时配以保障房,以及政府的回购等措施。

清华大学中国经济研究中心高级研究员韩秀云教授认为,调控要着力支持刚需,可以通过降低首套住房的交易税、贷款利率、首付比例等政策来支持首套房需求;对于二套、三套则继续执行较为严格的措施。她强调说,要加强对房地产市场规律的研究,形成系统化的房地产政策,并保持政策的稳定性,以稳定市场预期。

住建部新闻发言人还明确表示,住房城乡建设部将会同有关部门继续密切关注各地执行调控政策的情况,对于地方出台放松控制不合理购房政策的,将及时予以制止或纠正。

据《证券日报》

