

# 深地产

深耕晓地产 服务大生活

## 收官!金九银十各地表现不一

### 10月54城市成交套数环比降幅超5%

10月份已经结束,盘点今年楼市“金九银十”的表现,低迷是比较恰当的词汇。然而各个城市的表现不尽相同,济南房地产市场则在金九银十着实火了一把。

据中原地产统计数据显示,截至10月28日,全国主要54个城市楼市成交量合计为21万2713套,比9月同期的22.7万套下降了6.4%,这一成交量是今年连续第3个月下降,也是最近半年来的低点。专家预计,10月份全国主要城市的签约量在24万套左右,比9月份下降5%以上。

具体到济南市场,近几年济南的金九银十似乎成色不足,一度出现“铜九铁十”

的说法。然而今年济南9月7326套的成交量创下了年内新高,其中住宅成交量连续三个月突破四千套大关。

在重点城市成交量的数据中,下降最明显的是苏州、杭州、青岛等二线城市。专家解释说,二线城市属于弱限购城市,成交量缩水幅度不高,购买需求一直在缓慢释放,加上今年整个市场明显回暖,能够支撑成交量的刚需和部分改善需求已经消耗得比较明显。

个城市新房住宅成交量达到14.2万套,与7、8月相比,明显回落。

在重点城市成交量的数据中,下降最明显的是苏州、杭州、青岛等二线城市。专家解释说,二线城市属于弱限购城市,成交量缩水幅度不高,购买需求一直在缓慢释放,加上今年整个市场明显回暖,能够支撑成交量的刚需和部分改善需求已经消耗得比较明显。

#### 北京:

#### 楼市“金九银十”落空

“金九银十”楼市的落空已成必然。北京市住建委官方网站数据显示,上周北京住宅网签总量为6192套,环比前一周的网签量上涨了2.2%,与上月同期相比下跌了13%。

根据北京住建委的网签数据统计,10月22日至28日,北京全市新建商品住宅网签总量为2654套,环比前一周的网签量下跌了9.9%,与上月同期相比下跌了24.2%,但比去年同期上涨了45.5%。全市二手住宅网签总量为3538套,

环比前一周的网签量上涨了13.7%,与上月同期相比下跌了2.3%,比去年同期则上涨了50.9%。

不过今年北京一、二手住宅与去年同期相比已上涨66%,总体成交量大超去年同期。中原地产张宏伟分析认为,今年北京房地产市场从3月开始明显复苏,5月至6月的成交比较乐观,对楼市价格起到支撑作用,在“金九银十”签约住宅前15的项目中,均价低于2万的8个项目全部集中在郊区。

#### 深圳:

#### “金九”告败 “银十”意外扳回一局

深圳楼市在“金九”告败之后,意外地在“银十”扳回一局。据了解,十月份深圳新房成交量同比环比都有较大幅度增长。分析人士称,刚需产品再次以合理价格入市,促进成交量上扬。新的经济形势对宏观调控与市场转型提出新的要求,季节性因素让位,“金九银十”已不再是楼市成交高峰。

“金九银十”即将收官,总体而言,两个月的新房成交量甚至不及2009年、2010年九十

月份的单月成交量,形势并不乐观。

深圳综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁日前表示,在2003年至2007年的十月份,成交量价齐升的态势较为明显,再加上秋交会的推波助澜,才有“金九银十”的说法,但随着调控的深入,政策性因素“熨平”了成交量的周期性变化,季节性因素让位,市场按照自身规律运行,“金九银十”已不再是楼市成交高峰。

#### 济南:

#### “金九银十”成色十足 楼市依然给力

从济南住宅与房地产信息网了解到,10月济南住宅网签4631套,再次突破4000套高位。至此,济南已连续三个月住宅网签突破4000套,维持少见的成交高位。“银十”最后一天,省城商品房成交量更是达到了惊人的651套,其

中住宅成交量462套。这样的市场表现,直接让十月的商品房成交量迈过六千大关。在“银十”第一周开局不利的情况下省城楼市能取得如此佳绩,得益于开发商为了回笼资金而采取的以价换量促销手段。

