

房价“坚冰”能否“解冻”

——透视新一轮地方楼市调控

新华视点

进入5月份,在国务院和部分城市一系列房地产调控政策的“重压”之下,一度高烧的楼市似乎进入了“冰冻期”,中介市场门可罗雀,银行拧紧信贷“龙头”,楼市重现打折促销……

尽管一些城市房价猛涨势头有所趋缓,但人们也发现,不少地方楼市调控政策仍“按兵不动”,房地产商降价仅属“少数行为”,银行放贷“暗门”五花八门,种种迹象表明房地产市场仍处深度博弈状态,房价“坚冰”能否解冻,中国楼市能否回归“平稳健康”,仍然扑朔迷离。

“地方版”调控跟进 楼市进入“冰冻期”

到目前,北京、深圳、青岛等热点城市已出台房地产调控政策,相比“国十条”,实施更严厉的信贷政策是“地方版”调控政策一大特点。4月23日,青岛市率先发布楼市调控细则,除限制外地人购房外,要求商业银行可根据风险状况,以家庭为单位暂停发放购买第三套及以上住房贷款。

4月30日,北京市出台了“最严厉”的“京十二条”,除了暂停第三套房贷,限制外地人购房措施外,首次提出了同一家庭限购一套新房的“限购令”。5月5日起,北京市公积金贷款购买二套房首付提升至五成,公积金贷款第三套房暂停发放贷款。

5月6日,深圳市楼市调控新政策出台,包括执行差别化信贷政策,限制炒房和投机性购房,推行人才安居工程等。

“地方版”调控政策效应已初步显现,楼市观望情绪浓厚,房地产交易陷入“量减价滞”状态,部分地区楼盘价格出现松动。中国指数研究院对35个城市的监测结果显示,上周(5月3日-5日)9日,有26个城市商品住宅成交面积环比下跌。

在信贷收紧压力下,连日来北京商品住宅交易量持续低迷,不少房产中介处于半歇业状态。据北京市房地产交易管理网统计,5月10日,北京市新房现房和期房网上签约量分别只有66套、101套。

在深圳,二手房市场在新政策出台后大



幅下挫。据深圳市规划和国土资源委员会数据统计,上周二手房市场共成交2509套,环比下降35.3%。一二手房总成交2799套,环比下降32.5%。

SOHO中国董事长潘石屹表示:“从目前市场反应来看,调控政策发挥了作用,看来房地产市场已进入了一个‘冰河期’。”

楼市博弈加剧 房价坚冰仍未“解冻”

随着“地方版”调控政策显示一定的“杀伤力”,楼市遇冷,但专家提出,目前楼市正处于政府、银行、地产商、购房者的多方博弈状态,观望情绪浓厚,房价并未出现整体松动迹象。

“地方版”调控政策力度不一,不少地方仍在观望和等待。住房和城乡建设部副部长齐骥表示,部分地区房价上涨过快的主要原因是供求矛盾突出,也与一些地方和部门认识不到位,落实调控政策不力等原因有关。

现有调控政策的“执行力”遭遇考验。记者最近以购房者身份走访了楼市,结果发现仍有不少曲线炒房的“暗门”。一是通过个人消费贷款的方式“绕过”住房贷款;二是无房产户同时通过不同银行购买多套房均可享受首套房优惠。一位银行业内人士说,购房者可以通过个人消费贷款、透支信用卡、小额无抵

押贷款等方式获得资金,银行只要有利可图,大多不会拒绝。

尽管部分地区出现了房价回落迹象,但波及面和降价幅度有限,多数房产商对降价仍“保持沉默”。

降价声势较大的恒大集团,宣布公司楼盘从5月5日起实行8.5折“让利”促销,但这些楼盘大多不在核心城市,并且该公司媒体部一位负责人表示:此次促销是既定的市场策略,和调控政策没有直接联系。李文杰说,降价跟房产商手里的资金量有关系,如果不急于回笼资金,降价的可能性就不大。

楼市遇冷,是否会到对相关产业产生波及效应?一种观点认为,当前调控政策不可能持久,因为楼市停滞波及钢铁、水泥、家居等相关行业,产生“多米诺骨牌”效应,政府将很难承受经济压力。不过,多年从事钢材贸易的中间商贾勇并不认同。他对记者说,今年螺纹钢价格最高时达到了4500元左右,楼市调控开始后,各地螺纹钢短时间内出现了300元左右的跌幅,目前价格已逐步企稳。

“总体来看建材价格仍处历史高位。”长期从事钢铁行业市场分析的研究人员满容说,根据我们对几大钢厂出厂价格的监测,受房地产调控影响,4月中旬以来螺纹钢曾出现一波急跌,但今后价格下跌空间有限。

