

二三线城市 楼市热度不减

分析称,需防止以保刚需为名的楼市松绑,也要盯紧开发商借炒概念囤地

据新华社电 近一段时间以来,二、三线楼市一反传统淡季,自“红5月”以来持续升温。一些城市的楼盘销售出现火爆,中国指数研究院发布最新报告也显示,二、三线楼市住宅平均价格普遍上涨。

随着“金九银十”楼市传统销售旺季的到来,二、三线楼市升温是否会带动楼市全面回暖?数量多、情况各异的二、三线城市的房地产调控又将何去何从?

二、三线楼市持续升温

国家统计局太原调查队7月31日公布数据显示,上半年,新建住房成交量出现小幅反弹,价格指数平稳上涨。上半年各月份太原新建住宅销售价格同比分别上涨0.9%、1.4%、1.0%、0.8%、0.3%和0.1%。

中国指数研究院8月1日发布的百城住宅价格指数显示,7月份70个城市住宅平均价格环比上涨。值得注

意的是,此次价格上涨主要集中在二、三线城市,而一线城市房价则相对平稳。

数据显示,在住宅价格环比上涨的70个城市中,涨幅前十位的均为二、三线城市,依次是:聊城、芜湖、台州、西宁、湘潭、无锡、淮安、重庆(主城区)、乌鲁木齐、洛阳,且上涨幅度均超过1%。

房地产内部人士分析认为,目前热销项目的共同特点,是针对首次置业和首次改善的群体,定价合理,所以成交量大,房价呈现微涨态势。

后市仍需“降价跑量”

房地产的传统销售旺季“金九银十”即将到来,二、三线楼市的升温是否会演变为全面回暖?

“二、三线城市房价出现上涨,主要由于成交量增加所致。”山西大学经济与工商管理学院副教授耿晔强认为,尽管市场有“买涨不买跌”的心理,但是当前楼市调控大趋势没有改变,目

前出现的热销的楼盘主要依靠刚需支撑。

“一旦房价出现较大涨幅,潜在购房者会重新陷入观望。”耿晔强说,当前楼市的投资化调控不会让房价出现大幅波动。一段时间内,二、三线楼市将维持稳定发展态势。

中国房地产业协会顾问袁纶华认为,目前房价微涨就是开发商和购房者博弈的结果,一些购房者看到近期房价变化不大,甚至一些热销盘逆势上涨,所以出手购房。

事实上,开发商也明白目前的处境,唯有加大优惠力度才能吸引更多购房者。

7月25日至8月3日,8个国务院督查组在全国16个省市区内开展监督检查。在业内人士看来,这是继续维护本轮调控来之不易的调控成果,因此,从这次督查的角度来讲,开发企业不应对应下半年楼市抱有太乐观的市场预期,应该在下半年继续保持“放量”。

黄宏生重出江湖 任创维顾问

创维公告称,黄宏生聘期一年,无权参与日常管理



【黄宏生简介】

黄宏生是创维集团的创始人,2006年被控串谋盗窃及诈骗创维数码5000万港元被判监禁6年,2009年被保释出狱。

今年3月有媒体报道称,56岁的黄宏生是南京金龙客车制造有限公司董事长。

新京报讯 (记者李媛)昨日,创维数码在港交所发布公告称,正式聘用黄宏生与黄培升两兄弟。黄宏生将担任创维电视控股有限公司集团顾问,黄培升将担任深圳创维-RGB电子有限公司彩电事业本部制造部副总经理。

公告指出,黄宏生聘期一年,将向集团提供建议,但无权参与日常管理和决定工作。

曾因诈骗入狱

资料显示,黄宏生是创维集团的创始人,1988年,32岁的黄宏生3万元建立创维;2000年,创维在香港主板上市;6年前,他因盗窃及诈骗罪入狱;3年前其被保释出狱。今年3月份,有媒体报道称,黄宏生是南京金龙客车制造有限公司董事长。

