

楼市观察

责任编辑:周修怡
 微博:
<http://t.xinmin.cn/zhouxu>
 邮箱:
zhouxu@wxjt.com.cn
 热线电话:62791234-452



上海去年地王十五个月未动工

沦为临时废品回收站

去年5月北京福润天成房地产有限公司以46亿元摘得上海长宁区新华路街道71街坊地块,刷新当年上海拍卖总价地王记录,但是成交至今已经有15个月了,这一地块仍旧没有动工的迹象。

该地块属于长宁区的新华路地块,建筑的密度、人流量也都比较大,它东到上海检察院第一分院,南到上海广播电台,西到凯旋路,北到安顺路89号地块,被拍的面积达到40000多平方米,去年公开拍卖的时候显示这个地块是为文体商办用地,如今被略显陈旧的围墙围住,朝北开出一扇窗,围墙内没有任何建筑施工的迹象,只见有一个用集装箱简易搭建的废品回收站,会有三两个三轮车载废品进出,回收站的守门人员表示从没听说过这地方要开工。 宗禾

限贷放松传闻

在放松限购已经不算新闻的时候,限贷是否放松成为最热门的话题。出人意料的是,率先传出限贷可能放松传言的是一线城市的代表上海。

近日一份据传是建行上海市分行松绑楼市限贷政策的文件在网上疯传。文件中的规定主要有四点:一是外地购房贷款结清,本市首次购房算首套;二是2011年1月31日之前允许2套贷款记录,现全部结清,本市无房,算首套;三是允许有多套贷款记录,原来只允许有3套,现全部结清,上海名下无房算首套;四是首套房最低可打8折利率。

文件的核心思想,便是从认房又认贷到只认房不认贷,将对当前限贷政策极大放松。不过两天后事情出现了戏剧性逆转,先是主角建行主动辟谣,该文件仅是一个内部讨论的初稿,并未实行。工、农、中、交等几大银行也纷纷辟谣,表示并无限贷放松打算。上海银监局也否认了上述传言。

“据我们了解,这份文件确实不是假的,但仅仅是对建行内部投资理财客户做的相关福利,覆盖范围是非常小的。”易居中国执行总裁丁祖昱表示,从这则传言能得到大家如此的广泛讨论与传播,说明在松绑限购全面铺开之后,目前大家对限贷政策的调整抱着巨大的期望。

期望是一方面,能否实现就是另一方面的事。“限贷是否会放松,将成为判断未来一年内楼市走势的唯一关键因素。不过从上海这次情况看,并非地方银监局的文件,而且

上海房产限贷松绑被否

限贷走向成楼市关键

7月70个主要城市房价64城环比下跌,此前出台的限购放松政策收效甚微。房企拿地积极性降入冰点,地方政府卖地收入骤减,放松限贷成为预期中最可能出现的“后招”。率先传出限贷放松传言的居然是上海,从侧面说明一向不差人买的一线城市楼市也陷入困境。与限购放松是地方政府说了算不同,限贷放松的主动权在追求市场效益的银行手中,最终限贷会否放松还是未知数。



图:TP

只是针对部分合作的新盘项目。预计成为普遍性的可能性不大。”中原地产首席分析师张大伟表示。

限购松绑持续

与限贷放松还处在传言阶段相比,限购放松已遍地开花。截至截稿前,已有37个城市在限购方面有不同程度松动,占有46个限购城市的80%。在张大伟的预计中,年内除4个一线城市外,所有此前限购城市都会对限购进行松绑。

此外,四川、福建、武汉、绍兴、包头等地发文,通过财政、税费补贴等形式刺激楼市,尺度越来越大。

六七月份持续低迷的成交量,

表明限购并没有取得预期效果。“就当前情况来看,限购取消是容易的事情,政府一纸文件即可放松执行,但限贷取消还有待时日。回顾年内个贷政策执行情况,从5月份以来的央行座谈会、银监会下发意见,再到后来成都、西安等地个人贷款的审批提速,市场对限贷放松的期望一直存在,但时至今日,还是没有看到实际执行的限贷放松案例。”丁祖昱表示。

作为楼市政策风向标的一线城市,一向都是限购限贷政策执行最为严格的城市。即使大多数二三四线城市都在忙着放松限购的当下,北上广深等几个城市近期依然频繁

表态会坚持限购政策,不会放松楼市调控,放松限贷将会面临较大的政策压力。从银行角度来说,目前信贷额度依然偏紧,大规模放松房地产信贷的需求并不强烈。

在丁祖昱看来,若要实现限贷松绑,需要达到几个条件:一是经济增长速度压力较大。房地产投资增速持续下行,严重影响确保GDP增长7.5%任务的完成。二是整体信贷政策松动。货币策略上,改微刺激、定向刺激为大幅增加货币投放。三是房地产市场持续低迷。成交量持续回落,库存持续上升。“我认为在剩下的几个月时间里,以上三条要达到都有困难,政府不希望看到量价齐升的市场重新出现,限贷政策很难放开。对开发企业来说,以价换量仍是主流。”丁祖昱表示。

