



资料图片

8月初,房地产市场再次成为人们关注的焦点。虽然过去的一个月中央层面多次强调坚定房地产调控的方向,但月初市场机构发布的数据依旧显示,目前房价和土地成交价格依然呈现稳步走高的态势。业内人士分析认为,结合中央此前的表态,在目前的市场态势下,调控储备政策有可能会加快出台的脚步。

据新华社



房价、地价再度上涨 调控或将再次发力

百城房价环比再涨

月初,中国指数研究院发布的报告显示,7月全国100个城市(新建)住宅平均价格为8717元/平方米,环比6月上涨0.33%。其中70个城市环比上涨。与上月相比,环比上涨的城市个数增加25个。

业内人士分析认为,造成7月份多个城市价格上涨的主要原因在于,首先,成交增长明显推动价格上涨。数据显示,7月份全国多地楼市成交量创调控新高。短期的供需失衡导致市场参与者的态度发生转变,恐慌性购房者增加,开发商涨价预期增强。其次,信贷政策利好逐渐显现,经过两次降息,购房成本降低拉动了部分需求。

房价的止跌也引发了房地产调控进一步收紧的预期。上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,当前房价面临重新上涨的压力,不出新的调控措施,则下半年涨价的预期将进一步增大。虽然近期监管层曾多次表态坚定楼市调控,但“调控精神要想转化为执行力,还需相关细化政策予以保障”。

链家地产市场研究部研究员常清认为,政府层面对于楼市调控依旧没有放松,释放的政策收紧信号也在不断增强,如果市场进一步升温,可能会招致进一步的调控,而马上临近的“金九银十”或许会成为楼市的转折。

“地王”频现 土地溢价率大涨

在房价止跌回稳的同时,土地市场的异动也引发了人们对房价进一步上涨的预期。

根据链家地产统计数据,北京、上海、广州和深圳的一线城市2012年7月住宅土地出让金为111.8亿元,环比大涨近1.7倍,成交土地宗数虽然仅为10宗,较上月减少15宗,但平均楼面价却高达7379元/平方米,环比上涨2.6倍,溢价率为33%,继2011年3月以来,首次超过30%。

常清表示,近期土地市场溢价率的提高,北京、上海、广州等多个城市均出现新“地王”,虽然高溢价地块的出现与其优质性有很大关系,但在市场量价逐渐回调的阶段下,也在一定程度上带动市场预期升温。为避免地价给房价带来的推动作用,不排除中央再出台有关的调控措施。

地方与中央的政策博弈也在进行当中。尽管多个地方政府尝试放松限购政策都无疾而终,仍有不少城市尝试打擦边球。地方政府在投资和财政压力下屡屡出现的小动作也引发了市场预期的混乱。巩固调控成果,加强问责和监管的调控预期也在不断增加。

调控储备政策出台预期大增

7月31日召开的中央政治局会议也强调,要坚定不移地贯彻执行房地产市场调控政策,坚决抑制投机投资性需求,切实防止房价反弹。

根据此前中央对房地产调控政策的各种表态,在当前市场态势下,房地产调控的储备政策逐渐浮出水面的可能性大大增加。

“当前房价反弹的预期已经形成,如果调控没有新举措,下半年抑制房价反弹的难度很大。”杨红旭表示,在目前的市场背景下,房地产调控新政策的出

台已经势在必行。“综合各种因素,接下来相关部门仍可能出台一系列细化措施,既传递出国家抑制房价反弹的决心,又让相关执行部门和地方政府提高政策的可操作性。”

对于调控的走向,业内人士普遍认为,如果市场仍旧保持上涨的态势,在限购等现行政策不变的前提下,加大地方调控效果问责力度,加快推进房产税改革,积极引导和支持房地产企业调整产品结构,增加普通商品房的供给等措施有望很快被提上日程。

新闻链接

预售制存废引热议 房地产业深化改革迫在眉睫

近日,一条“商品房预售制将取消”的消息在网上盛传。尽管相关部门很快辟谣,但被奉为我国房地产行业基石的预售制究竟是存是废,引发网友热议。

传言引预售制存废之争

商品房预售制度俗称“买期房”,是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给消费者,并由购房者支付定金或者房价款。一般认为,我国商品房预售制度始于1994年。

“预售制最初的宗旨是解决部分房地产企业开发资金不足的问题,以加快城镇住房建设。”中国指数研究院杭州分院研究总监曹旭东表示,目前为预售制辩护的声音主要观点是,取消预售制将降低房地产开发的杠杆效应,导致商品房供应不足,抬高房价。

国家统计局数据显示,目前定金及预收款和个人按揭贷款已占到房地产开发资金的30%以上,形成了与房企自有资金、银行借款三分天下的局面,是房企重要的资金来源。

不过,大多数普通购房者认为,正是房地产开发的高杠杆导致开发商的高负债激进战略,推高地价和房价。最近的一项网络调查显示,75%的网民认为应该取消预售制,因为“开发商将只在图纸上存在的房子拿出来卖,助长了投机资金的涌入,致使房价居高不下”。

网友“另类的公益”认为,在商品房预售制下,受伤的一直是老百姓,这种不对等的交易制度早就该取消了。

弊端遭遇空前质疑

预售制度以其高杠杆效应增加了楼市供给。但实行十多年来,预售制度的弊端逐渐显现,这一中国房地产行业基本制度正遭遇空前的质疑。

众多网友和消费者表示,预售制违背了“一手交钱,一手交货”的交易原则,引发诸多纠纷和矛盾。房地产业内人士则

表示,预售制最大的问题就是其巨大的杠杆效应,开发商的有限资本发挥出巨大的乘数效应,导致房地产行业狂飙式发展,购房者被裹挟到楼市泡沫之中。

预售制弊端随着楼市调控深入而逐渐增多。2012年3月29日,杭州金星房地产开发有限公司被债权人向法院申请破产清算。金星房产开发的西城时代家园项目的几百名业主面对的情况是:房款已经全部支付,但交房遥遥无期。西城时代家园业主冯平耀等人认为,表面上看,金星破产是因为资金链断裂、预售资金被挪用,而根源却是商品房预售制度。