房价“理性回归” 仍需综合施治

业内人士认为,由于此轮楼市调控政策的指向性非常明确,“遏制部分城市房价过快上涨”的目标并不难实现。

不过,业内人士分析认为,当前的调控措施仍属权宜之计,从长期看要推进中国房地产市场步入“平稳健康”发展,仍需要一个更加成熟、系统的政策框架和制度设计。

“调控的当务之急是增加土地供给。”潘石屹认为,此次北京之所以出台如此严厉的政策,一个原因就是商品房库存积压。北京商品房一年的销售量为20万套,但目前真正能拿出来出售的房子只有三四万套。值得关注的是,经济适用房上市交易,小产权房等政策将对楼市供需产生怎样的效应也有待观察。

政府与房地产业的高度关联能否“松绑”,在本轮楼市调控中值得关注。潘石屹说,中国的开发商与政府、银行的关系在2008年底曾有调整机会,但过去太长时间,一些地方政府和银行即开始“救市”行为。

保障房建设力度步入快车道。齐骥透露,住房和城乡建设部正在会同相关部门制定2010年到2012年全国保障性住房建设规划,这个规划将在今年7月底以前向社会公布,主要包括各类保障性住房和棚户区改造计划的内容。北京市提出,今年将确保完成新开工建设和收购政策性住房13.6万套,占全市住宅新开工套数50%以上,竣工政策性住房4.6万套的工作任务。

开征房地产保有环节税的呼声也日益高涨,但如何提高可操作性,避免“误伤”普通购房者权益是必须把握的原则。潘石屹说,房产保有环节税应以别墅、多套房等为征税对象,计税标准可以从第二套房算起。深圳社科院城市营运中心主任高海燕说,政府对楼市的调控应该多管齐下,出台物业税或房产税持有税是平衡楼市供需平衡的根本之道。

遏制房产投资投机要堵疏结合,必须拓宽投资渠道,否则炒房资金从大城市撤出后有可能向二三线城市转移。国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松说,这是关乎金融业健康发展的一个重要问题。

新华社记者 赵仁伟 彭勇 叶锋 张道生 (据新华社北京5月12日电)

海南首家创业板公司 康芝药业今起公开发行股票

本报海口5月12日讯(记者陈平)继去年12月海南海峡航运股份有限公司成功公开发行股票在深圳证券交易所中小板上市后,5月13日,海南康芝药业股份有限公司也将在深交所网上公开发行股票,并将在创业板上市。

海南康芝药业股份有限公司首次公开发行股票2500万股人民币普通股A股,占发行后总股本的25%,本次发行采用网下询价对象配售和网上资金申购定价发行相结合的方式进行。本次发行价格为60.00元/股,股票代码:300086,股票简称:康芝药业。康芝药业是海南在深交所上市的第一家创业板公司。

对于远远高于海峡航运33.60元/股的发行价,公司副总经理、董事会秘书李幽岩告诉记者,这是网下众多基金、券商等询价对象的报价结果,同时也说明机构投资者看好公司前景。他说,公司主要从事儿童用药的研发、生产和销售。公司2009年度每股收益1.30元,还有1.1亿元未分配利润,发行后与股东一起分配。本次发行募集资金有望让公司正在建设中的募投项目提前投产见效。公司的募集资金项目将成为公司未来几年内重要的利润增长点。

权重股护盘 大盘险守2600点关口

本报海口5月12日讯(记者陈平)承接昨天的大跌,今天沪深两市低开低走,盘中上证综指一度考验2600点大关,最低见2604.20点,但关键时刻权重股挺身护盘,中国平安、工商银行、中国石油等纷纷发力直线拉升,确保2600关口不失。上证综指收报2655.71点,上涨8.14点,涨幅0.31%;深成指收报10146.63点,上涨55.43点,涨幅0.55%。两市总成交为1660亿元,较昨日量能有所萎缩。

今日权重股护盘作用明显,但中小盘、创业板和前期强势股却不买账仍然大幅

下挫。个股方面,仅有ST威达、大龙地产等六个个股涨停,而两市却有超过60个股跌停。昨日上市就破发的嘉欣丝绸今天率领两市新股齐齐跌停,打新不败的神话彻底破灭。

有分析认为,技术上,大盘多个技术指标均出现超跌钝化的现象,说明大盘超跌非常严重,随时都有反弹的迹象。而今天金融地产等蓝筹股的发挥,对大盘的企稳甚至反弹有着很大的推动作用。同时多家上市公司被大股东增持对大盘有着比较大的利好作用,因此明天继续反弹的可能性比较大。

今年已累计下挫19% A股熊市又再临近?

