

## H楼·盘点

## 上半年一线城市楼市降温明显

目前已连续3个月环比下跌

7月6日，易居房地产研究院发布《6月住宅成交报告》显示，6月份50个城市新建商品住宅成交面积环比减少5%。从环比数据看，目前已连续3个月环比下跌。其中，三类城市加速分化，一线城市降温最明显，廊坊等环京城市成交领跌全国。

6月份，易居研究院监测的50个典型城市新建商品住宅成交面积为2411万平方米，环比减少5%，同比减少19%。今年上半年，50个典型城市新建商品住宅成交面积为14700万平方米，环比去年下半年增幅为-19%，同比去年上半年增幅为-13%。

从一线城市来看，6月份，北上广深等4个城市新建商品住宅成交

面积为215万平方米，环比增加1%，同比减少39%。从环比数据来看，一线城市总体上比较平稳。但从同比数据来看，一线城市总体上呈现了降温态势。

以北京市场为例，据伟业我爱我家集团市场研究院数据统计，2017年上半年，北京全市新建商品住宅（不含保障房）共网签16332套，环比2016年下半年下滑48.6%，同比2016年上半年下滑38.6%。

伟业我爱我家的数据显示，从2010年到2016年，北京新建商品住宅（不含保障房）的半年网签量一直都保持在两万套以上，最低的2.3万套则出现在2014年上半年，当时全

国楼市都处在低谷之中，而今年上半年的网签量创北京新房交易量历史新高。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析，上半年北京新房市场交易量大幅下滑，既有市场规律的因素，也有政策调控的因素。

易居研究院研究员赖勤表示，从今年上半年一线、二线、三线等三类城市新建商品住宅成交面积环比增幅和同比增幅来看，三类城市分化明显。其中，一线城市环比去年下半年增幅和同比去年上半年增幅分别为-38%和-35%，二线城市的环比增幅和同比增幅分别为-22%和-17%，三线城市的环比增幅和同

比增幅分别为-9%和2%。因此，一线城市降温最明显，二线城市次之。

在北京等一线城市降温的同时，原先受到外溢作用的环京区域，比如廊坊等城市的住宅成交量开始明显下降。从易居方面监测的50个城市环比跌幅数据看，包括廊坊、常德、蚌埠等城市有明显下跌。其中廊坊环比跌幅达到64%，领跌全国。

赖勤分析，廊坊自从经历了2016年12月的疯狂涨幅之后，新建商品住宅成交面积大幅回落，今年6月份更是跌至10.23万平方米，创近一年新低。“这和6月初廊坊进一步收紧楼市调控政策不无关系，这直接导致了市场大幅降温，不但成交量大

幅下降，房价也应声下跌。作为环京最主要的区域，廊坊市场的迅速降温，代表着整个环京区域的成交走弱。

赖勤认为，目前，50城市新建商品住宅成交面积已连续3个月环比下跌。这说明自3月份各地政策密集收紧以后，政策效果不断体现，部分城市投资投机需求得到有效地抑制。另外，同比数据的下跌，也印证了市场继续降温的判断。“由于当前市场交易量总体上处于历史偏低水平，所以未来大跌的可能性很小。现在的调控政策和金融环境偏紧，预计7月份市场交易继续趋弱。”

（据经济参考报）



## 楼市年中考

## 全国房贷增势回落

有利于抑制房地产泡沫

中国人民银行12日发布的数据显示，上半年我国房地产信贷增长势头回落，个人住房贷款抵借比率（抵押贷款金额与抵押品价值之比）和期限均有所下降。

“这些变化有利于抑制房地产泡沫，促进房地产市场平稳健康发展。”央行调查统计司司长阮健弘说。

统计显示，上半年我国房地产贷款余额增速回落。6月末，全国

人民币房地产贷款余额为29.72万亿元，同比增长24.2%，增速比上年末回落2.8个百分点。其中，个人住房贷款余额20.10万亿元，同比增长30.8%，增速比上年末回落5.9个百分点。

房地产贷款增量占比下降。上半年我国房地产贷款增加3.04万亿元，占同期各项贷款增量的38.1%，比上年全年占比低6.7个百分点。

（据新华社）

个人住房贷款抵借比率降低。今年6月份，全国金融机构个人住房抵押贷款平均抵借比，也就是当月批准的抵押贷款金额与抵押品价值之比为59.3%，比上年12月份低2.1个百分点。

个人住房贷款期限缩短。央行数据显示，6月份全国发放的个人住房贷款平均合同期限为269个月，比上年12月份缩短了两个

月。

这个涉及资金高达600亿以上的收购案，是近几年来房地产并购案中金额最高的大交易。

## 大交易背后的战略选择

交易的达成，最重要的是让双方各取所需。

王健林和孙宏斌要什么？他们的战略目标是一致的——在房地产动荡时代，做好布局战略，一步达成目标。简单来说，王健林要让万达轻起来，而孙宏斌要一桩住宅之外的合适生意，为五年到十年的后融创做准备。