黄培升是黄宏生的胞弟,2004年11月30日,与黄宏生在香港被廉政公署拘捕。2006年7月13日,两人因串谋盗窃及串谋诈骗创维数码5000多万港元被判监禁六年。

无权参与日常管理

公告显示,黄宏生将从8月9日起被聘为集团顾问,为期一年。黄宏生将向集团提供有关未来发展目标和实现目标的途径建议,但无权参与日常管理和决定工作。

黄培升将向彩电事业本部制造部总经理汇报工作,聘用期为三年,协助总经理管理彩电事业本部制造部的采购部。黄培升的薪酬为一年72万港元,加上其他福利,其一年总收入不超过100万港元。

创维的公告称,黄宏生是集团的创始人,亦对集团的未来成功有巨大利益,并且在消费电子行业有深厚经验和拥有宝贵人脉资源,黄培升在彩电行业管理采购功能有深厚经验和在彩电行业拥有良好人际关系。

公告显示,黄宏生与其妻林卫平共持有创维数码34.17%股权,为第一大股东。

据了解,创维2011财年营业额达281.37亿港元,同比增长15.6%;纯利12.68亿港元,连续三年利润超过10亿港元。



北京大兴天宫院地区的住宅楼。一线城市房价相较二三线城市平稳。 新京报记者 李冬 摄

■ 分析

防差别化调控为变相松绑

“全国楼市调控一盘棋。”相比一线城市,因为二、三线城市数量多、情况复杂,调控并非易事。业内人士表示,防止二、三线城市以保刚需为名的楼市微调为变相松绑,也要盯紧开发商借一些概念炒作大肆囤地。此外,开发商还需推出适合刚需户型才能赢得市场。

国泰君安研究报告指出,关于政策修正的试探和博弈反映的是中央与地方之间寻求地产调控和稳经济的

平衡点,即限购、抑制投资需求是调控的底线不可动摇。

该报告也认为,通过执行差别化信贷政策对首套房进行支持已经得到中央认可。对于二套房的限贷一直是最严厉的,而对首套房进行各种方式的支持已经是中央认可甚至鼓励的修正政策手段,这包含了公积金政策放松、首套房利率下调等。

中原地产研究中心研究总监刘渊认为,二、三线城市

调控应该区别对待,对于房价出现增长过快的中小城市,需要适时出台政策防止房价过快上涨。同时,要防止一些开发商借养老、旅游地产之名囤积土地。

耿晔强认为,进入九月,市场将有更多楼盘入市,二、三线城市的房地产销售量仍将保持较高水平,关键要控制价格。需要地方政府加强对房地产市场监管,防止房价反弹,确保调控政策落实到位。

新华都商学院MBA公开课

新华都商学院特聘教授
蒲坚先生担纲主讲

主题：知识、制度与创新

时间：2012年8月11日 9:30—12:00

地点：北京友谊宾馆贵宾楼第五会议室

蒲坚教授简介

蒲坚,美国福坦莫大学工商管理硕士,高级经济师,中信信托有限责任公司董事长。在其领导下,中信信托秉承“无边界服务、无障碍运行”的经营理念,致力于成为信托法规下“综合金融解决方案的提供商和多种金融功能的集成者”,达成国内领先、综合优势明显、具有核心竞争力的智慧型信托公司。五年来中信信托实现跨越式发展,受托资产规模、营业收入、净利润等主要经营指标均位居行业首位。

★新华都商学院创业MBA公开课提供30个免费席位,

请提前预约,席位有限,约满为止。

预约电话：010-59393288-816

预告 | 9月15日、10月13日

新华都商学院重量级教授将一一登台,执鞭公开课

新华都商学院
NEW HUADU BUSINESS SCHOOL

北京市朝阳区北四环中路27号盘古大观26层
邮编:100101 电话:86-10-59393288 传真:86-10-59393280
网址:mba.nbs.edu.cn