行业需要深层次改革

专家表示,随着楼市调控持续深入、房地产业结构调整加速,以预售制为代表的房地产行业深层次改革迫在眉睫。

多位专家表示,从长远来看,取消商品房预售、改期房销售为现房销售是大势所趋,不过,从目前情况看,骤然取消预售制并不现实。

中国指数研究院副院长陈晟认为,目前,我国整体金融创新相对滞后,房地产金融市场不发达,即使取消商品房预售制度,预售活动也不会自动终止,而是以私下交易等违规形式继续存在,反而会扰乱房地产市场秩序,加大调控难度。

专家同时表示,随着楼市调控深入,房地产行业进入调整期,应在此“窗口期”,对预售制进行“大改”,即将一次性付款逐渐改为同期房建设进度基本相适应的分期付款,逐步降低预售制带来的高杠杆效应。可以在一些城市逐步试点取消预售制,对新出让土地,逐步做到不再实行预售。

房企四巨头首份半年报出炉 万科净利增25%

作为房地产上市公司四巨头之一,万科率先发布2012年半年报。万科今日披露,上半年,公司实现营业收入307.2亿元,同比增长53.7%;实现净利润37.3亿元,同比增长25.1%。

上半年,万科累计实现销售面积602.5万平方米,同比增长6.5%,销售金额625.4亿元,同比下降4.7%。万科董事会秘书谭华杰表示,今年万科的新推盘资源主要集中在下半年特别是在四季度,上半年虽然推盘量不大,但通过合理的销售策略,公司仍然保持了销售面积的同比增长,此外销售金额也高于同期推盘金额。9月份之后预计推盘会有明显增加,只要市场环境不发生太大的不利变化,全年销售超越去年是大概率事件。

据悉,1月至6月,万科的销售均价为10380元,较去年同期下降10.6%。现代快报记者 雷中校 翟敏



货币种类	现汇 买入价	现钞 买入价	现汇现钞 卖出价
美元	635.52	630.55	638.19
港币	81.97	81.31	82.3
欧元	786.49	769.91	792.81
日元	8.0874	7.9168	8.1523
英镑	991.02	970.12	998.98
瑞士法郎	654.06	640.4	659.58
新加坡元	510.68	500.12	515.2
瑞典克朗	94.56	92.61	95.41
加拿大元	633.67	620.56	639.27
澳大利亚元	670.16	655.43	675.27

天天出彩

福彩 15 选 5 (2012212 期)
 中奖号码: 1 4 8 10 14
 奖等 中奖注数 每注奖额
 特别奖 0 注 0 元
 一等奖 96 注 3611 元

福彩 3D 游戏 (2012212 期)
 中奖号码: 5 4 7
 奖等 江苏中奖注数 每注奖额
 单选 2209 注 1000 元
 组选 3 0 注 320 元
 组选 6 6304 注 160 元

体彩超级大乐透 (35选5加12选2) 第12091期

本期开奖结果: 03 10 28 31 33+01 09
 本期中奖情况
 奖级 中奖注数 每注奖额
 一等奖基本 1注 7921491元
 追加 1注 4752894元

体彩 22 选 5 (12212 期)
 中奖号码: 02 10 17 21 22
 奖级 中奖注数 每注奖额
 一等奖 11 注 50931 元

体彩排列 3 (12212 期)
 中奖号码: 1 4 4
 奖级 中奖注数 每注奖金
 排列3直选 5327注 1000元
 排列3组选3 6069注 687元
 (江苏派送)
 排列3组选6 0注 160元

体彩排列 5 (12212 期)
 中奖号码: 1 4 4 0 5
 奖级 中奖注数 每注奖金
 排列5直选 15注 100000元

福彩“七乐彩”(2012091期)
 中奖号码: 6 9 10 12 17 22 25
 特别号码: 20
 奖级 中奖注数 每注奖额
 一等奖 4注 604073元

福彩“东方6+1”(2012091期)
 中奖号码: 4 1 2 0 4 9 鼠
 奖等 中奖注数 每注奖额
 一等奖 0 注 0 元

江苏快3玩法 2012年8月6日
 销售额: 9671618元
 当日中奖注数: 101995注
 当日中奖金额: 4340587元

足彩“4场进球”(12116期)
 中奖结果: 20130130
 奖等 中奖注数 每注奖额
 一等奖 1 注 309620 元

足彩“6场半胜负”(12114期)
 中奖结果: 330033000033
 奖等 中奖注数 每注奖额
 一等奖 3 注 28736 元

足彩“胜负游戏”(12095期)
 中奖结果: 33103003033103
 奖等 中奖注数 每注奖额
 一等奖 0 注 0 元
 二等奖 24 注 100825 元

附加玩法“任选9场”
 奖等 中奖注数 每注奖金
 任选9场 174 注 31468 元

体彩鸡毛信

今晚 7 位数奖池 3574 万!

随着体彩7位数在上周日开奖中特等奖无人中出,该玩法奖池继续向上攀升,今晚开奖前已达3574万元,当期足以开出7注500万大奖,这也是7位数近期以来最高奖池水平,敬请关注。(苏彩)