

住建部预警 楼市泡沫苗头显现

专家分析认为,短期内政策拐点还未到来,仍将“稳”字当头

昨天,记者独家获悉,针对目前北京、上海等一些重点城市房价的超预期反弹,住房和城乡建设部(以下简称“住建部”)以及国务院研究室等相关部门已在密切关注。需要指出的是,考虑到整个经济回暖态势还不明朗,短期内出台政策仍是“稳”字当头,政策拐点还未到来,特别是三大核心房产政策仍将保持稳定。

楼市投资性需求骚动

“客观地讲,今年楼市的快速回暖超出了很多人的预料。”一位接近住建部的专家向记者表示。

据透露,近期住建部有关部门完成了对今年上半年全国主要城市房地产市场运行情况的调查报告,其大体的判断是:今年3、4月份房地产业开始回暖,刚性需求成交量反弹;5、6月份,一些投资性的需求(包括部分海外投资资金)不断入场,随之投机性需求也在骚动,楼市泡沫苗头显现。

上述专家表示,房地产回暖对于我国经济保增长无疑是好事,但房价上涨过快过高,会带来很多风险,必须引起关注。该专家同时指出,今年下半年房地产市场走势还不明朗,因此“目前有关方面所做的是密切关注房地产市场的变化。”

据透露,近日国务院研究室也组织了数位业界人士就当前房价、地价、房地产投资等热点问题进行了座谈,“最终大多数专家得出‘密切关注形势变化’,政策保持稳定等意见。”该专家说。

值得关注的是,上述调研报告中所做的“近期楼市投机性需求骚动”的判断,在国务院研究室组织的座谈会上也被提及。有专家表示,要针对投机性购房需求的人场进行限制。

根据记者的观察,北京、上海等房地产一线城市的成交量和房价都在近几个月创出新高,且各地“地王”频现,这一现象

引起了国土资源部的关注。

楼市三大政策将维持稳定

据了解,在上述相关部门的调研座谈会上,针对局部地区房价上涨过快、某些城市“地王”频出、住房供给结构性失衡等问题都做了讨论。

“例如,上半年某些地方楼市回暖较快,但开工面积及投资锐减,加上此前调控政策造成一些项目开发放缓,这可能导致未来有效供给不足。”上述专家向记者直言,除了要考虑上述行业具体问题外,还要综合当前经济的大背景进行分析思考。

“前几年房地产调控时,宏观经济的形势比较好,给调控留有较大余地。今年我国经济刚刚走出困难局面,所以必须要慎重。”该专家分析称,从近几年对房地产的调控来看,政府已经有比较成熟的办法,相关政策将维持稳定。“实际上,近日银监会有关二套房信贷政策的表态,只是重申原有规定并严格执行,不是新政策。”他补充道。

此外,上述专家还指出,此轮楼市调控采取了三大政策,即二套房信贷政策、对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策以及普通商品住房项目投资最低资本金比例从35%调低至20%,这些政策仍将维持稳定。其中,“减免营业税政策原本暂定一年,而在目前楼市超预期回暖的情况下,明年可能将恢复征收。”该专家还表示,资本金比例降低的政策是5月份刚出台,近期再度调整的可能性不大。

快报记者 于祥明

关于房价

全国豪宅市场价格直线飙升

一个偏居上海东南角的公寓楼盘,开盘价将达到5万元/平方米。该楼盘名为“星河湾”,目前仍处于最后定价阶段,酝酿中的销售价格从最初的每平方米3万多元已经调整至4.5万元,近日有消息称,星河湾最终开盘均价可能达到5万元/平方米。

记者了解到,该楼盘最终开盘时间约在8月底,一期为14栋小高层,共200套左右,建筑面积8万平方米。如果以5万元/平方米价格计算,该楼盘一期回笼资金可能超过40亿元。

