

政府调控力度不减 楼市“以价换量”成趋势

□赖大臣 王莹

一方面,来自政府高层的声音不断表明,政策对于楼市调控还将继续深入,银根在下半年将继续收紧。另一方面,房企最近发布的财报显示,开发商正在面临着存量大、资金链趋紧的困境。业内人士认为,随着9月份北京市入市项目数量的加大,市场竞争压力愈加突出,房企采取降价换取交易量的可能性也将加大。

高层表态:政策调控将继续深化

8月13日,国务院副总理李克强在北京考察廉租房、公共租赁住房等建设时强调,要继续贯彻国务院关于房地产市场调控的一系列政策措施,坚决抑制投机炒作等不合理需求,切实增加住房有效供给。

8月21日,李克强在江苏省常州市主持召开加快保障性安居工程建设工作座谈会上,再度强调,各地要继续落实好国务院关于房地产调控的政策措施,切实增加住房有效供给,坚决抑制投机炒作行为,巩固调控成果,促进房地产市场长期稳定健康发展。

短短几天内,中央高层接连就房地产调控表态,表明了中央政府继续贯彻落实国务院10号文件的决心。这令漫长观望中的各方获得了调控政策将持续的明确信号,也让此前不断传

出政策将松动的可能性成为了泡影。

全国工商联房地产商会理事陈保存向记者表示,高层的不断表态,再加上此前国土部公布的囤地黑名单,表明了政府高层打压房价的决心。

与中央坚持调控表态相对应,华远地产老总任志强一改力挺高房价的强硬态度,两次公开劝告开发商降价销售。任志强直言,劝降是为了避免政府再出台“核武器”。

距李克强第二次表态的3天之后,国家发改委财金司司长徐林就明确表态,我国计划实施一系列税收体制改革,包括优化增值税和营业税征收制度,扩大增值税征收范围;统筹企业税费负担,实施资源税改革;推进房产税改革;继续实施个人所得税改革。

市场形势:库存量升高房企资金压力大

一方面是负债节节攀高,一方面是消化不良并仍在不断增加的库存。上市房企的半年报揭示出,虽然开发商们的资金链尚处于安全范围,但随着时间的推移,销售低迷,资金的回笼不畅,还要还息还债,企业资金压力会越来越大,而年度销售目标又如悬梁之锤,时时刺激着开发商的神经。不管最终是主动还是被动降价,开发商在需要的可能仅仅是时间。

根据聚源数据统计,2010年半年报,86家上市公司带息债务/全部投入资本平均值为

48.26%,分别较一季度(45.38%)和2009年末(42.98%)上升了近3个百分点和7个百分点。并且,统计数据显示,今年上半年,86家上市公司的资产负债率为65.1%,也较一季度上升了1个百分点。

在负债率上升的同时,是房企盈利能力的下降。已发布半年报的86家企业的销售毛利率平均水平已经较去年底下调1个百分点,更较一季度下调了近两个百分点。业内人士指出,新“国十条”后,显而易见部分开发商正在让利促销。而随着三四季度供应量的增长,开发商销售压力加大和资金链趋紧,房价下调压力更大。

市场对于开发商下半年将采用降价的判断还来源于房企销售压力。统计数据显示,上半年,超过九成的房地产企业未能完成今年销售目标的五成。其中,保利地产上半年完成销售金额217.55亿元,完成销售计划的43%;金地集团上半年销售额则为53.76亿元,仅完成全年210亿元目标的1/4;招商地产上半年完成销售额61亿元,仅完成全年销售目标的40%。

市场形势的恶化还导致了库存量的不断加大。国家统计局公布的数据显示,今年6月末,全国的房地产开发企业商品房待售面积为1.91亿平方米,同比增长6.4%。任志强认为,如果按照这样的形势,今年估计将有超过2.5亿平方米甚

至3亿平方米的库存。

宛玉敏表示,房企下半年主要还将面临着银根收紧的压力。今年全年的新增贷款预计在7.5万亿元,上半年已经完成了近2/3的放贷任务,因此下半年许多银行的放贷量会非常有限,预计将把精力放在收益较高的抵押消费贷款上。

