

一线城市楼市成交集体回落

全国楼市出现区域调整 但今年下半年房价恐难下调

A股指数

开盘	3429.69	13735.08
最高	3465.17	13867.71
最低	3398.45	13582.34
收盘	3462.59	13856.99
涨幅	1.48%	1.36%
成交额	2402.4 亿	1230.3 亿



3日外汇牌价

货币种类	代码	现汇买入价	现钞买入价	现汇现钞卖出价
美元	USD	681.75	676.29	684.49
港币	HKD	87.97	87.26	88.32
欧元	EUR	969.01	948.58	976.79
日元	JPY	7.1809	7.0295	7.2385
英镑	GBP	1138.15	1114.16	1147.29
瑞士法郎	CHF	634.86	621.6	640.21
新加坡元	SGD	473.22	463.43	477.4
瑞典克朗	SEK	94.29	92.35	95.14
加拿大元	CAD	631.14	618.08	636.72
澳大利亚元	AUD	569.46	556.94	573.81

在经过上半年的持续发力后,7月全国楼市出现区域调整的局面。记者昨天从各方面获得的信息显示,30个城市的商品住宅总成交面积环比下跌约4%,其中有15个城市的商品住宅成交面积环比下降,北京、上海、广州、深圳4个一线城市还首次出现月成交量全部下跌的局面。

而由于价格涨得太高,原先的市场需求主力也在分化。投资需求已经彻底释放,刚性需求则暂时重归观望,难以持续维持此前的销售量。在持续回暖5个月之后,楼市即将迎来新一轮的成交拐点。

不过,目前开发商已是现金满满,业内普遍认为,量跌价升的态势将会在下半年继续延续,购房者要期盼开发商再度降价,可能要等到明年。

一线城市成交冲高回落

佑威楼市通系统对上海楼市的监测显示,7月上海商品住宅成交面积为194万平方米,环比6月减少5.37%。这也是上海楼市成交量在持续6个月的上涨后首次出现下跌。

根据对北京房地产交易管理网的数据统计,7月北京期房商品住宅的销量为12840套,剔除其中的经济适用房和限价房外的期房商品住宅签约套数为10862套,日均约350套,较6月的日均385套下跌9.1%。不过,这是北京楼市继5月之后今年出现的第二次回调。

广州官方阳光家缘网的网签数据显示,7月广州楼市共成交6653套,比6月的10502套下降36%,更只有5月量的一半。还有深圳国土房产部门的统计数据,7月深圳新建商品住宅销售面积为54.83万平方米,环比6月下降17.4%。广州和深圳都已是连续第二个月出现成交下降。

在业内看来,一线城市的

楼市成交局面出现调整都属于冲高回落。“成交量下降是迟早的事,拿上海来说,不但是连涨了好几个月,而且已经涨到了一个历史高位,它不下降我们反而要担心。”克而瑞中国研究中心总经理陈啸天坦言。

中原地产的分析师则表示,7月本是传统楼市淡季,供应量有所减少,而成交放缓也是由于积存的购买力在上半已经消化掉很多了。

华南华东进入调整阶段

除了一线城市外,值得一提的是,楼市成交量的调整正呈现区域化局面。中国指数研究院的报告指出,在其跟踪监测的30个城市中,7月有一半城市出现住宅成交面积环比下滑。其中,华南和华东地区的城市表现最为明显,如华南的厦门降幅超过20%、东莞超过6%,华东的杭州降幅超过30%、温州降幅超过20%、宁波降幅超过10%等。

“除了是楼市淡季,从另一角度看,一些重点城市住宅成交面积出现明显下降,是由

于去年压抑的刚性自住需求在上半集中成交后逐渐消耗,而在房价已被推至较高水平下,持币观望情绪再次出现。”分析师表示。

他甚至指出,华南华东地区自2007年以来一直是楼市反应比较敏感的区域,如果这些区域的楼市成交在未来几个月继续走低,这一市场走向有可能再次成为一个风向标,其他城市恐步后尘,乃至全国性的市场拐点也可能会到来。

