

# 中國三大中央媒體密集關注樓市

## 各種傳聞 資料 判斷和爭論籠罩 讓人難以看清本來面目

【本報綜合報導】自房產調控政策出臺以來，目前已到十字路口，也可以說是到了關鍵時刻。近來新華社、人民日報、央視三大中央媒體密集關注，讓房地產市場再次進入輿論風暴中心。

新華社：“十字路口”的中國樓市  
從今年4月樓市持續博奕陷入“僵局”，到如今深圳、上海等地樓盤成交量有“回暖”之勢，中國房地產市場正走到一個重要的“十字

現在正是被市場稱作“金九銀十”的促銷季節，全國各地樓市近來也屢屢傳出回暖的消息。

圍繞“回暖”二字，購房者、開發商以及經濟學家們又展開了新一輪的熱議。

路口”。是該再出硬招，還是強化政策執行力？

群眾千呼萬喚的住房空置率調查終於邁出了第一步，包括北京、上海在內的5個城市開始對空置房開

展抽樣調查。不過從媒體報導看，有的地方對空置房的認定列出了極為苛刻的條件，若果真依此去調查統計，恐怕找不出幾間空置房。

人民日報：樓市信息迷霧重重

市場供需狀況，仍然是決定房價走勢的最重要因素。伴隨著樓市傳統銷售旺季“金九銀十”的到來，國家宏觀調控也將滿半年，供需關係目前呈現何種狀況呢？從供給來看，進入第三季度，隨著調控政策的落實引向深入，開發商的資金壓力逐漸加大，必須加快銷售回籠資金，加快推盤和降價銷售的動力也逐漸強化。房地產市場總是被各種傳聞、資料、判斷和爭論籠罩，讓人難以看清本來面目，更難對未來做合理預判。

央視：房地產就像“唐僧肉”

現在正是被市場稱作“金九銀十”的促銷季節，全國各地樓市近來也屢屢傳出回暖的消息。圍繞“回暖”二字，購房者、開發商以及經濟學家們又展開了新一輪的熱議。

有人說現在的房地產就像是“唐僧肉”，誰都想來上一口。央企想、國企想，現在連製造家電還有服裝鞋帽的民企都想。

大開發商不差錢

儘管中報顯示，滬深兩市上市房企背負5867億元巨額債務，不少人因此期待出現潘石屹所說的“開發商的資金鏈條緊張”，然而日前經緯地產一份有關《發展商資金流動性現況調研報告》分析指出，多數品牌房企都具有平穩過冬的實力，十大品牌上市房企上半年銷售

業績不俗，為它們在 這場博奕中有了更多籌碼。

經緯行研究中心日前根據上市房企已公佈的半年報情況，選取了萬科、保利、金地、招商、雅居樂、碧桂園、世茂、中海、綠城、龍湖十家開發商作為《發展商資金流動性現況調研報告》的分析物件。報告認為，儘管發展商資金壓力已現，但多數仍處於安全經營狀態，還未達到資金斷裂的危險邊緣。

資料顯示，在今年上半年地產市場不景氣的情況下，十大品牌上市房企銷售業績不俗，銷售淨利潤共計達195.8億元，淨利潤超過10億元的房企達到八家。

“豐厚的銷售利潤，讓發展商在這場博奕中有了更多的籌碼。”經緯行研究中心主任曾英傑表示，除個別資金有較大壓力的發展商或郊區大盤項目會採取優先走量的策略外，多數房企應會保持價格的平穩，甚至略有漲價。

中小房企壓力大

不過該報告同時也指出，發展商2010年普遍拓展力度較大，加上國家對閒置土地清理力度不斷加碼，拿地所需資金大幅超出前幾年水準，開發商資金壓力開始顯現，拓展迅猛的幾家房企甚至出現負值的現金淨流量。

資料顯示，上半年有五家房企現

金淨流量為負值。雖然萬科上半年有367.7億元的銷售資金回籠，但用於支付上半年拓展土地需要支付的205.39億元地價後，還要應付上半年新增項目38個的支出。截至6月30日，現金淨流量已呈現負值。但經緯認為，總體而言，品牌發展商雖然具有一定資金壓力，但仍處於安全經營狀態。

而相對大房企，中小房企的壓力則明顯加大。財力不那麼雄厚的中小型房地產開發商，就因受到信貸開門收緊影響，不得不另覓融資管道。

有消息稱，目前上海的中小開發商中至少已有六成面臨資金鏈“困境”。一家小房企負責人表示，“以前還能走其他的管道來獲得資金。現在，監管部門對一些間接融資的方式都加大了監管力度。我們這些小房企不得不使盡渾身解數，儘量和地方、銀行搞好關係，否則真的可能一分錢都拿不到。下下之策，就是依靠其他的自給來源了。”

