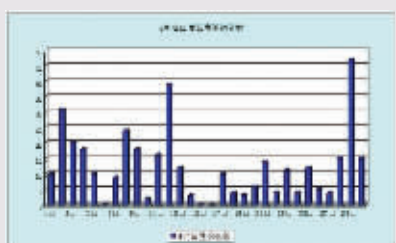




每月看房

6月海口房销量止跌反弹 市场观望气氛仍在

海口商品房市场5月量价大幅齐跌之后，6月并未继续保持下滑趋势，各项数据都出现了回弹。据南海网-地产海南统计数据显示，6月海口商品房市场总签约数为366套，平均日签约数12.2套，环比5月海口商品房签约总数上升37.59%，平均日签约数提升约3.7套。

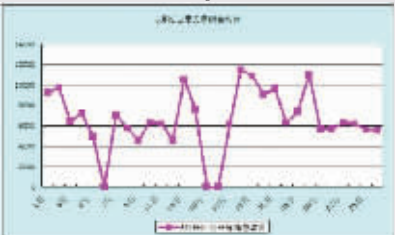


2010年6月海口商品房日销量图示

虽然6月海口商品房市场销量环比5月出现止跌反弹趋势，最高日销售量出现在6月29日，成交了47套。但是，在6月还是出现了三次零成交，时间分别是6日、15日和16日，表明市场观望气氛依然浓厚。

6月海口商品房销售均价为7288元/平方米，环比5月海口商品房销售均价提

升7.44%。在销量出现回升的情况下，销售均价也出现了回暖，同比09年同期销售均价提升了44.67%。



2010年6月海口商品房日销售均价图示

从数据图看到，6月海口商品房销售均价波动明显，日销售均价最高为11470.2元/平方米，出现在18日，最低日销售均价为4563.5元/平方米，出现在12日，之间相差了6906.7元，直到月末才出现一轮较为平稳的走势。

6月8日，国务院正式批复《海南国际旅游岛建设发展规划纲要》。海南房产专家分析，《规划纲要》的获批，是国家实施区域协调发展战略的又一重大举措，势必会对海南房地产业产生重大影响，但此次批复早已在大多数人的意料之中，短期利好效应已被预先透支，无法

给低迷的市场带来明显的转机，观望还将会是市场的主旋律。

6月里海口各项目纷纷推出的优惠活动，一定程度上刺激了销量的回升。例如，6月初南渡江河畔旁开盘的一家楼盘，推出了九六折的优惠活动。6月中旬，位于海口西海岸某大型房产项目开盘的当天，因为项目品质吸引力和八九折优惠措施的刺激，现场签订了90多套洋房，销售金额过亿。

中国指数研究院发布的统计报告显示，6月21日至27日，被监测的35个城市楼市成交面积环比普遍上涨。面对6月海口商品房销量的回升，是否可以推断海口楼市“抄底”时间已经到来？海南房产专家分析，6月海口楼市成交量止跌反弹，主要是因为5月市场数据的太过低迷，并不足以说明市场的真实状况，况且6月是海南淡季的开始，考验的时间还未正式到来，虽然有部分楼盘推出优惠刺激楼市，但大部分楼盘还是处于观望的态度。

近日，国土部部长徐绍史表示，土地出让金还将向上浮动，再过一个季度房地产市场可能会面临全面调整。此番言论被众媒体纷纷看做是下半年楼市深度调整的风向标。为此，海口楼市走势仍将可能迷雾重重，购房者需理性置业。（谭俊）

博闻圈子

房地产市场为什么要一控到底？

□ 叶檀

房地产已经成为中国货币调控的独门秘笈，不可能半途而废。

央行近日发表2009年年报，指出物价上涨压力增大，需要加大农产品供给保障力度，遏制部分城市房价过快上涨。可见，农产品与房价是抑制通胀的杀手锏。抑制房地产更是为了激发中国经济增长的动能。

