

开发商发力抢滩“银十”

中国楼市供需方博弈年内最后旺季

在经历了明显成色不足的“金九”之后，中国一批房地产开发商加快推盘节奏、加大促销力度，发力抢滩年内楼市传统旺季的最后一个节点“银十”，供需双方博弈仍在继续，后市走向引发强烈关注。

“金九银十”指一年当中的9月和10月，为中国房地产业主要传统销售旺季之一。但在刚刚过去的9月，中原地产市场研究部统计数据显示，全国主要54个城市中，有约半数城市成交量不同程度下降。9月并没有给开发商带来过多的惊喜，他们不得不把目光锁定在10月。

中部城市合肥10月共有30多家楼盘有推盘意向，其中纯新

盘达到9家。全月整体上市量超过10000套，一场决战“银十”的艰辛战役已拉开帷幕。

搜房网数据监控中心统计显示，多地开发商都加快了楼盘入市速度：10月深圳六区预计将有24个住宅项目开盘或加推，环比9月预开盘总量上涨约26.3%；北京新建商品住宅预计开盘共计49个项目，环比9月上涨19.51%；天津有64个项目预计开盘，数量环比增加48.84%。

加推房源入市的同时，各大楼盘的优惠形式也多种多样，从认筹到清盘，从特价到一口价，突出十足的诚意。

统计显示，10月合肥有40多家楼盘推出大幅优惠活动，93

折、96折，省5万、省8万等等，花样繁多。“十一”黄金周长假期间，天津则有15个项目推出不同特惠。

“10月份是楼市传统旺季的最后一个节点，开发商面临库存和资金的压力，自然要加快推盘的力度。”合肥市同筑房地产顾问有限公司执行董事朱杰说。

不过，开发商积极推盘入市，希望借销售旺季加速资金回笼的同时，购房者仍继续观望，出手谨慎。

从不完全统计数据看，中国很多大中城市楼市在10月的第一个星期仍然延续了9月不温不火的状况，旺季渐落莫。

合肥学院房地产研究所所长

朱德开认为，限购、差别性信贷等强力调控政策，已使消费者预期趋于稳定，加上影响需求和供给的因素近期不会有太大变化，所以中国房地产市场近期仍会以稳定为主，房价不具备大幅波动的市场基础。

为防第四季度房价反弹，中国多地已迅速出台调控政策应对：北京市土地整理储备中心9月下旬宣布停止10宗地块出让，理由是“为稳定市场预期”。上海市房管局9月中旬发文重申，严格执行限购令。此外，对预售款的监督也正被多地提上日程，合肥、武汉等地已宣布将收紧预售款。

(新华)

中国楼市“观望”不减

高库存风险隐忧加剧

中国的中秋国庆八天超长假期与楼市传统销售旺季“金九银十”交汇，不少市民利用假期看房、选房，开发商们也推出了不少优惠促销活动吸引人气。然而记者发现，很多潜在购房者还是“只看不买”，一些折扣也被认为是“小打小闹”。

“这一天看了近10个楼盘，有中意的房子，但还是觉得价位太高，等等看中意的楼盘会不会有更大的折扣优惠。”在太原市高新区的云海世纪明珠售楼部看房的刘先生告诉记者，目前开发商折扣力度不大，还希望有进一步“真金白银”的让利。

记者走访发现，尽管假期看房、咨询的市民比平日有所增多，售楼部人气也日渐旺盛，但是多数购房者的观望态度未能让“高人气”转为“高成交”。

在山西财经大学附近的一家售楼部，记者了解到，每天登记的咨询顾客均达50位以上，但其中真正签订买房的非常少。不少置业顾问表示，太原楼市“金九”平淡收场，而“银十”开局观望情绪依旧较浓。

“今年新老楼盘依然选择在9月和10月开盘或加推房源，说明开发商对‘金九银十’热销的期待。”山西大学经济与工商管理学院副教授耿晔强说。

事实上，今年的“金九银十”不少二三线城市普遍存在观望情绪。国庆期间，重庆楼市看盘人数比平时的周末普遍增加，虽然各种降价优惠措施为10月楼市造势，但实际成交并没有出现大幅增长。青岛楼市10月开局惨淡，数据显示，截至10月5日，该市国庆假期住宅总成交361套，不如9月末一天的成交量。济南市在国庆长假期间的住宅成交量总体成下降趋势，除了首天中秋成交过50套，其他几天一直低位徘徊，最低的一天成交量仅12套。

耿晔强表示，中国的二三线城市购房依然以自住刚需为主，也存在着部分改善性需求，但是总体而言需求远不及北京、上海等一线城市。同时，大量房地产企业看好中小城市并加快布局，加上“金九银十”集中推出的楼盘数量增多，一些城市房地产市场供大于求，将面临高库存压力。

上海易居房地产研究院的一份研究报告也表明二三线城市楼市库存正在快速增长。数据显示，今年9月份，该机构监测的20个典型城市中，有14个城市库存量出现环比增长，其中丹东的增长最快，达15.3%。

上海易居房地产研究院研究员严跃进认为，受房企加大推盘与购房者理性观望这两类行为的影响，住宅新增供应量与销售量出现了“剪刀差”。此外，也有业内人士表示，部分房企布局中小城市对当地市场判断过于乐观，加上地方政府的卖地冲动也将进一步加重库存。

业内人士表示，中小城市的城市化进程加快新增了不少购房需求。但是这并不意味着开发商就能在这些城市“顺风顺水”，随着新建住宅库存升高，房地产已经转变为买方市场，开发商还需要“以价换量”赢市场。