他所指的就是民間借貸，但這種借貸方式的代價往往比銀行高五六倍的利息。

因此，有業內人士分析，銀行貸款的趨嚴和銀信合作的封堵對中小房企無異於釜底抽薪，甚至有專家預言，部分中小房企資金斷流會是“大約在冬季”。



# 9月上海樓市 繼續顯現回暖

## 投資客重新現身 上半月新房成交量大漲七成

【本報綜合報導】9月上海樓市繼續顯現回暖。記者獲得的資料顯示，9月上半月滬一手住宅成交量較8月上半月上漲七成。與此同時，業內人士稱，投資客已悄然入市。永慶房屋研展部統計，9月上半月上海一手房成交套數為4963套，環比（8月上半月）成交的2875套，回升72.6%。9月上半月一手房平均成交單價為20841元/平方米，與8月上半月的21128元/平方米大

體持平。9月上半月，取得商品住宅預售許可證的樓盤有23個，供應面積49.29萬平方米，與8月同期相比，供應量增加近兩倍。

資料顯示，9月上半月嘉定區成交767套，環比遞增210.5%；原南匯區成交194套，環比成交量遞增207.9%，成交量環比大增的區域均出現在郊環外環線。

對上述資料變化，因單價及首付款的關係，郊環外環線一向是剛性

需求買方的主要購買區段，這類購房者最容易被啟動，他們由於不能忍受單價上漲，因此當市場稍微回溫時，剛需方便被迫趕快購房。9月成交量如繼續延續上半月的熱潮，有可能破萬套，接近2009年月均成交13132套。

二手房方面，回暖同樣明顯。9月上半月，滬二手房市場成交繼續放量上行，9月上半月，上海旗下門店成交環比上升16.67%，9月份

上半月的成交量已經超過8月全月。在市中心區域，一些高端物業跳價幅度甚至達到近百萬元。從具體成交來看，成交量恢復的同時，投資客也開始重新現身。

資料顯示，9月上半月總價500萬-800萬元的一手房成交量環比遞增107.6%，總價在300萬-500萬元的一手房成交環比遞增92.3%，成交單價在5萬元以上的樓盤，環比暴增160.7%。高總價、高單價的樓盤



成交量環比漲幅均大於大盤的平均環比漲幅，說明投資客已悄然入市。二手樓市持續升溫的助推力是來自中高端物業成交增長，僅9月1日

一天，長寧古北外灘門店就有3單400萬元以上的物業成交，這則便是在2009年市場火爆的時候也是不多見的。

**您給我一份信任 我還您一個保證**  
**絕無隱藏費用**  
626.377.2168  
lucy.li21@yahoo.com  
**LUCY LI 李彤**  
英國格拉斯大學、生物學博士、愛丁堡大學博士後  
在美科技公司工作多年

**專精 住宅 商業**  
不可不查收入  
重新貸款最高到房價的 **105%**  
Connectional Loan  
FHA, VA

**十年貸款經驗 無論您是買屋 還是重新貸款 我都能為您選到 最適合的方案**

**貸款利息已到40年最低**  
30年固定 **4.25%**  
15年固定 **3.75%**  
**0 POINT**

歡迎來電諮詢 留言必回  
免費房屋估價 諮詢及出示Pre-Approval Letter 證明

**La Habra 全新西班牙式 \$429,000**  
4房3浴 2010年建 室內1800呎 地大5000呎 內裝完美 交通方便  
vickycpd@gmail.com Lic.#01866949

**Vicky Li 黎偉貞 714-906-5714**

<b>Rowland Hts 3單位</b> \$2,350,000 2006年建 室內9959呎 6房6浴 4房3浴 4房4浴 完美裝修 近學校/公園/購物	<b>Rowland Hts 3單位</b> \$729,000 1976年建 室內3170呎 1個3房2浴 2個2房2浴 交通方便	<b>Covina 6單位</b> \$825,000 6單位全為1房1浴 獨立電錶 洗衣房 和儲藏室 近10號 57號 生活方便
<b>Covina 2單位</b> \$408,000 2個2房1浴 前後院各1戶 室內1691呎 地大7797呎 目前均有租客	<b>Baldwin Park 18單位</b> \$3,485,000 1988年建 保養佳 地點好 10個2房1浴 8個3房2浴 室內21500呎 地大38311呎	<b>北 Alhambra 3單位</b> \$689,000 2個1房1浴 1個2房1浴 室內2223呎 地10228呎 維護良好 交通方便 投資良機
<b>San Gabriel 3單位</b> \$688,000 3個1房1浴 室內1932呎 地大7497呎 好地段 易租 投資好機會	<b>El Monte 26單位</b> \$3,990,000~4,100,000 新降價! 地點好 16個2房2浴 10個3房2浴 保養及維護更新極佳	<b>Temple City 5單位</b> \$1,950,000 天普學區1989年建 好地段 全3房2.5浴 PUD模式 每戶2車庫及1車位