按照常理，抑制通胀应该加息而不是打压房地产市场。

只是中国目前加息受到双重掣肘。一是央企、地方政府等既得利益阶层的掣肘。今年央企利润有下降趋势，其利润增幅已连续4个月下滑，加上去年地方融资平台贷款过多，此时加息会导致不良贷款迅速浮出水面，令央企与银行难堪，面对两个“亲生娃儿”的压力，央行对于加息势必慎之又慎。二是实体经济领域出现紧缩趋势，6月以来，从上游资源性产品到下游出口均出现订单下滑趋势，银行间与民间拆借利率居高不下，此时加息无异于火上浇油。

如果说美国是以市场发债为主创造信用货币，中国则是以房地产作为最重要的抵押品发放信贷。去年有将近10万亿的

新增信贷，其中房地产业信贷7.33万亿元，占比高达75%，同比增速达38.1%。事实上，银监会已在2009年年报上警示房贷风险以及不断加剧的个人住房按揭贷款业务中的不审慎行为。如果房地产抵押品折价，甚至政府不允许以房地产作为抵押品种，那么，中国的信贷增量将一落千丈。

曾几何时，房价上涨对银行业的益处多多，直接好处是以房地产作为抵押的贷款损失会减少，从而增加银行的资本比率，银行凭借增高的资本比率可以从事更多的贷款，依赖于银行融资的企业便获得了更多的资金，因而投资支出增加、总需求扩张，最终导致产出增加。

近日，央行货币政策委员会委员李稻葵与夏斌都再次提出了继续抑制房价的主张。夏斌在出席“2010年金融与投资峰会”时称，应做好花两到三年的时间，逐步消化房地产泡沫的准备。在加大保障性住房建设的同时，接下来要尽快出台“简单易行的、便于打击炒作房地产的税收政策”，把市场的投资收益预期压下去。而《人民日报》刊发的李稻葵专访则从相反的方向，表示房地产调控不会造成经济增



长动力匮乏，房地产调控政策是2009年大规模信贷的解毒药。

也许我们可以说，房地产不幸被选作信贷抵押品，成为中国控制通胀的替罪羊。是的，房地产受到调控主要是金融与货币色彩过于浓厚。话说回来，房地产成为中国非法分配财富最重要的管道，这只替罪羊本身并非无辜，因此，被献上祭坛时没有收获民众一滴同情的眼泪。

（来源：新民周刊）

楼市物语

城市海岸“六月逆流”探秘



作为海口城市建设投资有限公司与海南海岸房地产开发有限公司共同打造的蓝城系列第一个项目，6月26日城市海岸三期盛大开盘，2010年扛鼎力作，262套弥珍房源震撼发售，掀起一轮销售热潮，成为海口淡季楼市的一个热点。

城市海岸究竟魅力何在？为何如此热销？记者对此专访了城市海岸营销负责人许珑耀。

记者：许经理，您好！6月份相对来说是海南传统的楼市淡季，加上国家调控政策频出，城市海岸为何选择在这个时间开盘？

许珑耀：可以肯定新政对房市是有影响的，但更多的是一种市场信心的影响，国家调控当然也会影响到客户的心理预期，约束一些短期投资行为，但对于真正的居住市场，尤其是高品质豪宅市场产品和购买力影响并不是很大。

其次，城市海岸自面市以来，一直广受岛内外各界人士的青睐，一、二期的客户都非常认可我们的产品，加上3期前期推广宣传阶段我们积累了很多客源，可以说他们都是城市海岸的忠实“粉丝”，他们多是冲着产品综合品质而来。再者，我们相信，好的房子是没有淡旺季之分的，现在购买反而就是最好的时机。

记者：好房子肯定会受到市场欢迎，能否说说城市海岸好在哪里？

许珑耀：城市海岸的综合价值包括三个方面：一是西海岸地段的稀有自然资源及未来的规划发展，18万㎡的景观大盘就愈加珍稀了。其次是历经三年打造，城市海岸社区配套已趋成熟，风情商业街即将呈现，国际双语幼儿园也将入驻，双泳池、网球场、篮球场等社区

运动设施都日渐完善。小区以南北两湖为景观中轴随三期交付，园林景观也升级了。第三，3期推出了西海岸首创70㎡复式电梯房，超大面积的赠送空间等产品创新，也受到了客户的极力追捧。

