

警惕楼市“涨声”响



春节前后,打折套现风潮从南到北,全面席卷楼市,从佛山到芜湖再到宁波的象山等中小城市,相继推出“免税、补钱、送户口”的刺激楼市新政,地方此起彼伏的试探性“动静”不小,芜湖“救市”气球刚一松手即被戳破,其他城市也动静不大。近日,报端更有消息称楼市回暖反弹了,什么南京成交量放大了,北京有的楼盘价格最高涨了逾万元,而南京一概念楼盘信誓旦旦称下月开始每平方米涨100至600元。媒体称这家高调宣布涨价的楼盘是限购一年来的“首涨”。楼市调控结束了?市场回暖了?涨声似乎真要响起来了?

楼市涨声响起,似乎不那么容易。相关资料显示,经过两

年的调控,楼市降温效应明显。从成交量看,长期“铁板一块”单边上扬的楼市出现了松动,充斥“动物精神”的楼市出现了理性精神,说明房地产调控已取得阶段性成果。

冷却的市场咋这么快就触底反弹了?业内人士表示,房地产市场最近的所谓回暖只是季节性的刚性需求作用,是进入调整期的正常波动,如果指望市场能大幅反弹,那是痴人说梦。

实际上,一直以来,希望调控“转向”的论调几乎伴随了整个调控的全过程。最近,相关各方利用政策“预调微调”的结构性松动的机会,蛊惑说什么“房价下跌很可怕”,有耸人听闻的论调说房地产调控“会引爆中国式次贷危机”,希望调控风向变化。而春节后,国务院第一次全体会议就明确强调要继续从严调控不动摇,促进房价合理回归。中央一再强调“坚持宏观调控的正确方向不动摇”,“房地产调控不能半途而

废”,声声如黄钟大吕。

希望“涨声”响起来,与地方政府的救市如出一辙,这既有开发商高位解套的原始欲望,也有某种意义上的“盼涨情结”,说明地方对土地财政高度的路径依赖。于是他们希望房价“涨声响起”,希望土地市场再沸腾,希望“地王”重现,因土地财政“上瘾”欲罢不能,这说明一些地方转变增长方式仍然任重道远。

房地产调控棋至中盘,面对复杂的利益博弈,有太多的“两难”考验着决策者。以史为鉴,以邻为鉴,地产政策的摇摆、暧昧、纵容和投鼠忌器,其结果可能会一着不慎,全盘皆输。一个暧昧的错误信号足可开启通向混乱的大门。希望“涨声响起”的开发商和不断释放“气球”的地方政府,其本质都是有违宏观调控精神的,我们能否走出地产泡沫破灭的历史宿命,需要有信心、决心、勇气、担当和智慧。

陈志龙

合肥42中入驻北城世纪城 百年名校打造北城顶级优势学区



2月25日上午,北城新区迎来盛事,北城世纪城·合肥42中校区盛大开工。北城世纪城是安徽最大规模的城市综合体,而合肥42中则是一所百年名校,两者的强强联合,无疑将会打造北城最顶级的优势学区,这也是国家“百年大计,教育为本”指导思想与世纪金源集团“为民生盖房”企业理念的最完美结合。

合肥42中始建于1906年,学校于1994年被安徽省教育厅命名为首批“省级示范初中”,同时又相继被确定为安徽省体育传统项目学校、“国家体育后备人才试点学校”、合肥市“科普示范学校”,2001年被确定为全国十所示范初中布局调整学校,教育教学质量始终名列合肥市前茅,受到了社会的广泛赞誉。在中央电视台新闻联播专题报道安徽省均衡发展新闻联播专题报道安徽省均衡发展新闻联播专题报道安徽省均衡发展新闻联播专题报道安徽省均衡发展的节目中,合肥42中被重点表彰报道。

北城世纪城,是由全国房地产10强世纪金源集团继滨湖世纪城之后、在合肥精心打造的第二

个超大复合型地产项目。项目内各种配套和物业形态丰富,汇集顶级名校、普通住宅、高档住宅、大型购物中心、超五星级酒店、高级公寓、高端写字楼、徽派休闲古街、商业步行街、国际标准恒温泳池等,规划入住居民10万人。目前正开发建设的一期净用地面积近1000亩,住宅总套数有16000多套。世纪金源集团力争将北城世纪城打造成安徽省内首屈一指的地产标杆,为合肥的“大发展、大建设、大环境”增添一枚最光彩夺目的地产明珠。

百年大计,教育为本。世纪金源集团坚持“为民生盖房”、将业主子女的教育问题列为首要位置,而合肥42中更是拥有百年历史的名校,其成功进驻北城世纪城后,将让广大北城世纪城的业主子女们享受到一流名校的好教育,同时也使得北城新区的教育资源得到更好完善、教育水平获得极大提升,更为北城新区的整体发展描绘出最浓墨重彩的一笔。

谈正民

房企销售大幅下滑或再掀降价潮

新华社近日发文称,由龙头企业保利集团带头掀起的降价风波,正在楼市蔓延,近日更多房地产企业纷纷以促销的名义加入降价大军。市场人士预计,更大规模的促销将在3月份展开,这将是自去年10月底以来全国楼市的第二波降价潮。

根据世联地产此前对全国28个城市购房者期望房价下跌幅度的调查,有35%的购房者期望房价跌幅在30%以上。而截至去年底,75%的楼盘给出的降价幅度不到15%。低迷的成交量反映出购房者对开发商目前的降价幅度依然不满意。