业内预测:9月或将迎来降价潮

记者调查发现,一些品牌开发商已经开始以降价来换取交易量的策略。7月底开盘的中粮万科长阳半岛项目,首次推出的800余套房源两日售罄,成交均价只有1.35万元/平方米,低于周边在售项目3000元左右;目前在售的绿地·中央广场项目正在出售三期,其成交均价为1.8万元/平方米,比二期项目1.9万元/平方米的均价下调了1000元左右。

大型房企的主动降价,让其抢占了市场先机。据中原地产统计,保利、万科、金地等十大房企在7月份的成交面积达到245万平方米,环比上个月下降10%,比去年同期仅低5%,基本与去年的月均成交面积252万平方米持平。

市场人士认为,由于目前的调控正处于风口浪尖上,大房企的主动降价行为将造成跟风现象,随着9月份北京市入市量的加大,“以价换量”的策略将被更多企业采用。

“对于那些错过了新政前三月份、四月份销售期的项目,如果再不把项目拿出来卖,那他们只能等到明年春天再择机入市了。今年的业绩就算完了。”21世纪不动产集团市场总监林蕾认为,由于此前大量待开新盘纷纷延期入市,其中有相当一部分项目预计会在今年九月份、十月份集中入市。届时,为了拉升业绩、回笼资金,降价在所难免。“所以今年许多开发商都把宝押在了‘金九银十’。”

(据人民网)



楼市·家装

投诉热线: 18603978885

建材业标价系统“水深莫测” 消费者希望明码标价

□龙虎网

每一个到过建材市场的人都有这样的体会,偌大的建材市场,几乎家家都是打折,家家都是做促销,你打折我来让利,你促销我来签售。同样的商品上周是5折,这周就是特价。面对如此众多的促销方式,消费者不禁自问,这商品的底价究竟是多少?

卫浴市场折扣多让利也多

在几家家居卖场发现一些普通标价四五千元的马桶打完折后可以便宜一两千元,在依然表示价格偏贵之后,有销售人员暗示价格在折扣的基础上仍然可以再做一些让步。

一些品牌卫浴产品几乎每家都有不同的折扣,不过相对来说价格就比较固定,除了折扣之外就不会再有任何优惠。

家具市场折扣一波接一波

在家具卖场发现,相对于卫浴市场来说家具市场出现低折扣的现象更为普遍。走进一家板式家具的店面看中一张餐桌,标价为两千多元,在记者询问是否可以打折之后,销售人员表示可以以1200元售出,在表示价格仍然偏高之后,销售人员说:“如果可以今天交定金,那么价格可再优惠。”

家具行业的打折现象极

普遍,在市场上几乎所有的家具品牌都有一定程度的折扣,即便是比较知名的品牌也没有出现不打折的现象。

装饰门市场质量有质疑

装饰门市场中高标价、低折扣现象也很严重。记者在装饰门市场中发现原价值近万元的防盗装饰门,可以砍掉两三千元,其价格中所存在的水分可想而知。而且,装饰门的质量并不能让消费者信服。张女士家价值三千元的装饰门,因为被家里积水泡过,居然底部有些开裂变形。

低折扣让消费者心存疑虑

对这种标高价、低折扣的现象,一些销售人员认为,这种现象让那些会砍价的顾客可以得到心理安慰,商家也不吃亏。而对于那些不会砍价的顾客,商家则可以借机赚取更多的利润。

实现明码实价距离有多远

消费者张先生认为,家居卖场中普遍存在的“明码虚价”问题不仅侵犯了消费者的知情权和公平交易权,更导致了家居市场的混乱,致使消费者对商家的信任度大大降低。

市场中看家具的市民马先生说:“明码标价固然是好,但是我总是觉得没有优惠,比较难接受。如果真正开始全部明码标价的话,我买东西就更放心、更便捷了。”

