

# 金九楼市低迷 购房者保持观望 10月难有大变化



## 楼市快讯

### 首部全国国土规划纲要呼之欲出

10月6日,从国土资源部传出消息:坚持全域立体开发、突出陆海统筹的我国首部《全国国土规划纲要》文本框架初稿已经形成。

据介绍,《纲要》初稿确立了国土规划的基本思路,提出构建富有竞争力、安全、和谐和开放的国土的主题,坚持广域均衡开发与区域集聚开发相协调,推进城乡融合和一体化发展,统筹陆海开发利用,坚持国土集约利用与有效保护,扩大国土开放与开发合作和走低碳绿色发展道路。

《纲要》编制的突出特点,就是坚持从自然限制性出发的反规划理念。作为国外普遍采用的国家战略规划编制思路,反规划不是根据战略目标进行分解,而是根据资源环境限制进行编制,依据优化原则,对未来生产力目标进行测定。按实施全域立体开发和突出陆海统筹设想,《纲要》提出构建重点轴带和空间开发格局,划出发展、生存、生态和保障等管控线。在国土空间陆域、海域区划基础上,提出差别化的国土空间开发政策指引。

自上世纪60年代以后,日本和荷兰各自编制了6轮国土规划,韩国编制了4轮。从我国国内具备的条件来看,编制全国国土规划的必要性和可行性都已经具备。经国务院同意,由国土资源部和国家发改委牵头,财政部、环保部、住建部等28家部门、单位参加的《纲要》编制工作从2010年正式启动。

据新华网

10月3日,2012上海房地产秋季展示会在上海展览中心开幕,本届展示会的展出面积近2.8万平方米,约200家房地产企业和代理机构集中展示最新楼盘,吸引了众多看房者。

楼市传统销售旺季 金九银十 已经过半,但是在调控政策并未松动的情况下,购房者的观望情绪依旧浓郁,9月楼市呈现旺季不旺的态势。专家指出,金九成色不足,将引发供需双方对银十的博弈继续升级,但短期内楼市难有大变化。

进入下半年以来,部分地区楼市出现回暖迹象,因此今年的金九银十也备受期待。但从实际情况看,一些城市的成交量并未出现明显上升,金九成色稍显不足。

据中原地产研究部监测显示,北京9月二手住宅网成交量预计为12500套左右,环比下降约12.3%。天津也呈现出旺季不旺的态势,据我爱我家市场研究中心统计,9月天津市二手私产住宅共成交5274套,环比下降7.4%。

国庆节长假前夕,在位于天津市南开区的海泰公寓售楼处,偌大的房间显得非常冷清。据置业顾问陈小姐介绍,进入9月,来看房的人也没有增加。国庆节期间,我们售楼处也放了假。陈小姐说,因为看房的人不会太多。

链家地产的李晓炜分析原因时指出,抑制投机投资需求使地产市场的泡沫正在被挤出。在楼盘促销优惠和刚性需求的带动下,今年6月至8月,新建商品房与二手房成交量都超乎预期,部分刚性需求和改善需求得到释放。现在成交量和成交均价保持平稳,正是楼市调控政策的目的所在。

购房顾问网主编、资深楼市评论人苏步超认为,9月楼市可以用波澜不惊来形容,这恰恰表明楼市正朝着健康的方向发展。



## 10

### 供需双方博弈 银十

一方面,开发商积极推盘入市,希望借销售旺季加速资金回笼;另一方面,购房者继续观望,出手谨慎,供需双方的博弈再度升级。

搜房网数据监控中心统计,多地开发商加快了楼盘入市速度:10月份,深圳六区预计将有24个住宅项目开盘或加推,环比9月预开盘总量上升约26.3%;北京新建商品住宅预计开盘共计49个项目,环比9月上升19.51%;在天津,有64个项目预计开盘,数量环比增长48.84%。

不仅楼市供应量猛增,项目的促销优惠也非常明显。十一黄金周长假期间,天津共有15个项目推出不同特惠。分析人士表示,上述现象表明,开发商对市场有所期

待,希望在楼市传统销售旺季抢占先机,但市场成交能否真正回暖,还有待购房者的回应。

在天津融侨观邸楼盘的售楼处,新近推出的小户型吸引了不少顾客前来挑选。但置业顾问周乐表示,虽然看房的人不少,但购房者现在越来越理性了,他们往往是综合比较多方建议,也不急于出手。

调控政策并未放松,购房者的观望心态也没有大的变化。中国房产信息集团天津总经理张勇说。

此外,限字当道的环境下,投资炒房行为继续受到遏制。记者了解到,目前,各家银行的贷款利率依旧执行首套普通住房首付款最低三成,二套房首付款最低六成、利率不低于基准利率1.1倍的标准。

## 10

### 10月楼市难有大变化

对于10月楼市,专家普遍预测,市场将延续9月的平稳态势,在成交量和成交均价上不会有太大的波动。

天津财经大学经济学院副院长丛屹表示,调控下的房地产市场不会一点就着。他认为,金九银十也不再是置业者心中的价格最低点。限购、差别性信贷、保障房建设和房价问责制的调控四原则,已稳定了消费者的预期,也会影响消费者的选择。因此,当前房价不具备大幅上涨的市场基础。