而中国第一豪宅汤臣

一品也终于以月销售23套房源的成绩“昂首”步入了楼市盛夏,最近一个月回笼资金近10亿。

年初以来,上海北京等地的豪宅销售明显提速,价格也逐月走高。根据中原地产统计,五大城市(北京、上海、广州、深圳、天津)高端住宅的成交比重自3月的10%左右已升至6月的15%-20%。其中北京的比重最高,已超过20%。而根据7月初对中原地产二手房门店随机调研,目前上海、深圳等地投资性购房比例已近四五成,个别区域可能比例更高。

从房价上来看,上海、杭州等地一手住宅价格已经超越历史新高。第二季度,八个主要城市的成交均价环比上涨11%,其中上海涨幅高达21%。

“目前市场的回暖,特别是高端市场的快速回暖,某种程度上表现出浓厚的追涨心理以及宽裕资金的避险心理。这种投资热度与氛围已经接近2007年高峰期。而一旦后市房价产生波动,过高的投资比例以及宽松的贷款环境,将对市场和社会造成较大冲击。”中原地产分析报告称。

快报记者 于兵兵

关于地价

上海30亿拍出今年新“地王”

上海2009年新“地王”昨天出炉。金地集团以30.48亿元的总价、近14500元/平方米的楼面地价拿下上海今年第45号土地公告中的青浦赵巷10号居住用地,成为上海今年的新“地王”。从9.46亿元的底价到30.48亿元

的成交价,赵巷地块的溢价率高达222%。

“地王”的高价也引发了业内对于项目未来发展的忧虑。方方地产的咨询部经理赵豫川向记者分析,该地块具备规模开发优势,而该地块北侧、一路之隔就是龙湖地产2007年拿下的

滬澜山项目,楼面地价为10673元/平方米,“此次按照金地的土地价位,预计平均售价需达到22000-23000元/平方米才能实现保本,如果再考虑盈利要求,则更是对开发商的一大考验。”

快报记者 李和裕

关于开发商

潘石屹要收购沪第一烂尾楼

摩根士丹利手中物业东海广场有望被SOHO中国收购。位于上海南京西路中央商务区的“东海广场”曾是上海市中心最大的“烂尾楼”项目,2006年,摩根士丹利以19.6亿元的价格接手东海广场。今年上

半年,国际金融环境持续恶化、写字楼市场一片萧条,大摩将手中拥有的多处上海物业(包括东海广场)在市场抛售。

前日,据熟悉大摩的业内人士介绍,目前SOHO中国已经开始进入东海广

场查账,整个交易预计于三周内完成。据悉,此前大摩对东海广场项目出价高达4万元/平方米,SOHO中国董事长潘石屹则希望半价成交。目前看来,最终成交价格令双方都能满意。

据《新闻晨报》

记者观察

信贷资金 助推地产牛市

随着7月以来各地严查捂盘惜售、国资地王受到风险提示等消息的传出,市场对房地产业能否持续上行的判断出现分歧。有关部门是否会针对房地产市场出台新的政策?对楼市供需将产生多大影响?这些问题成为关注的焦点。要回答上述问题,就要站在宏观经济的背景下,看清地产业在其中所扮演的角色。

先看信贷。本轮地产牛市,与大量信贷的流入密切相关。根据业内预测,下半年乃至未来更长时间内,这种趋势较难改变,但不排除房地产出现小幅短期调整的可能性。不久前,银监会连续表态,要求严格执行二套房贷。市场闻风而动,各地楼市成交量开始出现小幅震荡。有预测称,受二套房政策收紧、季度因素等影响,三季度全国商品房销售量将环比出现下降。

但来自银行体系的声音是:下半年大型基建项目贷款不会再集中释放,房贷仍是信贷重要增长点。在他们看来,房贷仍是优质、风险可控的信贷产品。而从宏观经济的视角来看,受实体经济回暖基础尚未夯实的影响,适度宽松的信贷政策仍将持续一段时间。在此期间,通胀预期很难改变,以防通胀为出发点的楼市投资仍将持续火爆。另外,由于资金比较充裕,一些大型国资也仍将守住房地产这个重要的保值阵地。

