

楼市“金九银十”可否如期而至?

今年以来,火爆的楼市逐渐展现颓势,成交持续低迷,价格徘徊不前,即使限购政策逐步放开,对市场并未有明显反弹,一线城市房价甚至在7月份出现环比同时下滑。

面对整体继续下行,即将到来的楼市传统旺季“金九银十”备受关注。被视为“致命一招”的限贷政策会否跟进松绑?下一阶段的房地产市场将何去何从?

【限购松绑力度加大,会否扩展至一线城市?】

8月28日,西安、杭州、贵阳三个省会城市宣布将全面放开楼市限购。

从限购放开的城市区域和面积来看,由部分松绑到全面松绑的“二次松绑”力度越来越大。

此前,杭州曾于7月28日部分调整楼市限购政策,主城区限购只对140平方米及以上住房实行“有针对性”放开。一个月后,杭州又决定主城区140平方米以下住房不再提供住房查询记录。西安市的限购松绑政策同样体现了“二次松绑”的特征。由7月份取消60平方米以下住房限购政策,到9月1日起全面放开楼市限购。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,尽管地方政府已经放松限购等调控政策,但由于房贷利率仍然高企,放松限购对于市场成交量反弹的作用有限,至于全面放松限购,市



场更观望于一线城市的动态。

“一线城市短期内放开限购的可能性不大。”中国房地产数据研究院执行院长陈晟认为,目前一线城市处于供应稍大于需求的“弱平衡”状态,如果放开限购,改善型需求和刚性需求完全释放,供需“弱平

衡”的状态将被打破,可能导致价格波动。

多位专家都认为,一线城市目前仍需要继续执行限购政策。陈晟说,一线城市政府在没有足够的把握确保供应远大于需求的状况下,不会冒放开限购的风险。

一品梧墅捐资助学 匡衡小学结对受益

8月30日,一品梧墅捐资助学仪式暨户型推介会在峰城区仙坛苑广场举行,枣庄一品梧墅置业有限公司为匡衡小学慷慨捐资10万元,并表达了长期与学校建立助学关系的意愿。

一品梧墅项目总投资14亿元,分三期建设,占地500亩,是峰城区的首个高档精品社区,按照错位发展的原则,项目最终将建成一个集花园洋房、精品公寓、联排别墅于一体的生态小区,这个项目使市中区和峰城区达到了无缝连接,同城发展。匡衡小学和项目区紧紧相邻,学校始建于2010年,于2013年投入使用,是一所崭新的在校师生近千人的完小。

活动中,校方表示,将以这次捐赠为动力,广大教师努力钻研业务,提升教学质量,使学生不仅有健康的体魄、良好的知识素养,还要有高尚的人格和美丽的心灵,继续秉承匡衡勤奋刻苦的学习精神,努力培育社会栋梁之才。

(记者 孔浩)

【信贷成楼市关键因素,是否将跟进松绑?】

在业界看来,限购政策已不是影响楼市的关键,信贷会否放松成为判断未来楼市走势的关键因素。目前部分地方政府也不仅满足于松绑限购,开始涉及信贷支持等。

8月18日,中信银行总行与链家地产集团签约宣布,将为链家客户提供同等条件下最优惠的贷款利率,其中北京链家的首套房客户可享受利率最低9折优惠。

北京多家商业银行也开始“松绑”房贷利率,少数此前停贷的银行恢复放贷。福建省住建厅近日出台的“闽8条”,提出购房人偿清购房贷款后,再次申请贷款购房,按首贷认定;首次购买改善性普通商品住房按首贷认定等。

此外,部分地区公积金贷款政策也出现调整。合肥、武汉等多地从公积金使用范围、还款额度等方

面放松限制。业内人士称此举将对楼市起到一定的刺激作用。

张宏伟认为,8月份以来,房贷利率开始出现“点式”松动,房贷利率持续上浮的现象正在改变。当前银行房贷审批周期缩短,部分银行房贷利率开始有条件下浮,标志着房贷政策开始“微调”走向定向宽松。