本报讯 据中国证券网报道,据统计今年以来A股已经下挫19.21%,距离国际上以股市一年内下跌20%为熊市的定义仅一步之遥,香港《文汇报》刊出文章指A股或“熊市又再临近”。

报道称,内地新出炉经济数据后,投资者担心内地将再重手,如加息等来遏制通胀及房价,加上日本第二大银行瑞穗金融计划集资87亿美元等消息,令前日亚太股市的升势几近耗尽,港股跌回280点,A股更跌1.9%。为昨日区内表现最差的市场。

国家统计局11日公布4月份居民消

费价格指数同比上涨2.8%,按月上涨0.2%,超出市场预期,创下18个月来新高。有基金经理指出,4月份的CPI数据确认了通胀趋势,市场对加息的预期更明确,中长期会对股市形成向下的压力。

上证综指11日先升后跌,早盘一度重上2700点,收跌51点,或1.9%,报2647点,创近一年新低。今年以来,上证综指已下跌了19.21%,距离国际上以股市一年内下跌20%为熊市的定义仅一步之遥。而自去年11月23日的高位3338.66点计,则已累计下滑21%。分析称此为熊市讯号。(云起)

人才·教育

招聘·求职·招生培训

招聘

人事招聘

高薪急聘

高薪急聘二手房部门总经理、副总经理数名。要求有两年以上相关工作经验。电话:68566566

急用钱一找银达

全国首家典当连锁集团 银达典当历经17年诚信创业,现在海口三亚北京上海深圳等设有16家分公司,现为海口及三亚开发商办理土地、房产大额抵押。并办理个人房产汽车证券黄金等小金额典当。国贸玉沙路椰城大厦一层、三亚蓝湾花园海口:68541188,68541288,13907582222 三亚分公司:88334336,13518885998

泰利鸿典当

快速办理各类大小抵押业务。 三亚1370047776 海口1559580777

宝通典当

国家工商总局核准海注册,资金实力雄厚,快速办理各种典当业务 60839999 13976586056 68188888

盛德典当

当天办理土地房产、汽车船舶等动产、不动产抵押典当13807676269

银融典当

全国大型典当企业,大额贷款当日办! 66231099 13876003132

华海典当 专业快捷

华海典当行快捷办理房地产等各类典当业务。国贸海涯大厦17E 电话:68503323 66698088

分类广告

大市场 小广告 花钱少 效果好

海南航空里程积分兑换信息

收各个航空里程积分兑换金鹿卡票券 让出售新老金鹿卡有奖66660594

金鹿集团

(http://www.hjnjnl.com.cn) 金鹿装饰大世界(海府路152号):经营灯具、木地板、门、窗、梯、油漆涂料、橱柜、陶瓷洁具、等家装饰品(董:13807578088);金鹿商城(新华南路2号);美都、宏洲家电、摩托车、电动车批发、零售(邓:13086003319);金鹿古玩文化广场:(大同路42号),正火热招商中(李:13307560298);金鹿文明商城(文明天桥旁):经营五金家电,正建设及招商中(杨:13637529269)

海景酒店出售

三亚营业中一线海景酒店,升值无限。电话:0898-66759172,18976328860

资产出售启事

我单位拟整体转让桂林洋250亩工业用地(含地上建筑物),资产转让的所有手续(出售方配合)及其相关税费均由购买方承担。有意者请于2010年5月20日前联系。联系人:侯小姐 手机:18717856495

公告

曾在东红农场工作,且1994年1月后参加过海南农垦社会保险,但因种种原因已和农场解除劳动关系的人员,现根据海南省农垦总局社保局要求,为使本部门职工的参保数据能顺利移交当地社保局,请你们在2010年6月30日前携带本人身份证到我校社保科办理相关手续,逾期自负。特此公告 海南省国营东红农场

中海公告

定安县龙门100m广播电视发射塔工程评标委员会公告 2010年5月12日

公告

海南同誉实业有限公司拟向省工商局申请注销,请相关债权债务人员见报之日起45天内到本公司办理相关事宜。特此公告

公告

海南同誉实业有限公司拟向省工商局申请注销,请相关债权债务人员见报之日起45天内到本公司办理相关事宜。特此公告

公告

海南同誉实业有限公司拟向省工商局申请注销,请相关债权债务人员见报之日起45天内到本公司办理相关事宜。特此公告

公告

海南同誉实业有限公司拟向省工商局申请注销,请相关债权债务人员见报之日起45天内到本公司办理相关事宜。特此公告

公告

海南同誉实业有限公司拟向省工商局申请注销,请相关债权债务人员见报之日起45天内到本公司办理相关事宜。特此公告

公告

海南同誉实业有限公司拟向省工商局申请注销,请相关债权债务人员见报之日起45天内到本公司办理相关事宜。特此公告

公告

海南同誉实业有限公司拟向省工商局申请注销,请相关债权债务人员见报之日起45天内到本公司办理相关事宜。特此公告

公告

海南同誉实业有限公司拟向省工商局申请注销,请相关债权债务人员见报之日起45天内到本公司办理相关事宜。特此公告

公告

海南同誉实业有限公司拟向省工商局申请注销,请相关债权债务人员见报之日起45天内到本公司办理相关事宜。特此公告

公告

海南同誉实业有限公司拟向省工商局申请注销,请相关债权债务人员见报之日起45天内到本公司办理相关事宜。特此公告

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。

公告

温晴提示:信息由大众发布,消费者谨慎选择,与本栏目无关。