



超六成城市住宅用地供应 未来或将放量

证券时报记者 张达

本报讯 克而瑞(中国)研究中心日前发布的最新报告显示,从各大城市2009年1-8月份实际完成的住宅用地供应量来看,六成以上城市住宅用地供地完成率不足50%,而且随着土地市场成交的逐渐火爆,部分城市表示要在下半年加大住宅用地的供应总量。

报告显示,北京1-8月住宅用地实际供地面积453.4万平方米,住宅用地供地完成率仅为34.88%。北京国土资源部也表示将计划加大土地供应,3季度完成全年土地供应,4季度合理增加土地供应,整个住宅用地供应量预计将达1000公顷。

上海下半年预计可供应住宅用地约120幅,1196万平方米,接近上半年的3倍,但截止到8月份,上海住宅用地供地完成率仅有35%,这也就意味着有65%的住宅用地将要在9-12月的4个月之内推出。

广州今年住宅用地供地计划330-501万平方米,1-8月住宅用地实际供地面积220.69万平方米,住宅用地供地完成率为53.10%。深圳今年住宅用地供地计划110万平方米,1-8月住宅用地实际供地面积56.53万平方米,住宅用地供地完成率为51.39%。

报告指出,从2008年下半年开始,房地产市场遭遇了国家的宏观调控,再加上受到国际金融危机的冲击,市场成交低迷,土地市场成交也极为冷清,流标现象频现,这种低迷的状态一直持续到2009年初。部分城市甚至减少了2009年度土地供应计划总量,尤其是2009年一季度,各大城市住宅用地供应量均大幅减少,如南京在2009年住建设划中计划供应住宅用地1050万平方米,随着土地市场成交的冷淡,今年初出台的2009年土地供应计划中,将住宅用地调整为550万平方。但随着今年以来土地市场成交的逐渐火热,南京市国土资源局又表示下半年将加大住宅用地的供应。

8月长沙土地成交量 创年度新高

据新华社电 8月,长沙市新房成交量下滑的同时,一直不温不火的土地市场却悄然创下了本年度成交量最高的新纪录。8月长沙共成交地块6宗,成交面积达502639.39平方米,为全年最高。而就在7月,全市仅成交地块2宗,面积仅为7448.84平方米。

“本月成交地块主要是住宅和商业用地,新项目的不断扩建在一定程度上将加大房地产市场商品房的竞争压力。”恒嘉地产市场部总监周健分析。

“虽然8月份的交易明显回升,但全年土地市场起伏不定,1-4月份较平稳,5-8月份则忽高忽低,说明虽然房地产市场持续向好,但是,开发商拿地依然比较谨慎,这说明部分开发商对未来的市场走向还是信心不足。”周健认为,接下来,随着开发商的进一步解套和市场供应的亮点出现,长沙应该会迎来土地成交量的继续升高。

广西1-8月 房地产投资增长21.1%

据新华社电 广西壮族自治区统计局日前发布的数据显示,1-8月广西房地产投资447.28亿元,同比增长21.1%,增幅较1-7月加快1.9个百分点。

1-8月广西商品房销售面积1332.51万平方米,同比增长37.8%。商品房销售额421.17亿元,同比增长51.8%。受房地产市场强劲需求的拉动,1-8月广西房地产投资447.28亿元,房地产投资增速同时也达到新高,前8个月同比增速达到21.1%。

据分析,受去年金融危机的影响,1-2月广西房地产投资增速同比下降1.6个百分点。从3月份开始,受国家出台政策刺激房地产市场的影响以及消费者刚性需求得到释放等利好因素的刺激,广西房地产市场逐步回暖,商品房销售量呈稳步增长态势。与此同时,自3月份以来,广西房地产投资增速也在不断加快。

上海买经济适用房至少需15年收入

证券时报记者 张若斌

本报讯 随着上海闵行区《经济适用房分配管理试点方案》公布,上海首批经济适用房可能按照周边房产3个月平均价格的6至6.5折来计算。按照此前规定的申请条件——家庭月均可支配收入2300元以下,一套处于上海边远地区的经济适用房将至少相当于家庭15年收入,超过此前重庆提出的“8.5年收入买1套房”的标准一倍还多。

作为上海首批经济适用房试点区域,闵行区经济适用房的分配管理试点将于今年10月启动。该方案存在区属和市属两种经济适用房。闵行区自身的经济房选址在“翔泰苑”小区,包括翔泰苑和君莲新城两个小区在内,共筹措了11万平方米的储备房源,挑选了80平方米以下的可做经济房源的500余套住房。而在今年年底前,首批房源的摇号、登记以及后续轮候工作将基本完成。

按照定价方案,该区经济适用房将以小区周边普通商品房最近3个月销售价格的平均价为基础,并以6至6.5折的价格出售。市场人士告诉记者,目前周边公寓的房价都在1万左右,以一套面积为60平方米左右的经济适用房为例,如果按照6—6.5折计算的话,那么就是6500元左右,总价40万左右,而申购者只需支付10万元左右的首付款即可入住。