(据人民网)

【楼市论坛】

整治囤地不能只拍“苍蝇”不打“老虎”

□周雪松

泛海建设“囤地门”曝光已经20多天了,尽管舆论沸沸扬扬,但至今没有任何部门主动站出来就此明确表态。8月19日,国土资源部在京召开房地产用地专项整治工作新闻通气会,此前各方期待的牵涉众多地产巨头的囤地“黑名单”未公布,曝光的几起囤地案件也都是名不见经传的房企所为。

在房地产界,大房企被认为是囤地主力,如全国工商联房地产商会专家朱凌波就曾表示,“凡是囤地者,绝大多数都是大企业、知名企业”。地产界著名开发商潘石屹也曾说,上市房企囤地要比非上市公司严重得多。

以泛海建设为例,这家在深交所上市的知识房企,此前被媒体曝光大肆囤地,仅北京一地块囤地就坐享高达228亿元暴利。事实上,据媒体报道,在北京,包括金隅集团、金融街、远洋地产、中关村、中石油、和记黄埔、香江国际、华润、新世界在内,都同时进入了“黑名单”,累计囤地逾百万平方米,平均地价为895元/平方米,土地闲置时间都在3年-5年左右,且均超过国务院规定的“两年不开发可无偿收回”的时间期限。

另外,据中原地产对国内12个城市的土地监测数据显示,万科等40家

知名地产商2003年以来获得的开发土地,有57%没有入市,其中27%的土地处于待开发状态,30%处于规划在建状态,没有实际的房源销售,形成了严重的囤地现象。

从国土资源部19日通报和督办案件来看,可以说是只见“苍蝇”不见“老虎”。真正的“囤地大户”还未露庐山真面目。

记者粗略地计算了一下:全国上报闲置土地面积16.95万亩,以去年土地成交均价估算,价值近1500亿元,如果将这些土地全部用于建设保障性住房,至少可建设约570万套房屋,解决2000万户以上中低收入市民住房困难。

而业内估计,有关部门公布的全国闲置土地面积,可能只是冰山一角!遗憾的是,有关部门在整治囤地方面却避重就轻。本该主动明确表态的,迟迟未见反应;涉及知名房企的囤地“黑名单”,也弄得遮遮掩掩;虽然拍了几只扰乱土地市场的“苍蝇”,但却不打厉害的“老虎”。

“乱世须用重典”,要整顿土地市场,杜绝囤地,就必须要有“摸老虎屁股”的勇气,真正打几只严重破坏房地产市场秩序的“老虎”,只有这样才能起到杀一儆百的效果。当然,这不光是国土部门的事情,还需要多个部门联动。

(据《中国经济报》)



集纳山水、自然景观、原生生态环境为一体,具有英伦风情、欧式建筑风格的“鲲鹏·裕贤名墅”近日隆重开盘。图为消费者正在了解楼盘情况。

本报记者 赵建 摄



日前,记者与几位正在装修家居的朋友前往信阳国际建材港挑选乳胶漆,偶然发现一家装饰温馨精致的店铺,这家店经营一种全新概念的环保内墙装饰材料——柏藤墙衣。图为环保内墙装饰材料——柏藤墙衣店铺。

本报记者 成兆本 摄

【市场漫步】

要关注的不仅是“空置率”

□崔鹏

“住房空置率”值得追问。但是,这一现象所反映的并非新问题,我们更应关注调控楼市的政策措施是否得到落实,这才是满足百姓住房需求、保持楼市健康发展的关键所在。

近期,一场关于住房空置率的讨论席卷各地,政府、媒体、房地产商、普通百姓纷纷各抒己见。即便在国家统计局新闻发言人表示“目前无法统计住房空置率”之后,市场各方仍然不依不饶,大有不达目的誓不休的架势。由于真相扑朔迷离,这一事件甚至被戏称为“空置门”。