土地财政困局

在楼市各项政策博弈中,土地财政一直居重要地位,现在来看,土地市场真的冷了。

3月以来,楼市成交趋冷,房企资金回笼情况不理想,因此在土地市场普遍趋于谨慎,购地金额处于低位徘徊。截至7月底,10家标杆房企权益购地总金额为1322.27亿元,仅相当于去年全年购地金额的四成。而没有最冷只有更冷的是,7月10家标杆房企权益购地金额为80.52亿元,均创年内新低。8月以来,在北京、上海也开始出现地块流拍的现象,地方政府卖地压力凸显。

接下来,就要看地方政府、开发商、银行几方的博弈。信贷的变化,将从根本上决定市场的走势。刘君

要吃优质灵芝孢子粉,就选君厚牌,
 上海华氏大药房销售,放心!



保健食品

君厚灵芝 大自然的精华



GMP认证企业生产

君厚牌破壁灵芝孢子粉,优选大别山原生态灵芝粉,由具有健字号和GMP资质的厂家加工,全部产品,没有任何添加剂,纯天然,浓缩大自然的精华,提升人体免疫力。

君厚牌破壁灵芝孢子粉,由具有健字号和GMP资质的厂家加工,全部产品,没有任何添加剂,纯天然,浓缩大自然的精华,提升人体免疫力。
 产品,在一号店网(www.yhd.com)、淘宝网(www.taobao.com)、818医药网(www.818.com)、快易捷网上药房(www.yip900.com)、70号实体店,倾情同步上市。

君厚牌破壁灵芝孢子粉,又通过了上海著名品牌药房——华氏大药房的严格审核,成为保健品市场的一匹黑马,给亿万消费者带来健康!选择君厚牌破壁灵芝孢子粉,就是放心!

1-6710-6728

君厚牌破壁灵芝孢子粉,由具有健字号和GMP资质的厂家加工,全部产品,没有任何添加剂,纯天然,浓缩大自然的精华,提升人体免疫力。

君厚牌灵芝系列,由具有健字号和GMP资质的厂家加工,全部产品,没有任何添加剂,纯天然,浓缩大自然的精华,提升人体免疫力。

2014年8月,君厚牌破壁灵芝孢子粉,由具有健字号和GMP资质的厂家加工,全部产品,没有任何添加剂,纯天然,浓缩大自然的精华,提升人体免疫力。

电话:021-6710-6728

多个刚需楼盘入市预热“金九”

进入8月下旬,上海楼市推盘量骤然增大,多个刚需项目纷纷大力度推盘,成交量也随之放大。数据显示,与此前连续一个多月每周末只有一两个楼盘零星入市相比,上周末(8月23日-8月24日)开盘或加推的楼盘数量达到7个,其中有两个新盘,总计入市房源量近1000套,除了一个楼盘为改善型项目,其余楼盘均为刚需盘。

新入市的楼盘多处于宝山、松江、嘉定等刚性需求集中的地区,中房信分析师薛建雄表示,“金九”在即,楼市开始预热升温,经过近两个月的蓄客准备,一些刚需楼盘提前入市抢收“金九”。业内人士认为,今年以来的楼市低迷,主要是受金融环境的影响,各地救市政策纷出,一定程度上对市场下半年恢复信心有帮助。

刚需开盘效果颇佳

8月24日下午,松江某刚需大盘相关负责人介绍,上周末推出的140多套两房房源,均价约1.8万元/平方米。“目前只剩下10多套,开盘销售率在85%。”宝山一标杆

刚需楼盘也于上周末开盘入市。据销售人员介绍,该楼盘当天推出200套两房、三房房源,价格在2万-2.2万元/平方米,“上午卖了100多套,销售额在2亿元左右。”

上海某开发商营销总监表示,在“金九”即将到来之际,刚需楼盘成为各开发商率先出手的主要项目,经过近两个月的休整,开发商的推盘动力也比较强劲。

开发商谨慎乐观

某品牌房企华东区营销总经理表示,今年以来成交持续低迷,主要是金融环境和市场信心的问题,但金融环境和信贷政策对刚需的影响还是较小的,市场信心预计也会在9、10月份有所好转。

与开发商普遍乐观不同,分析师对后市仍然抱“降价跑量”的态度。薛建雄说,所处区域较好、品牌能力较强的楼盘推盘卖得好,不代表区位、品质较差的楼盘也能卖得好,如果接下来的预热期和9月楼市成交仍然偏低,9月底将会出现楼盘降价跑量的情况。 朱安 整理报道