记者：对海南未来的房地产市场您是怎么看的？

许珑耀：与深广沪等地不同，海南的房子更多的是面对全国市场，现在的价格不存在过高的问题，只是一个产品应有价值的回归。随着高端海景资源产品的日益紧缺，海南国际旅游岛的建设发展，我们相信，城市海岸的产品还有更大的增值空间。经过这一段时间的理性观望期，相信很多购房者都会更明晰整个房产发展趋势，预期未来市场还是非常好的。

记者：非常感谢许经理的分享，可见，高品质的居住环境正是城市海岸广受市场青睐并创造销售奇迹的重要原因。

品鉴热线：0898-68689 111/222
项目地址：海口市西海岸长怡路22-23号

商楼明星

是金融中心还是艺术中心？ 证大国际金融中心 金融背后隐藏的艺术



每一个城市都有代表其发展奇迹和艺术氛围浓厚的伟大建筑图腾，正如悉尼歌剧院，上海世博会的各国场馆，都是见证城市发展的不朽之作。

如今，国际旅游岛战略为海南带来历史性发展机遇。而上海证大集团，凭借其雄厚的品牌实力和前瞻建筑理念，布局海南岛版图，在国际旅游岛机遇中，演绎一场“建筑与艺术”的传奇。

艺术从不分国界、地域、文化，在艺术的世界里奢华、权利……已不是那么重要，他所张扬的是一种精神层面的力度，缔造一曲天籁之音，传唱不断。

比建筑更高的追求

坐卧于海口滨海大道115号的证大国际金融中心亦是如此，他将金融与艺术、传统与时尚完美结合，萃取艺术的灵魂，给予建筑生命与智慧。

秉持“证大建筑艺术生活”的差异化品牌发展战略，证大人一直在探索建筑与自然、建筑与艺术、建筑与艺术之间的关系，竭力于创建中国文化的现代生活模式。正如“九间堂别墅”，将古典审美意境与现代生活方式相融合，通过对中式传统建筑文化理念和现代技术、材料的融合运用，探索中国传统建筑的现代化表现方式，成就中式别墅巅峰之作。又如“喜玛拉雅中心”，将诗与画融入园林的布局与造景中，以唐宋以来园林艺术的最高境界，展现了中国人特有的生活美学，成为中国九大地标性建筑之一。

证大国际金融中心外立面庄严肃穆，可谓“横看成岭侧成峰，远近高低各不同”。其外立面的“回纹线”设计，低采用了书法章法中的“疏可走马，密不通风”的

业界侃房

任志强：

开发商尽快降价吧
仅靠一线城市降价不解决根本问题

任志强近日在博鳌·21世纪房地产论坛第十届年会上说：“毛主席说打不赢就要跑，如果一定要抗着的话就成了右派，我鼓励大家尽快的降，政府一个台阶，后面就不会出现恶性的政策，不行就再打一锤子，何苦两败俱伤，降价大家都有台阶下，就回到原来的轨道上，这是最好的结果。”他还认为，实际上就象范伟说的，想降价，忽悠了半天，无法降，因为有人买，目前的情况是二、三线城市还再继续的上涨，紧紧依靠一线城市降价无法解决根本性的问题。

金岩石：

买房是进入高端城市的门票
房价还不够高呢

近日，上海交大海外学院金融研究所所长金岩石在“高房价下如何保持城市竞争力”论坛上说：“把高房价的概念理解为创造就业，化解通胀所支付的社会成本，就可以理解高房价的合理性，就是化解社会动荡的一个选择。我用上海的一个例子，星河湾在上海开盘264套房，一天之内全部抢光，世界纪录，销售额20多亿，我们专门做过统计，当天掏钱买房的77%是外地人，这就是外来人口进入高端城市必须支付的高价门票，所以就必须要高，高得还不够呢！”

风格，从而又萃取了回纹纹深刻含义，展现出“万流归海”的气势，将其线条艺术发挥到了淋漓尽致。

营销中心，映入眼帘的是中西合并的多元文化殿堂，设计理念有东方雅韵的委婉，也有西方抽象的大气，既有荡气回肠的雄伟，也有格调小雅的秀丽，可谓是美轮美奂，流连忘返。坐落在厅中的三角钢琴弹奏着《蓝色多瑙河》绕梁而上，瞬间让我们回归到了心灵的真谛。