融创方面人士在接受采访时表示，这是一次低成本、一次性大面积深度进驻文旅地产和持有型酒店的好机会。和万达的合作，也为融创未来在包括文旅、电影等大娱乐方面和万达全球布局的产业链进行持续全面战略合作的机会。这给了融创未来探索更多可能性的新筹码，也让融创获得了更加均衡的发展和新的增长点。

对于万达而言，600亿文旅酒店资产出售给融创，正是万达集团实现轻资产战略转型的重要一步。在售出资产的同时，万达商业同时保留了运营权，同时获得了每年每个项目5000万的运营管理费，在近期无疑是直接有利于万达商业的回A之旅。

## 万达为何借钱给融创收购自己

值得注意的是，孙宏斌之前的投资者的，一向是缺钱不缺价值的公司。而这一次，万达不缺价值也不缺钱，此时万达为什么会成为融创的选择？

来自融创中国的公告显示，这笔交易额超过600亿收购，融创中国将分四次完成支付：前三笔支付，融创中国将总计付款335.95亿元。随后，按照约定，万达将在收到融创中国第三笔付款后5个工作日，通过指定银行向融创中国发放贷款296亿元（期限为三年，利率为银行三年期贷款基准利率），融创中国收到该贷款后2日内，向万达支付剩余对价295.75亿元。

万达为什么愿意借钱给融创收购自己？

因为轻资产的战略需求。因为除了孙宏斌，可能没有第二个足够有魄力有能力也有需求接下王健林轻资产需求的房地产企业家。而孙宏斌，作为一个生意人，需要一桩好生意。

保证资金安全，也是孙宏斌投资中的红线。这一次，融创中国董事会主席孙宏斌表示，上半年，融创中国账面资金达到900亿元，“资金不是问题”。

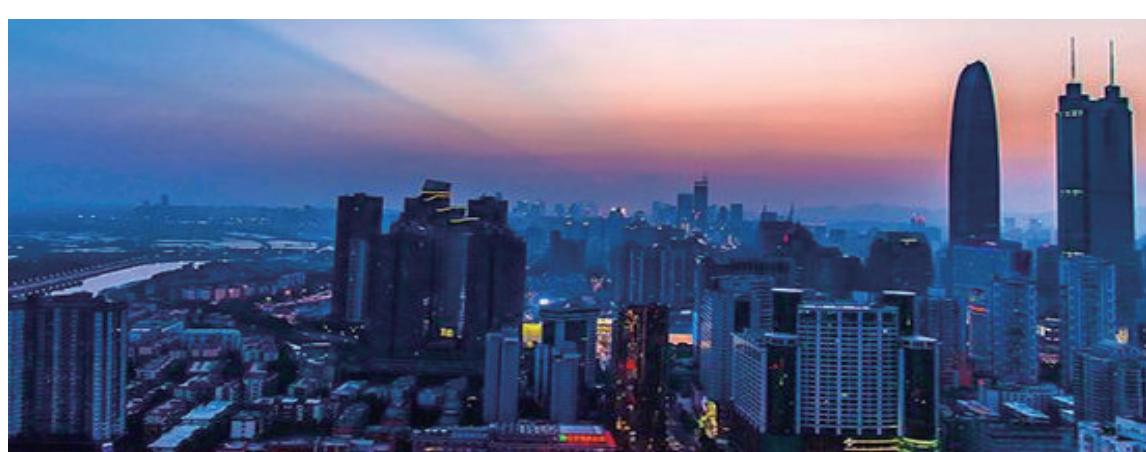
同时，来自万达的借款，更是进一步保证了融创的资金安全，这也让外界此前对于收购资金出处的质疑随之消退。

这样的支付安排，其背后呈现的，是双方在统一战略目标之后，为达成当前战术安全的双赢策略。可以肯定的是，融创和万达，这绝不是一次单一的交易，而是在房地产转型发展过程中，两家大公司的战略联合、各取所需。

（据北京青年报）

## 深圳新房价格“九连降”

上半年新房成交套数同比减半



深圳市规划和国土资源委员会日前公布了6月房地产市场成交数据，深圳6月新建商品住宅成交均价为54492元/平方米。至此，新房均价自去年10月以来连续九个月环比下降。

然而，不少市民反映感觉不到房价的下降，一些区域的价格甚至不降反升。还有网友表示，网上的房价很多是最低价，去现场之后才发现实际要高出很多。

如何看待这“九连降”？下半年深圳的房价走势如何？

数据显示，2016年9月，深圳新建商品住宅成交均价为61600元/平方米，随后的10月颁布新一轮调控政策，当月跌至55611元/平方米。而从去年11月的54986元/平方米到今年6月的54492元/平方米，新房均价降幅不到1%。