虽然10万元的门槛很低,但由于上海经济适用房的申请条件略严,40万的总价仍让符合条件的购房者难以承受。

此前,上海市房地产局曾公布:申请经济适用房必须具有上海常住户口7年以上,户籍在申请区5年以上,人均居住建筑面积在15平方米以下,家庭月均可支配收入2300元以下,可支配财产7万元以下。据此测算,40万总价仍相当于家庭年收入的15倍左右。这不仅超过了国际上通常的3-6倍的“房价收入比”。也

超过了此前重庆提出的“8.5年收入买1套房”的标准一倍还多。

更麻烦的是,目前的经济适用房申请方案可能陷入“能买的买不起,买得起的不能买”的两难僵局。有银行业者告诉记者,以总价40万贷款30万计算,即使按照3.88%的最低公积金贷款利率,则每月按揭还款也有1411元,仍然超过了申请人2300元家庭月收入的一半以上,不符合贷款要求;若是家庭月收入超过2800元,银行虽然可以放贷,但他却不符合申请条件了。此外,首付10万元也和此前规定的“可支配财产7万元以下”不符。为此,银行可能需为经济适用房作出特别优惠政策。

对此,闵行区房管部门相关负责人表示,这套价格体系仍属于初步构想,目前也正在论证。能否在10月实施仍需市里相关部门调研、批准,也不排除相关部门对这套方案做出调整的可能性。”

深圳楼市金九落空 门前冷落车马稀

证券时报记者 李坤



开发商期待中的“金九”并没有如期而至。九月份深圳楼市新房成交量延续了自6月份以来的低迷态势。

在9月份已经过去19个交易日里,深圳新房成交依旧维持在每天近100套左右的低水平,最高时候的日销量也不足今年上半年销售旺季时的一半,最低的时候,罗湖、福田、盐田等区域一天的成交量仅为三两套。这种成交数据甚至比今年以来最为低迷的8月份还要低迷。

近期深圳市规划和国土资源委员会发布的《2009年1-8月深圳房地产市场分析报告》显示,1-8月,深圳新建商品住宅销售规模以及价格均同比增幅较大,但进入二季度总体呈现环比

跌价升”的态势。其中8月份深圳商品住宅成交面积回落至36.1万平方米,较前7个月平均水平下降5成。进入九月份,深圳楼市下跌趋势并没有改变。

根据深圳房地产信息网以及中国房地产指数研究院的数据,截至9月19日,深圳楼市新房成交量日成交面积比8月份还要低。据记者按照上述数据估算,如果这种状况继续下去,9月份深圳楼市新房成交面积将比8月份还要低20%左右。被房地产开放商期待的楼市“金九”基本上不可能会出现。

与成交量持续低迷相伴的是,深圳楼市的新房成交价继续创出新高。数据显示,自2月以来,深圳房价已经连续出现6个月上涨,8月份上涨

幅度更是高达32.17%,达到历史罕见的19368元/平方米。进入9月份房价仍维持高位。截至9月19日,深圳楼市有6个交易日的日均成交价超过每平方米2万元,其中9月19日这一天成交均价达到每平方米22323元,为9月份最高单日成交均价。

对于这种现象,深圳市房地产研究中心副主任王锋博士认为,近期房价的快速增长以及投资需求的出现对市场上的自主需求产生了挤压,抑制了大量普通需求的释放,所以导致新房成交下降。

上述报告认为,近两个月来,相关监管部门在控制贷款流向(包括流向土地市场的贷款)和严格住房按揭贷款门槛方面出台了政策,而7、

8两个月银行信贷资金投放也大幅回落。因此,支撑未来房价上涨的资金面将会受到削弱。随着监管机构加大对违规信贷资金入市的监管力度,加上未来住房供应的增加,以及二手房市场对住房需求的有效分流,房价较快上涨的局面将会得到有效的控制,并且有望向下调整。

中国房地产指数研究院则认为,深圳楼市已经低位调整了近两个月,进入到9月以后,价格下调的楼盘数量正逐渐减少,随着豪宅热销的势头过去,深圳楼市有可能从目前价高量低的阶段,逐步调整到价跌量涨的回升通道。

广州楼市曲高和寡 炎夏逝去秋风瑟

证券时报记者 甘霖

今年以来,广州楼价节节攀升,广州市的中心四区不少楼价多在1.5万元/平方米以上。广州房价在8个月时间内升幅高达16%,9月份广州楼价已经回复到2007年10月的历史最高峰。

近日,当有记者向广州市副市长苏泽群发问:广州是否会因此出台新政策降房价?苏副市长连声应答:不会,不会。商品房还是尊重市场,由市场来调节。”