链家地产分析人士说,由于临近年底,银行回款压力增大,放贷额度也将逐渐收紧。预计进入四季度后,贷款审批会更加严格,从而延长二手房成交周期。因此,10月二手房市场将继续以稳为主,成

量相对于9月,甚至可能会有所回落,市场回暖、价格反弹出现的可能性不大。

南开大学房地产金融与法律研究中心主任徐保满表示,从根本上讲,楼市是由供求决定的。影响需求和供给的因素近期不会有太大变化,所以房地产市场仍会以稳定为主。

专家还分析,楼市打折促销的现象仍将持续,而这对供需双方都有好处。张勇判断,随着时间推移,开发商在资金回笼的压力下,仍会采取一些促销措施。丛屹认为,对房企来说,加快资金周转、精细化管理、品质化运作的思路不能丢。从以往经验看,降价10%左右,启动销售的效果比较明显。

本报综合

### 网上购房交易需谨慎 多家房企推楼盘在线销售

随着网络消费的迅速发展,转眼间,网络消费和购物热潮已影响到房地产领域。喜欢网购的人都知道使用支付宝交易对买卖双方来说最为安全,但对于买房这种支付金额较大的行为来说,消费者还是会有所顾虑,网上购房是否像大家所认为的那样安全呢?

其实,很多房地产企业已经推出在线看房、在线预约等电子商务相关服务。据了解,深圳的网民早已习惯在网上看房、选房,甚至参加网站组织的团购、秒杀等购房活动,这样既节约了买房者的时间和成本,又给卖房者带来了各项销售成本的降低。

据日前发布的《2012年第二季度新青年置业报告》显示,凭借方便快捷等优势,网上购房受到新青年置业群体的认可,53%的购房人认为网上购房未来发展空间很大,并表示如果可能,将尝试在网上购房。

但是房产属于大宗商品,在虚拟的网络上完成上百万元、上千万元的交易,不少人还是心存顾虑。购房者在没有完全实地了解产品前不会轻易下单,在网上购房暂时还存在很多风险。要想把网上购房做好,就需要开发商和具体操作网上销售的网站达成共识,简略购买步骤,把购买须知和购买详情说清楚,让消费者清楚地买房,放心地买房。

有关购房专家认为,虽然网上看房能够降低考察项目的时间成本与到场看房,但从有效降低风险的角度出发,专家还是建议购房人在经过网上初选,决定下单前,要尽量亲自或委托他人对地产项目进行综合、实地的考察,最后的交易服务还应尽量选择现实的房产中介。

据中国广播网



## 楼市观察

### 全国主要城市土地市场强劲升温 四季度将持续

国庆黄金周后,全国土地市场延续9月的火热局面。

10月9日,成都市国土资源局以184万元/亩的价格成功出让金堂县三星镇4号地块,成交面积合计95亩,每亩溢价率达196.77%。按照出让计划,杭州市在10月11日至19日9天时间里,将有18宗地块密集挂牌出让,总出让面积达58.5万平方米。而武汉市也将于10月12日公开出让16宗土地,其竞买保证金最高达3亿元。

与此同时,首开股份、招商地产、金融街等各大房企纷纷发布拿地公告。其中,万科在节后以6.5亿元竞得佛山一商用地块。而佛山南海国土局在接下来的5天内还将陆续出让13宗土地。

数据显示,9月最后一周,全国

主要城市土地成交创年内最高峰。其中,北京成交住宅地块达到了10宗,平均楼面价8181元/平方米,溢价率也达到了33%;苏州成交8宗住宅地块,合计达60万平方米;合肥也成交8宗住宅地块。

中原地产研究部总监张大伟表示,信贷松动、楼市复苏导致开发商预期转变,土地需求开始有所增加。随着今年3月份以来住宅销量的持续回升,重新激发了一些房企的购地热情。6月份以后土地市场已显露转机,各地逐渐开始增加供应,流标情况也有所好转。

张大伟表示,从最近全国主要城市供地及成交土地的节奏看,高单价、高总价的地块次第出现,已经明显影响了周围区域市场以及整

体市场购房者的预期。土地价格相比之前均有明显上行,土地市场复苏已经成为趋势。

而根据链家地产市场研究部的统计数据,2012年第三季度包括北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、成都、沈阳、武汉在内的全国10个主要城市土地市场成交规划建筑面积为7560.4万平方米,环比第二季度上升70.1%。总土地出让金为1352亿元,环比上涨123.8%。其中住宅土地成交规划建筑面积为2454.9万平方米,住宅土地溢价率达到18.58%,较二季度明显增加。

链家地产市场部张絮表示,今年第三季度全国土地市场迎来了调控后供需两旺的局面。一方面,地方政府迫于财政压力推地力度加

强,从而推动了成交上涨。另一方面,由于销售的回暖及持有现金增加,开发商拿地热情上升。特别是大型房企,拿地补库存的意愿较为强烈。

张絮认为,政策面的稳定有益于房地产市场平稳运行。从目前的趋势看,四季度土地成交有望达到甚至超过去年同期水平,全国土地市场继续维持活跃。

中原地产的统计数据显示,9月北京土地出让金高达257.37亿元,超过前8个月总和。张大伟据此分析认为,各大开发商均开始了大规模的圈地运动,而且地价及溢价率双双上行。从目前开发商拿地的积极性来看,土地市场在10月后还将继续升温。

本报综合