【楼市可否延续“金九银十”?】

虽然限购政策逐步松绑短期内或将释放部分被压制的需求,但由于各地并未放松差别化信贷政策力度,且多数中小城市限购政策执行力度始终较为宽松,楼市低迷态势短期难以扭转。

“房地产业周期和宏观经济周期正相关,中国经济进入了增速放缓的新常态,房地产业进入了结构调整的新常态。”中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌说,当前的房地产业呈现增速下行、高位盘整、理

性回归三个特征。

顾云昌认为,从房地产小周期来看,每四年左右,房地产就有一个涨落周期。但中国房地产业已经告别了住房严重短缺时代,进入了平稳发展阶段,“不可能再像过去黄金十年一样大幅度反弹,市场和政策都没有赋予这样的力量。”

陈晟也认为,由于目前楼市存货整体偏多,楼市还处于去库存的过程,“一线城市存货压力较小,有可能在明年下半年率先复苏,二、三、

四线城市调整时间将更长。”

传统的黄金季节“金九银十”即将到来,楼市整体状况会否好于上半年?北京科技大学教授赵晓则认为,总体而言,下半年的房地产市场预计会有所改观,但各个城市会表现不一,供应量巨大的二、三线城市即便放宽政策,市场回暖也有限;北京等一线城市,基于其独特的市场特点,不会出现大幅下滑。就政策而言,未来的房地产调控或更加精细化和市场化。

枣庄楼市一周成交量

(8月25日—8月31日)

日期	各区域楼盘成交量	成交均价(元/平方米)	总量(套)
8月25日	市中区30套 薛城区13套 新城区1套 峰城区7套 山亭区5套 台儿庄区13套	4027.4	69
8月26日	市中区23套 薛城区33套 山亭区5套 峰城区4套 新城区8套 台儿庄区19套	3757	92
8月27日	市中区18套 薛城区12套 新城区2套 峰城区12套 山亭区18套 台儿庄区8套	3544	70
8月28日	市中区17套 薛城区35套 峰城区3套 新城区7套 山亭区4套 台儿庄区11套	3792.39	77
8月29日	市中区21套 薛城区23套 峰城区4套 山亭区1套 新城区2套 台儿庄区5套	3622.26	56
8月30日	市中区11套 薛城区6套 峰城区5套 新城区3套 山亭区4套 台儿庄区7套	3686	36
8月31日	市中区6套 薛城区15套 峰城区2套 新城区1套 台儿庄区4套	3910	28

未来5年中国将主导超高层建筑的开发市场

世界领先的商业地产服务和投资公司世邦魏理仕(CBRE)最新调查报告《亚洲超高层建筑的涌现》显示,亚洲高层写字楼数量已占到全球总数的55%。未来五年,中国将主导超高层建筑的开发市场,占据全世界超高层写字楼建成总数的71%,其中51%来自二线城市。大量超高层建筑的崛起同时带来了问题和挑战。

世邦魏理仕中国区资深董事吴沂城2日在此间举办的“中国超高层建筑的发展与挑战”的对话中说,“目前,单一的写字楼已转变为垂直综合体,未来五年,超高层写字楼将更综合、更人性化。此外,建筑高度

也不再是决定租金高低的必要准绳。”

摩天大楼时下在各大、中城市拔地而起,不仅成为当地的地标性建筑,更是吸引了国内外知名企业纷纷进驻,成就商圈新贵。然而,空置率攀升、运营成本居高不下以及创新技术的出现等为超高层建筑的规划和运营提出了新的要求。

超高层建筑的核心理念之一是高度。早期,中国超过100米的建筑就属于超高层。但在今天,世界超高层学会会有一个新的定义——300米以上才被列为超高层建筑。

在亚洲,高层写字楼的发展历史可追溯至20世纪末。吴沂城说,

开发商或者投资商热衷于建造超高层写字楼,一是政府需求;二是开发商的实力与日俱增;三是对于租赁客户来说,超高层写字楼,无论从企业形象、地标,甚至对员工的忠诚度,都有提高的作用。

世邦魏理仕资深董事、中国区办公楼服务部业主代表负责人林天春指出,超高层写字楼的回报期一般是7到10年。在这期间,如果写字楼综合服务做得好,租金就不再取决于写字楼的高度。客户除了写字楼的硬件设施,更关注其软件质量,如物业管理、服务等一系列人性化的基础周边。