“新房成交均价受到预售价格管控和成交结构的影响。”深圳市房地产研究中心高级研究员李宇嘉说，今年新房供应不足，新盘预售价格受到管控，上半年高价楼盘

入市较少；此外，偏远地区的刚需盘成交量较大，一定程度拉低了全市的新房均价。

据深圳房地产信息网数据中心监测，今年上半年新房住宅成交套数10502套，同比减少54.7%。

记者了解到，今年6月入市的两大豪宅备案均价都低于市场预期。6月底开盘的华侨城天鹅堡二期备案价84211元/平方米起，最高备案价超过150000元/平方米。

业内人士表示，二期开盘均价比一期低10%以上。此外，近期入市的安安公馆的价格也明显低于同片区的万科瑧山府。

此外，根据深圳房地产信息网数据中心的数据，上半年宝安区和龙岗区共成交一手住宅9267套，占全市成交套数的88%。而宝安区和龙岗区上半年新房均价分别为51587元/平方米和37850元/平方米，低于全市上半年的均价。

在二手房市场，今年上半年房价走势平稳，微有上升，但成交量与新房市场相同，同比减少五成。

（据新华社）

## 别墅样板间



**主创设计：张俊帅**  
**项目性质：鸿洲江山独栋别墅360m<sup>2</sup>**  
**主要材料：黑镜钢、爵士白大理石、阿波罗大理石、黑白根大理石、液体墙纸、地毯、全抛釉地砖、布艺硬包**  
**设计说明：本项目整体风格是用新中式而稳重的手法演绎简约大气精神，同时又不失高尚的品味生活，将现代和传统元素结合在一起，以现代人的审美打造传统韵味的事物，运用简约大气的手法，为业主营造一处经典、气派的大居所，体现出主人优雅舒适的生活态度。在总体布局上方面尽量满足生活的需要，主要装修材料以大理石、原木为主，以胡桃木的尊贵稳重、液体壁纸的朴素大方来装饰墙面，各种中式元素的穿插应用更体现现代简约的自然之感。创造一个温馨、优雅的家庭环境。**

**星艺装饰**  
**高端别墅设计工作室**  
**私人订制，专为高端别墅打造专属空间**  
**地址：海口市滨海大道居然之家七楼 6865 6000**

## 版面联系

联系人：李亚丹 13976077158



## H家裝课堂

最好的“学区房”  
是你家的书房

书房的空间面积不宜太大，一般以12平方米以内为宜，空间太大容易使人分散精力；书房需要的环境是安静、少干扰，因此应该选择人不经常走动的房间作为书房。如果各个房间均在同一层，那它可以在私密区的外侧，或门口旁边单独的房间，如果它同卧室是一个套间，则在外间比较合适。

虽说书房的装修风格需要与房屋的整体装修风格相似，但是也要考虑到书房的功能性，应该展现比较雅致、清幽的风格效果。此外，书房的颜色要柔和，使人平静，最好以冷色为主，如蓝、绿、紫等，尽量避免跳跃和对比的颜色。

油漆、壁纸、木料、地板、家具等是书房装修中最大的支出部分，对书房空间的环保健康程度影响最大。书房作为人尤其是小孩长时间学习的场所，必须保证其环保，选择环保等级较高的材料，在装修预算需要做好准备。

书房对于照明和采光的要求较高；同时书房也是书籍放置的地方，也需要考虑到书房光线、温度、通风等对藏书的影响。为了确保人视力的健康和书本的完好，从装修方面来说，就要考虑书房电路改造、灯具安装、窗户布局等方面。

在家具选购安装上，除了重视书房家具的造型、质量及色彩外，必须考虑到家具要适应人们的活动范围，符合人体健康美学的基本要求。

本栏目鸣谢海南华得品味的大力支持

## H楼·资讯

借投资炒房诈骗多人  
江西一房地产经纪人获刑

江西一房地产经纪人因偿还赌债，编造二手房买卖信息，诈骗8人300余万元。南昌市西湖区人民法院日前以被告人闵某犯诈骗罪，判处有期徒刑13年7个月，并处罚金人民币20万元。

闵某是一位房地产经纪人，2016年4月开始沉迷网络赌博，输掉大量现金。为了向他人骗取钱财用于网络赌博，他伪造了南昌市一公司合同专用章及公证处印章和公证员印章，编造虚假的二手房买卖信息，以与他人共同投资炒房分红或借钱炒房付利息的名义，取得被害人的信任，先后骗取闵某等8人现金339.8万元，这些钱全被他赌博输光。

法院审理认为，被告人闵某以非法占有为目的，虚构事实，隐瞒真相，多次骗取他人现金人民币共计339.8万元，数额特别巨大，其行为已构成诈骗罪。案发后，闵某与被害人一起到公安机关报案，如实供述其主要犯罪事实，可认定为具有自首情节，依法可以从轻处罚。判处其有期徒刑13年7个月，并处罚金人民币20万元。

（据新华社）