不可忽视的是,随着楼价的一个劲上窜,广州楼市的交投日显清淡,呈现价升量跌的局面。据广州阳光家缘

的网签数据显示,下半年以来,网签数量持续下滑。6月的广州楼市总成交量为10502套,比5月的高峰少了2678套,下跌近20%;而7月总成交量则仅有6700套左右,比6月大幅下跌36%;8月的网签数据,则显示仅有6400多套,比7月又下跌了3%的幅度。业内人士透露,即使目前的网签成交数据,也有“水分”在内。据坊间传言,花都某别墅项目今年8月创造开盘80多套别墅售罄的神话,真实的销量是接盘者并非终端消费者,而是绝大部分卖给“承销商”,目前承销商当“二手”并不如意,如今要打“退堂

鼓”,弄得开发商现在是左右为难。由此可见,看似繁华的背后也隐藏着某些不安。

另外,作为楼市“晴雨表”的广州二手楼交易价格历经大半年的反弹,到8月份已经上升至8534元/平方米,也是曲高和寡,市场再次呈现“价升量缩”的非理性状态。从6月份开始广州的二手成交量连续出现了下滑的迹象,其中7.8月份环比都减少了一成左右,楼价也在8月份出现了回调的苗头,包括越秀区、天河区、荔湾区在内的三个高房价区域成交均价环比都出现了不同程度的下跌。虽然目前9

月的数据尚未出炉,但在记者的采访中,多位业内人士认为目前的楼市有点象2007年10月份的疯狂,担忧是否会二度轮回。

广州市同创卓越公司总经理赵卓文表示,9月的广州楼市,铅华洗尽,虽然表面上还十分风光,但炎夏过后,将是萧瑟秋风。

广州满堂红地产研究部肖文骥主任则认为,今年秋季广州楼市行情将是“温水煮蛙”,既涨不上去,也跌不下来。判断不涨,是因为楼价急速冲高后,刚性需求承接乏力,成交开始下滑。同时,二次房贷政策收紧催生了观望情绪。判断

不跌,是因为各种政策和经济基本面都还无法撼动大家对通胀预期的担忧,所以买楼的人或许没有上半年多,但是也不用担心像去年那么少。在相对宽松货币政策的背景下,发展商钱包比较鼓,不可能大幅降价。

一位在广州多年以炒房为生的杨先生告诉记者,凭他的直觉,楼市好日子快到尽头了。今年3月份他一口气买了近10套房子,如今大部分都已经获利了结。他坦言,前事不忘,后事之师,目前一手房楼价攀升、成交下降、二手房出租回报率走低的现象,与调整前的2007年楼市高峰期如出一辙。

中海和万科品牌价值率先突破百亿

国有房企TOP10品牌价值均值增幅近35%

证券时报记者 张达

本报讯 由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同组成的“中国房地产TOP10研究组”日前发布的《2009中国房地产品牌价值研究报告》显示,中海地产和万科的品牌价值率先突破百亿,而在全国TOP10品牌企业中,国有房企TOP10品牌价值均值增幅接近35%。

报告显示,2009中国房地产行业领导公司品牌中,中海地产和万科凭借良好的销售市场与资本市场溢价表现,品牌价值分别达到119.85亿元和119.55亿元,并且连续四年领先行业发展,牢牢占据行业领导公司品牌位置。

2009年,全国品牌房企品牌价值均值为45.43亿元,同比提高了24.82%。其中,国有房企TOP10品牌价值均值为39.23亿元,增幅为34.49%;

混合所有制房企TOP10品牌价值均值为36.77亿元,增幅为15.65%。而在全国TOP10品牌企业中,保利地产品牌价值显著增长,2009年其品牌价值同比增长了近50%,显著领先于全国品牌房企增长率均值,成为2009中国房地产生长力领航品牌。

在国有房地产企业TOP10中,保利地产、绿地和招商地产分列前三位,品牌价值分别达到90.23亿元、50.09亿元和49.30亿元;第四至十位分别为

远洋地产、华润置地、上实地产、首开、北京城建地产、金融街控股和首创置业,品牌价值依次为:35.09亿元、34.52亿元、28.86亿元、26.81亿元、26.18亿元、25.96亿元和25.30亿元。

在混合所有制TOP10企业中,合生创展、绿城房产和恒大地产的品牌价值位列前三,品牌价值分别为59.96亿元、58.36亿元和41.54亿元。

另外,2009中国房地产策划代理公司品牌价值TOP10企业群体基

本保持稳定,品牌价值均值由去年的9.2亿元增加到10.6亿元。易居中国品牌价值均超过20亿元,领先于其他企业,也是策划代理品牌企业品牌价值首次突破20亿元大关。

世联地产于2009年8月成功登陆资本市场,成为首家登陆A股的房地产服务公司,企业品牌价值提升到16.72亿元,稳居第二位。同策咨询再次蝉联中国房地产策划代理公司品牌TOP10第三位。

另外,2009中国房地产策划代理公司品牌价值TOP10企业群体基