“在目前楼市调控的大背景下，市场仍然存在很多不确定的因素，包括供求关系、政策、资金等多方面都决定着楼市‘金九银十’的成色，目前来看，十月楼市成交能否走高，仍要看‘刚需’出手与否。”耿晔强说，对房地产企业而言，所谓“金九银十”不再会出现“量价齐升”的局面，目前二三线城市楼市库存高企、调控政策严厉，房地产市场不具备大幅反弹的条件基础。

耿晔强认为，开发商不要对二三线城市盲目乐观，后市还需要“低价跑量”，这对开发商和购房者来说无疑是双赢。(新华)

新华社上海10月9日电

上海成交量大幅下滑六成多，北京网签量创下4年来最低，海南各地楼盘售楼处门庭冷清……刚刚过去的国庆“黄金周”，不少地区的房地产市场延续着9月以来的“休假”状态。

“金九银十”过于平淡，此前的七八月份却迎来热销，楼市传统淡旺季的循环被打乱。市场最新信息显示，多地银行正在酝酿提高房贷利率。人们困惑，未来楼市会继续“谷底徘徊”，还是“蓄势反弹”？

凉与热：楼市“淡旺季”循环被打乱

“看了一整天，真正有优惠的楼盘不多。”近期有买房意向的肖莉，对刚刚过去的上海“十一”房展会有些失望。统计显示，有200多家知名房企和中介机构亮相这次房展会，但有真正优惠的项目不到30个，看房者观望氛围浓重。国庆前7天，上海新建商品住宅成交7.74万平方米，环比下滑66.62%。

中原地产研究部统计数据显示，今年国庆长假期间，北京新建商品住宅签约874套，为近4年来同期最低网签量。全国54个城市在黄金周前7天合计签约约1.6万套，环比降幅为70%。而9月间，54个城市中有约半数城市成交量有不同程度下降。

传统的楼市旺季“金九银十”缘何成了“铁九铜十”？

专家分析认为，今年一季度以后，受以价换量、信贷政策松动等因素影响，刚性需求大量入市，使市场明显升温。数据显示，今年三季度主要城市住宅成交量创下近三年新高。房企资金压力开始缓解，降价动力随之减弱，反过来又影响了购房者的购房意愿。

为遏制可能出现的升温态势，10月到来之前，住建部“适时”表示，将对执行调控政策不力、放松调控政策造成房价过快上涨的地区实行问责。此外，房产税扩容的预期也有所增强。

“这些政策面上的‘信号气球’，直接影响市场。”上海永庆房屋总经理陈史翎说，短期内房企难有涨价底气，而购房者对市场的期望值也大大降低，短期内也难有明显起色，处于“谷底徘徊”阶段。

起与伏：楼市“躁动”会否助推楼市预期

10月8日，万科在土地市场再度出手，通过招拍挂方式以6.5

“谷底徘徊”还是“蓄势反弹”

楼市平淡背后的迷局



亿元斩获广东佛山一地块。7月以来，万科明显加快“抢地”节奏，曾在6天内斥资68.9亿元，连拿四块地。

杭州市国土部门的出让公告则显示，10月杭州主城区将有18宗土地挂牌出让，其中住宅用地和商业用地各有9宗。这是近两年来杭州单月最高土地出让量。

与楼市的不温不火迥然不同，近期土地市场的活跃态势十分明显。一份针对13个重点城市的统计显示，9月土地市场的成交环比超过30%。从挂牌情况看，10月将继续新一轮的土地“盛宴”。

新一轮“抢地潮”缘何兴起？国土资源部相关数据显示：今年上半年全国住房用地供应计划落实4.72万公顷，不到年度计划三成，个别城市更是不到10%。不难理解，为缓解地方财力紧张、增加后市住宅供应，近期各地“扎堆”推地在情理之中。同时，一些实力较强的开发商对楼市长远走势持乐观态度，趁低逆市抄底。

虽然土地市场“有热度但没有过热”，短时间内不会过度反弹。不过，也有业内人士指出，土地的回暖易转变为楼市反弹的“先声”，接下来应对个别高价地块密切监控，防止个别“地王”冒头助推楼市预期。

涨与跌：收紧“房贷”增添房价走势新变数

多家商业银行日前确认，将取消对首套房贷85折的利率优惠；对二套房贷的利率也可能进一步上浮。银行临近年底的“紧贷”如期而至，对房价走势也将产生直接影响。

9日公布的中国房地产指数系统百城价格指数显示，9月全国100个城市新建住宅平均价格为8753元/平方米，环比8月上涨0.17%。

中国房地产研究会副会长顾云昌等业内人士分析，在调控持续、房贷收紧、库存居高等因素综合影响下，四季度房价不具备大幅反弹条件，“房价趋稳是大概率事件”。

历次调控经历表明，要根本遏制房价过快上涨态势、稳定市场预期、完善市场供应结构，其艰巨性可能超过许多人的想象，绝非能够“毕其功于一役”。

个别地方调控政策存在“明紧暗松”。有城市日前出台政策，明确“凡在我市购买商业、办公用房和首次购买住房的，根据本人意愿可持房屋所有权证或备案的购房合同在购房区域办理入户手续或居住证。”同策咨询研究中心总监张宏伟说，针对“金九银十”的清淡，不排除有个别地方对限购“局部放松”。

“场外因素”的影响不可忽视。上海易居房地产研究院副院长杨红旭提醒，8月份CPI抬头、美国新的量化宽松出笼、流动性扩张、国际大宗商品价格上涨，这些因素都可能对房价带来助涨效应。

业内人士建议，应进一步稳定并完善房地产调控的长效机制，构建楼市平稳健康运行的“内生机制”，促使行业回归正常轨道。