房价走势将影响下一阶段成交

事实上,仍在攀升的房价被视作影响下一阶段成交的重要因素。

虽然7月很多城市的商品住宅成交量出现回调,但价格依然昂着头。如在中国指数研究院重点监测的10个城市中,除重庆外,四大一线城市及杭州、天津、武汉等城市的住宅成交均价都依然出现不同程度的上涨。“7月均价创出一年来的新高后,成交面积却出现了今年来的首次下跌,可见目前的房价已超过

了购房者的承受能力。因此后期如果房价持续快速上涨的话,成交量极有可能出现大幅的萎缩。”佑威地产研究中心副主任陆骑麟表示。

同时,分析师认为,除了因为价高,很多有意购房者已经力不从心外,为抑制房价继续上涨,银监会近期重申二套房贷政策的严格执行,市场也出现了未来可能推出楼市调控政策的预期,由此改善性及投资性需求会进一步受到打击,难以支撑起继续扩大成交量的“担子”。

但是,业内也认为,成交量出现回调不一定最终就能带动价格掉头。如中原地产华北区董事总经理李文杰就表示:“目前都是市场的波动回调,但不是可能的市场‘拐点’。在目前信贷宽松的背景下,开发商资金充裕,已不存在类似去年降价回笼资金的压力。”

有分析师指出,要到明年,新一批购置的土地逐渐上市,供应上去了,才可能会有价格战。

快报记者 李和裕 于祥明 每日经济新闻

私家车主拨打4008-000-000:

比比看,车险省够了吗?

中国平安 PINGAN 电话车险 4008-000-000



中国医师协会为奇致授牌



李世荣会长接受电视采访



直播现场杨院长解析鼻再造技术



李世荣会长为毁容女亲自手术



医护人员细心护理毁容女

中国医师协会江苏省美容与整形修复援助中心、奇致整形美容医院【权威钜献】 尖端整形技术 爱心修复毁容女 高难度鼻再造圆满成功

她们原本是爱美的天使,却在追求美丽的道路上被折断了天使的翅膀。7月15日-8月15日,中国医师协会江苏省美容与整形修复援助中心、奇致整形美容医院开展大型公益活动“拯救500名美丽受损天使”。

顶级专家爱心献技 尖端修复再造神奇

中国医师协会美容与整形医师分会会长
国际著名整形外科专家、上海九院终身教授
中国医师协会江苏省美容与整形修复援助中心主任
中国医师协会江苏省美容与整形修复援助中心特聘专家
韩国美容协会会长、韩国明星整形大师
中国精微整形专家、奇致医院副院长
中国精微整形专家、奇致医院美容外科主任
美国国际修复唇腭裂“微笑行动”首席专家

李世荣
王炜
杨定文
穆雄铮
林钟学
周长兵
王健
李宁生

征集对象

100名双眼皮不满意、失败者

适应症: 两侧不对称、过宽过窄、重睑线不明显、重睑线较短、三眼皮等

100名隆鼻不满意、失败者

适应症: 外形欠佳、假体松动、假体歪斜、假体顶鼻头皮状等。

100名隆胸不满意、失败者

适应症: 假体不适、不对称、乳头乳晕着色不佳、手感形态不自然、悬吊失败等。

100名吸(抽)脂不满意、失败者

适应症: 皮肤凹凸不平、两侧不对称、效果不明显等。

100名先天缺损者

适应症: 唇腭裂(兔唇)及术后形成的疤痕明显、鼻孔不对称等、小耳畸形。

凡报名手术者,免除假体取出费,修复手术费享受5折特惠

奇致整形美容医院
精于整形 · 专于美肤

江苏省整形美容协会会员单位
江苏省美容与整形修复援助中心
江苏省美容与整形技术指导中心
江苏省整形美容诚信示范基地
2008南京专业美容医院综合规范第一名
2008南京专业美容医院诚信调查第一名

美丽热线: 83153333
地址: 南京市云南北路49号天星翠园大厦F6-7
欢迎登陆奇致整形医院网站 www.51mpa.net