再看供需。目前,北京、上海等一线城市楼市供应偏紧已经成为共识。各地政府打击捂盘、催促地王开工入市,也是为加大供给、平衡供需进而平衡房价做准备。从短期来看,供给紧张的情况还将持续,房地产企业积累的一些库存有望得到快速消化。对房地产企业来说,重要的是根据自身资金链情况调整节奏,才能谋求更长远的发展。快报记者 于兵兵

姜堰市育才教育中心——江苏省高考复读精品学校

—— 欢迎全省 高考复读生 ——

学校概况:

姜堰市育才教育中心是与中共姜堰市委党校合作并经教育局批准的正规办学单位。办学多年来,我校凭借诚实守信的办学声誉,严格人文的科学管理,省级重点高中的资深教师,独具特色的提升模式,使多名学生跨进了复旦、南大、东大、北外、武大等名校的大门。今年又有数名同学被南大、东大等名校录取。

我校从7月5日起开办预备试听班。通过试听,让学生亲身感受到业界名师的授课水平,直观地评估管理质量,从而降低选择复读学校的盲目感和风险,有充足的时间选择一个真正适合自己的复读学校。

郑重承诺

- 1、一对一个别辅导,形同家教,全面提升高考总分。
- 2、一周内听课不满意,可全额退还学费。
- 3、保证学生能“低进高出”,成绩提升幅度较大;相同素质的学生,我校成绩提升的幅度最大。
- 4、学校实行全封闭、寄宿制管理;教师二十四小时与学生同吃同住,学习生活在一起,保证学生绝对安全,不受外界干扰,并感受到家长似的关爱。
- 5、能充分享受省级高中的优质教学资源,及时掌握高考最新信息。
- 6、预备班教师均为我校2010届任课教师。

电话:0523-88819933 88289800 13775676152 地点:中共姜堰市委党校内 网址:http://www.jyycjy.cn/

欢迎报考南京·应天职业技术学院

招生代码 1605

高起点 高转本 高就业率

★详情请广大考生关注江苏教育电视台7月27日下午14:00-14:30“支点”现场咨询栏目

填报志愿详见09年《江苏省招生考试报》下册71页(普通类)86页(美术类)90页(音乐类)

学院招生咨询热线:(025)85780041、85780040、85780039、85780038
学院地址:南京仙林大学城仙林大道100号 网址:www.ytc.edu.cn

单位	负责人	招生宾馆地址	宾馆电话	当地手机
镇江	高老师	花园大酒店(503)房(镇江市解放路68号)	0511-88987854 0511-82966301	13605286670
常州	李老师	粤海酒店502房(常州市关河中路38号)	0519-85086888-1502	15295131810
无锡	徐老师	聚丰园大酒店612房(中山路555号)(胜利门广场)	0510-80182588-612	13771432860
苏州	刘老师	君泰新奥商务酒店(8220)房(爱河桥金门商城内)	0512-65587388-220	13771973672
南通	田老师	南通饭店(105)房(南通人民中路35号)	0513-85799290	0513-89852123 025-85780008
盐城	吴老师	盐城饭店(103)房(盐城建军中路82号)	0515-88880591	13921873798
连云港	成老师	响听大酒店301房(连云港市通灌北路78号时代超市对面)	0518-85425301	15051173902
徐州	黄老师	彭城饭店(253)房(淮海东路40号)	13912966939	15950689608
淮安	韦老师	昆仑饭店(421)房(淮海北路70号)	0517-86285762	13912087494 13912087294
宿迁	庄老师	中心大酒店(1222)房(宿迁市幸福中路26号)	0527-88860483 13776678939	15250779008 13675183269
扬州	王老师	石塔宾馆(2216)房(扬州市文昌中路590号)	13512537706	1377358444650
泰州	沈老师	浅水湾宾馆(2158)房(泰州市海陵区人民路10号)	0523-82930023	50500840