

价值决定影响力

微·观楼市

桑洪



哈尔滨哈地电产业股份有限公司董事长兼哈尔滨房地产商会会长

房价有了松动，对百姓无疑是好事。但，购房人却高兴不起来。因为房贷利息不断攀升，它抵消了房价下行的幅度，把让利于民，变为让利于银行。银行成了最后的赢家，是否对银行的房贷也应实行限息呢？

杨少锋



中投联达(北京)投资有限公司、联达地产机构董事长

限购延续一年中国半数房企将倒闭！伴随年关用钱高峰的到来，中国房地产行业整体缺血现象越发严峻。目前上市房企平均资本负债率已超65%，如果未来三个月内调控形势没有放松，一季度房企平均负债率将超过70%。如果限购延续一年，失去造血功能的房企半数将倒闭，7成关联企业严重受影响，中国经济将硬着陆。

陈国强



中国房地产学会副会长陈国强

房地产行业上下游关联产业数十个，各种市场主体甚众，楼市调控后所有这些相关行业、企业、主体几乎都是一荣俱荣一损俱损的关系，唯独银行是个例外，银行是调控的主要受益者，首付上调、利率上浮等等确保了银行利益。

马光远



并购专家、财经评论员

有人说2012年是房地产最难过的一年。这话看谁说，如果是某些永远鼓吹房价暴涨的说，那肯定是；如果认为2012年将是房地产告别暴利、迎来正常发展的转折点，调整战略和思维之后的房地产，将迎来第二个春天。房地产现在要告别那种本来没钱，却还不放弃好日子的心态。就怕怕受了某些人的蛊惑继续对抗。

合肥楼市销量连续四周下跌，高新区上周仅售一套房 合肥房地产业“年关”不好过



近期，中央政治局会议表示，要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归，促进房地产市场健康发展。高层对于房地产调控不放松的态度无疑对还抱有幻想的开发企业泼了一盆冷水。记者在走访中发现，多数楼盘近期人气十分冷清，而仅有的几位看房者也大都表示会继续等待，除非有自己十分心动的价格，否则不会出手。据相关网站统计，上周合肥市住宅类商品房的销售量为550套，其中高新区仅售1套房。合肥连续四周销量下跌，连续两周未过600套，合肥新房销量滑入历史低谷。 谈正民

调控不放松 房企业绩下滑严重

11月底，存款准备金率的首度下调曾经让房地产行业一片欢腾，易居中国董事局主席周忻在微博中表示：“今天央行降准准备金0.5%，是重大利好！”另外，自今年12月起，合肥市住房公积金借款人及配偶最高贷款额度调整至45万元；个人最高贷款额度调整至35万元，这两个消息无疑让合肥房产界多了一丝振奋。

不过，周忻同时表示：很多朋友和记者来电问：“是不是房地产的春天不远了？”我回答：“乐观的太早了吧？！还是那两句话：第一：快卖房、缓建房、不拿地、现金为王。第二：宁愿未来因今天看空市场而后悔；不要未来因今天赌多市场而消亡！”

合肥楼市销量 连续四周下跌

来自网上备案的数据显示，12月4日~12月10日期间合肥市共成交住宅类商品房550套，成交商业类商品房325套，成交办公类商品房94套。从销售数据可以看出，上周合肥市住宅类商品房的销售量为550套，较之前一周销售量的577套下跌了27套，跌幅达4.68%。上周销量继续出现了单周下跌的现象，已经呈连续四周下跌，也是下半年来首次出现连续两周销售量未超过600套。

调控步步紧逼 房价节节败退

伴随着楼市冬天的到来，降价走量已经成为开发商不得不采取的最后杀手锏。合肥一环附近某楼盘甚至喊出了5200元/m²起的广告标语，与起价相对的是，该楼盘的均价也仅为6200元/m²，而该楼盘9月17日首次开盘的价格在7400元/m²至11200元/m²之间。以9000元/m²的均价来计算，目前该楼盘降价约为3000元/m²。

该楼盘负责人表示：“已经是最低的成本价格销售了，现在回笼资金是

与之相对应的是，全国性布局的一线房企在11月份出现合约销售额集体跳水的现象。销售额排名前20位的房企中，绝大多数房企11月的销售金额同比环比均出现下滑；中海地产、保利地产等房企11月销售金额同比跌幅逾20%。业内专家认为，商品房全面下行拐点已经确立，明年商品房销售额、新开工面积、土地购置面积、开发投资额等一系列指标都有可能出现负增长。

国家统计局最新数据显示，今年1-11月，全国完成房地产开发投资55483亿元，同比增长29.9%，增幅较前10个月下降1.2个百分点。11月单月的投资同比增速达20.1%，较10月下降4.9个百分点，继续创出年内新低。业内预计，12月房地

在上周的单日销售中，只有连续三日的销售量在100套以上，其中销售量最高一日的销售量也只有127套，而其他四日销售量更是低于50套，周末两天的销售量继续呈大幅度下跌的状态，上周六仅售37套。

从区域的销售数量来分析，则更加触目惊心。上周瑶海区以132套的销售套数排名合肥市城区9个区榜首，排在第二位的是庐阳区的127套，依次

为政务区的96套，蜀山区64套，包河区42套，新站区42套，经开区25套，滨湖20套，高新区仅有1套。

合肥学院房地产研究所所长朱德开分析：“12月对于楼市比较平淡，加上近来市场的遇冷现象，从开发商的各项打折促销来看，开发商比较急于求量，但与此同时购房者的观望情绪也更加重，很多人都会想，等明年再看看，楼市的销量肯定也会受到影响。”

12月10日，位于合作化南路与望江西路路口的某品质楼盘开盘，有77套89-150m²不等的精品房源，5600元/m²的起价引来数百位购房者，最后只好摇号选房。1个小时内，89m²的房源被抢购一空。

而对于楼市价格将要下探的幅度，有业内人士分析认为：“当前市场中对2012年房价走势的判断各不相同，普遍认为会下行15%-20%，甚至有人认为是下行30%。”

产开发投资增速将进一步放缓。

有媒体更是爆料，“华南五虎”之一的某全国性地产商，目前已将旗下所有未销售商品住宅项目全部停工。“现在最难受的是项目已销售20%的开发商，不好降价，也不能停工，只能硬撑。”

住建部政策研究中心主任秦虹也认为，今年11月的拐点意义非常显著，“11月以前，楼市成交量萎缩主要集中在一线城市，但11月份，二三线城市乃至其下辖的县城，商品房成交量全都下来了。”而随着中央政治局会议一锤定音，房地产行业的未来愈加清晰，业内普遍预计，明年全国房价普降将是“大概率事件”。

为政务区的96套，蜀山区64套，包河区42套，新站区42套，经开区25套，滨湖20套，高新区仅有1套。

合肥学院房地产研究所所长朱德开分析：“12月对于楼市比较平淡，加上近来市场的遇冷现象，从开发商的各项打折促销来看，开发商比较急于求量，但与此同时购房者的观望情绪也更加重，很多人都会想，等明年再看看，楼市的销量肯定也会受到影响。”

12月10日，位于合作化南路与望江西路路口的某品质楼盘开盘，有77套89-150m²不等的精品房源，5600元/m²的起价引来数百位购房者，最后只好摇号选房。1个小时内，89m²的房源被抢购一空。

而对于楼市价格将要下探的幅度，有业内人士分析认为：“当前市场中对2012年房价走势的判断各不相同，普遍认为会下行15%-20%，甚至有人认为是下行30%。”