公众如此关注住房空置率,是对当前高房价不满的集中反映。据统计,今年6月份70个大中城市房价环比下降0.1%,是连续15个月来首次下降,7月房价环比则与6月持平。可见,尽管当前房价略有调整回落势头,但整体还处于不合理的高位,居民买房仍面临相当大的困难。

市场很无奈,百姓很着急。在这种情况下,人们自然会对住房市场可能存在的“高空置率”深恶痛绝——有人不光喝酒吃肉,还在浪

费粮食,我凭啥连馒头都吃不起?心中有气,对住房空置率问题自然盯住不放。

公众关注住房空置率,也是渴望摸清楼市真实状况却又无从入手的反映。长期以来,我国房地产市场数据统计较混乱,相关信息缺乏公信力。例如,关于房价上涨的比率问题,就曾有不同部门、不同机构发布相差甚远的数字,令人无所适从。此次调查住房空置率,民间先后有人采取“查黑灯”、“测电表”、“晒水表”等方式,最后却被有关部门证明不科学,而最权威的统计局又表示难以统计,让大伙儿很不满。

尽管如此,我们对住房空置率的关注却不能“跑偏了”。且不说在我国现有统计体制之下,对住房空置率确实难以作出科学统计,即便统计出来,又有多大意义?例如,大家都知道住房市场的投机、投资行为,那么,设若真的存在较高的住房空置率,那也不过是为这一事实再增一个佐证而已,对解决问题能起多大作用?

针对房地产市场存在的诸多弊端,国家早已做出相关部署安排,意图明显,方向明确,但关键是,这些举措都能得到落实吗?

年初以来,楼市调控重拳频出,目标直指投机型购房。继将购买二套房首付比例提高到50%后,国务院又发出通知,商品住房价格过高、价格上涨过快、供应紧张的地区,商业银行可根据风险状况,暂停发放购买第三套及以上住房贷款。

但据了解,该政策在个别地区并未得到不折不扣的执行,这就为投资、投机留出了空间。某中央媒体在上海、深圳、杭州等地的调查表明,一些银行还在打政策的“擦边球”,个别地方的第三套房贷不是偷偷重启而是从来就没停止过。

不只是第三套房贷的问题。政策要求“保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%”,是否真的做到了?政策要求“严格依法查处土地闲置及炒地行为,并限制有违法违规行为的房企新购置土地”,是否执行到位了?

“住房空置率”值得追问,我们可以保持关注。但是,这一现象所反映的并非新问题,我们更应关注一系列调控楼市的政策措施是否得到落实,这才是满足百姓住房需求、保持楼市健康发展的关键所在。

(据《人民日报》)

北京住房空置率首次公布

昨天,作为北京市土地面积最大的城区,朝阳区政府公布了新政后该区房地产市场各项统计数据。其中,涉及到了空置房这一敏感问题。这也是本市首次公布住房空置率。

现状一

销售面积下降近六成

昨天,朝阳区发布《从供需情况看朝阳区房地产市场运行特点》显示,1月至7月份,朝阳区商品住宅销售面积145.0万平方米,同比下降57.4%,降幅较上月拉大1.5个百分点。同时,住宅施工面积同比下降5.4%,竣工面积也同比下降21.3%。不过住宅依然占据朝阳区商品房规模的半数以上。该报告指出,年初多项调控政策的发力,一方面使得投机性购房受到了前所未有的严厉限制,另一方面也引发了市场愈发激烈的观望情绪,而造成住宅销量一路走低。

解读

客观反映全市趋势

专家分析表示,朝阳区占全市投资超三成,朝阳区不仅是北京最大的城区,也一直是楼市最活跃的区域,成交量一直位列全市第一。此次公布的数据显示,朝阳区住宅销售已经明显下调,这一变化也能够反映出北京整体市场的情况。

现状二

空置住宅133万平方米

统计报告显示,截至7月底,全区住宅空置面积133.0万平方米,同比下降18.0%。其中别墅、高档公寓空置面积为52.1万平方米,同比下降18.5%,虽然存量有所消化,但仍占空置总量的39.2%。在空置3年及以上的积压房中,别墅、高档公寓的比例更是占到了一半以上,达54.9%。空置比例偏高仍是目前别墅、高档公寓面临的问题之一。