证大国际金融中心充分将金融与艺术完美结合，富于建筑生命，富于金融艺术，孜孜不倦的追求，烘托出水垂不朽的金融艺术。

凯旋门艺术的传承

凯旋门式的建筑背后是严谨专业的服务团队和设计理念，他所代表的不是历史，而是今后的辉煌与创造历史的不朽之作。证大国际金融中心以古罗马时期建筑为基点，将建筑赋予灵魂与精神，更高层次提升了建筑的品味与艺术感。将金融的理性完美植入在艺术的美感中，步入证大国际金融中心让您不再感受到仅仅是一座奢华的建筑这么简单，更多的是具有灵魂和精神的这件金融艺术品。

追求完美艺术精粹

点滴之间彰显精髓艺术，证大国际金融中心用点滴造就完美，从最初的设计理念到现在的服务水准，点点滴滴之间都展示出高品位的艺术风格。厅内的古色古味的书画、文房四宝、石灵犀、唐代侍女雕塑，都从每一个细节展现出文化与艺术的结合，将是一块不可复制的精美艺术作品。

精粹的艺术背后是专业和优秀的服务团队，无论何时何地你都可以感悟到细节品味精髓的理念。每一位证大人都将投入200%的努力，用最专业的管理和贴心的服务，服务好每一位入住者，每一个细节都表现得淋漓尽致，用每一个细节打动每一位客户。

艺术需要完美的演绎，证大国际金融中心以追求完美为标尺，全力来满足每一位入住者的需求，提供高品位的工作环境，高享受的工作理念，他用金融的理性引导工作，用艺术的感性享受生活。

证大国际金融中心将艺术与建筑默契的融合，使我们不再生活在单调的钢铁与混凝土的生活里，享受便是一种高雅与尊贵。证大国际金融中心必将开启新的写字楼时代，将文化与设计、环境与艺术、高端与精英完美融合，实质打造成为一座具有金融气息的艺术中心，证大国际金融中心将与您共同携手共见证金融背后隐藏的艺术。

韩令国：

公共租房不能因噎废食

财经评论员韩令国近日针对房租上涨现象说：“前几天网上有一篇《调控房价不降房租涨，姐先感谢国家再搬家》的帖子被网友追捧，描述的是一对北漂小青年，由于买不起房又遭遇房租暴涨，一年内被迫连续从三环搬至南三环又不得不搬至大兴区平房的租房经历，可见普通百姓的愤怒早已无法覆盖。”今年单年5、6两个月份，全国城市房租平均涨幅就已经超过20%，一线城市的部分地区甚至超过了50%。他呼吁，与其投资到出口补贴和政府修建上，莫不如投资到保障性住房上。再不能因投资大收益小为由忽视保障性住房的建设了，因噎废食只会毁了新政调控。

国世平：

本轮调控后房价上涨的可能性基本为0

房地产专家国世平近日说：“本轮调控后房价上涨的可能性基本为0，因为房产税是一定要征的。在西方国家，连吃饭都要征税。如果你消费了100美金，就要被收7美金的消费税。那为什么在中国，房子作为物业还不需要征税。住房也是一种消费，只要消费就要征税；而如果作为投资和投机的工具，那就更要征税了。不要说政府今年不会救市，就是明年，甚至到明年底，政府都不会救市的。房地产商现在有钱，还能撑得住。但他们还能撑到明年底吗？所以，房子越早卖掉越好。”

样板间

项目地址：鲁能

设计师：三亚恒泰装饰 余金宝

主要用材：艺术仿古砖、水曲柳饰面板、色漆、防腐木等

设计说明：藤饰沙发、吊扇灯及艺术感极强的装饰品等诸多元素，共同营造出浓郁的东南亚风格。整个空间大量运用自然元素，令人如置身与童话森林中，感受着回归自然的惬意。



《房产周刊》特约家居装饰公司：恒泰装饰
三亚分公司地址：三亚金鸡岭鲁能新城世纪花园售楼
电话：0898-68391639
海口总部：0898-68651911
海口万佳分：66830908
琼海分公司：62926611
家俱厂：65923077