国家统计局2月18日发布的数据显示,1月70个大中城市新建商品住宅价格环比全面止跌,其中,价格下降的城市有48个,持平的城市有22个。

专家认为,从环比数据来看,1月房价基本上全面止跌,全国性

的房价下降趋势已经形成。一线城市楼市拐点已经明确,预期在6-12个月内房价可能还有10%~20%的下调。

沉重的债务压力,也迫使开发商尽快回笼资金。标普、瑞银国际等机构近期纷纷预警,2012年中国房地产信托大量到期,由于销售回款不力及短期债务压力的问题,2012年部分房企可能面临现金流危机。

不少房企选择甩卖项目回笼资金。浙江绿城集团在过去两个月内已经出售了5个项目的股权,获得13.35亿元资金以支持其流动性。绿城还正在与潜在买家洽谈,拟再出售4个项目,计划回笼资金60亿元。

“2012年房企最大危机就是债务危机”。世联地产董事长陈劲松直言,假如房价下降20%至40%,很多房企都不得面临亏损或倒闭的风险。

专家认为,房地产行业经历多次调控后,过去推动其高速发展的多种因素已经渐渐消退,尤其是信贷政策的收紧,使得房地产业正陷入一个全行业缺钱的困局之中。今年房企的资金链恶化程度将超过2008年。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,巨额债务压身,必然会倒逼房企转型突围。短期来看,房地产企业必然会采取“开源节流”的方式“过冬”:即一方面寻求通过降价、出售股权、变卖项目等方式创造收入,一方面通过少拿地、减少施工量等来减少支出。

一些机构认为,房地产行业并没有那么悲观,政策环境正在呈现转好的趋势,下半年调控政策可能会微调,事实上自去年10月开始,地方政府对于松绑房地产政策的做法就已经零星地出现。

末两天认购量更是达到601套。据了解,这也是2月份以来南京楼市连续三周上涨。

成都周住宅成交创今年新高

根据成都透明房产网行业分析中心权威数据,前一周成都主城区新建商品住宅共成交1400套,环比增加56.08%,成交面积123万㎡,环比增加51.18%。根据统计,前周主城区共计成交1400套商品房住宅,为2012年1月1日以来,单周最高成交业绩。

南京刚需释放成交量迎新高

南京网上房地产一份资料显示,截至2月26日,南京上周楼市认购量为1618套,相比前一周的1038套上涨了5成多,并且周

华地·紫园开盘一小时售罄 连续多栋开盘即售罄 经典历经市场考验

18#、9#、12#、15#陆续开盘即售罄,华地·紫园如此受追捧,已是合肥高品质楼盘典型代表。2月25日,25#楼华丽登场,随着开盘一小时、百余套房源、百分之百售罄的销售神话,华地置业再次以不争事实告诉合肥:历经市场检验,经典永恒流传,华地·紫园实至名归,续写经典。

近百位客户彻夜的等待,迎来一小时售罄奇迹

2月25日,华地·紫园极珍刚需小户25#楼应邀开盘,一小时售罄再演狂销神话!早上8点半,华地·紫园现场已是人头攒动,近百位客户24号晚上连夜来到华地·紫园销售中心自发排队,急切的心情洋溢在脸上,华地置业的工作人员及时为他们准备了温暖的等候区,准备了茶水和电影放映,还有25号早上闻讯赶来的新客户,将销售中心围得水泄不通。当日上午9点,华地·紫园25#楼正式开盘,一小时百余套房源全部售完,疯抢势头不可阻挡。

抢到房子的一对80后年轻夫妇说“来了几次都没选上房子,这次终于抢到自己满意的房源了”,而张先生说,“华地作为安徽本土开发商中的佼佼者,口碑和品质都是非常不错的。从华地·学府名都到华地·紫园,自己都关注了很久了,周边的朋友买

了都说华地值得信赖”。

30万㎡新古典人文社区,华地·紫园成明星楼盘

作为华地置业在合肥继华地·学府名都、华地·公馆之后的又一大经典项目,华地·紫园融入了其一贯的“铸造城市经典”的开发理念,30万㎡新古典人文社区,上万平米下沉式风情园林,一溪一谷五园全楼宇通透采光,为合肥居者缔造紫气东来般醇美的生活。

无论是地段、建筑、园林、户型、配套,还是从品牌、品质、服务来看,华地·紫园无一不是合肥主城区高端居所代表作。天鹅湖、市政府、大剧院、大型商业、高新企业云集的高端居住板块,一溪一谷五园的下沉式庭院风景,世界第一物管顾问美国世邦魏理仕的贴身侍服,华地·紫园非凡品质亲眼共睹!

品质超值圆梦幸福,华地幸福置业计划感动合肥

因为有“铸造城市经典”的华地品牌做保障,是一种幸福;选择有高端品质居住环境的华地·紫园,是一种幸福;收藏有超高得房率的经典小户满足全家所需,是一种幸福;享受低首付即可入住高品质社区的机会,更是一种幸福……华地置业,让您与幸福的距离不再遥远!

一周·楼市

北京上周住宅成交现“龙抬头”

据北京市住建委数据,上周新建商品住宅(不含保障房)成交量为629套,环比上涨35%。北京市二手住宅成交量为1680套,创下了近11周来的最高值。其中24日的单日成交高达377套,是近79天的单日成交峰值。成交价格整体仍然维持在20000元/平米以上。

武汉十二五房产开发目标八千亿

“十一五”期间,武汉市房地