解读

积压房中别墅逾半

对于朝阳区的空置房中别墅占比重较多的情况,专家认为这其中大部分为投资房。另外,在空置3年及以上的积压房中,别墅、高档公寓的比例更是占到了一半以上,主要原因则是这部分房源总价过高。

此前,北京市房协副秘书长陈志表示,空置房指的是盖好未售的房屋,而那种已售但业主不住的“黑灯房”叫做闲置房。这两种房屋的概念完全不同。空置房面积统计可根据开工量与出售面积对比进行测算和统计。

现状三

五环外小户型最好卖

从销售情况上看,目前住宅的成交量主要集中于五环及以外,实现销售面积51.4万平方米,占总面积的35.4%。这其中又以小户型(90平方米及以下)销售为主,占五环及以外全部销量的44.7%。导致这一现状的主要原因是,购房的刚性需求始终不减,但劣质地段的寸土寸金又令大部分人望而却步。在此种情况下,五环附近的小户型必然以其相对合理的性价比成为最热销的房源。

解读

普通房降价将明显

专家分析,目前调控的力度很难放松。随着政策住房施工面积的增加,大量的低收入人群的需求将被释放。普通商品房降价销售将越来越明显。朝阳区的住宅供应大部分集中在5环外郊区,可见楼市最可能调整的区域也属于5环外,因为5环内土地资源的稀缺性,从目前来看楼市调整也将先郊区再城区。

(据地产中国网)

全新立邦漆 装点新生活

拥有120多年油漆制造经验的立邦漆公司自创立以来,凭着不懈的努力,早已成为亚洲乃至世界著名的油漆品牌,并在世界竞争激烈的涂装保护领域,一直扮演着重要的角色。

立邦漆公司不断推陈出新,为满足客户的需求而提供了一系列品种繁多、色彩丰富、品质优秀的涂料产品,并在各地成立了子公司。但是,立邦漆不以今日成就而满足,它坚持严格的品质指标,不断追求革命性的全方位品质提升,以求为客户奉献更多、更广泛、品质更好的产品。

自1881年,立邦漆公司的业务在整个东南亚区域不断拓展;到了1973年,东南亚区域的立邦漆的所有业务活动归纳组成立时集团。NIPSEA(立时)是东南亚立邦漆的简称(Nippon Paint Southeast Asia)。

目前,立邦漆公司正通过亚洲包括中国在内的主要经销国家,为广大客户提供全方位服务,从研究、开发、制造到销售,都本着“以客户为先”的服务宗旨。

立邦漆产品系列众多,包括建筑涂料、汽车漆、表面处理剂、大型结构件的重防腐漆、海事用漆、电器用漆和电脑部件用漆等领域,成为“全面供应商”。

立邦漆公司在桥梁、高速公路、港口机械、电力、石油化工、储罐、钢结构、海事涂料上拥有丰富的经验,同时作为建筑物的长效涂装保护也得到广泛的应用。

为实现全方位服务的宗旨,该公司研制出多种防腐涂料,适用于桥梁、工厂、贮藏、卷钢、木制家具、电脑以及电讯设备等方面。该公司的特种涂料已经被超过1000家客户所选用。

立邦漆公司致力于环境与人的协调,丰富了人们日益美好的生活,所以越来越受到人们的瞩目和信赖。立邦漆公司坚定地保持自己一贯的目标和追求,为新生活处处添光彩。(田田)

无须东奔西走 家政应有尽有
 只要您拨通 (0376)6222222 或点击
 www.03766222222.com,信阳家政服务网络
 中心将24小时为您提供保洁、保姆、搬家、管道
 疏通、水电安装、开锁、清洗油烟机家政服务。
 地址:北京路金杯财富大厦12楼

PIANO皮阿诺橱柜
 地址:信阳国际建材港17号楼 电话:0376-7095100