#### 楼市聚焦

### 地方密集微调政策再现 楼市或将筑底升温

从9月底开始,深圳、贵阳、西安、武汉、天津、镇江、江门等地先后对楼市政策进行微调,这也是自国务院督查组督查楼市以来,地方政府首次密集微调政策。业内人士认为,多地微调政策的目的是,主要在于刺激楼市消费,进而缓解地方政府财政“吃紧”的局面。未来可能会有更多的城市尝试微调楼市政策,房地产市场也将从底部逐渐升温。

9月下旬以来,多城市通过微调公积金政策的方式对楼市政策进行调整。而自“新国八条”出台至今,已有近30个城市调整公积金政策。据不完全统计,最近一个月,已有近10个城市对楼市政策进行微调,刺激楼市消费的意图明显。从本轮政策微调的方向上看,促进楼市消费无疑是首要目的。业内人士认为,这也是地方政府意图通过刺激房地产市场回暖,缓解地方财政压力。财政部统计显示,受商品房销售额累计增幅较低的影响,前三季度房地产业营业税减少6亿元,下降0.2%。国家统计局数据显示,同期全国土地成交价款为5309亿元,下降11.0%。

值得注意的是,在财政收入减少的同时,大量地方债务到期将进一步加剧地方财政压力。国家审计署的报告指出,截至2010年底,地方政府性债务中,约1.84万亿元需要在2012年偿还。

业内人士认为,在不触及楼市限购、限贷等政策“红线”的情况下,地方政府的微调尝试被允许的可能性较大。事实上,从去年下半年以来,在微调楼市政策的40多个城市中,只有少数被叫停。该人士还认为,为刺激楼市升温,预计未来将有更多的城市尝试微调。

不少分析人士还认为,在国务院督查组回京后,高层虽不断表态坚持楼市调控不放松,但至今并无更严厉的政策出台,意味着“政策底”已经出现。因此,微调楼市政策的行为将被默许,并可能越来越多出现。

今年下半年以来,不少大型房企在土地市场频繁拿地,显示出“抄底”意图。部分房企负责人在接受中国证券报记者采访时表示,楼市的一系列指标在探底之后,市场将进入筑底期,并有可能在明年进入逐步升温阶段。

#### 业界传真

### 万科控股天泰置业

近日,济南天泰置业公司证实,万科已收购该公司60%股权正式进入济南,相关股权转让已在9月底完成,控股天泰后,万科进入济南的第一个项目将是位于东部奥体片区天泰原来的项目、总建筑面积70万平方米的奥体天泰太阳树。据悉,天泰置业公司以及奥体天泰太阳树项目的部分人员会整体进入万科在济南的公司,但位于阳光舜城片区的天泰太阳树项目部分人员不会进入。

#### 楼市花边

### 王石妻子:祝王石与田小姐幸福

近日,王石与结发妻子王江穗婚变的传闻甚嚣尘上,尤其是王石新欢80后女演员田朴珺曝光,随后也有网友晒出王石与王江穗的离婚协议书、房产分割明细等消息,但是种种传闻都未得到当事人的证实。而今日有网友在微博爆料王江穗证实婚变的声明,在声明中王江穗祝福王石与田小姐幸福。该网友为微博实名认证用户,据她所称消息是由瑞景地产老总孙勇提供。

王江穗在声明中称希望外界不要过多猜测,婚姻是两个人的事无关对错,并感谢王石一起陪伴走过的美好岁月。对于外界传言的洗钱和财产分割王江穗也给予回应表示是谣言,在声明的最后也祝福了王石与田小姐幸福,间接证实了王石与田朴珺的恋情。

### 任志强怕离婚娶天主教徒做妻子

地产大佬频频被曝出“婚外情”,不禁有人为同为龙头房企掌门人的任志强担心:“任总会不会也难逃婚变风暴?”微博认证为深圳微剑网络科技有限公司CEO的用户“微剑”曝出任志强已在多年前已经经历“婚变”:“任志强其实已经离过一次婚,而且是对方的个人原因问题,任是被前妻给甩了,说是任当年忙于工作。”

在2006年初任志强接受《南方人物周刊》采访时,大方承认当时育有一名10岁的女儿:“这是我第二婚,我头一个孩子跟我前妻在一起。”任志强在媒体采访中也回应道:“第二次故意选了一个天主教徒,天主教徒的信仰是非常坚定的。”因此不担心再经历婚变。

Table with columns: 沪市(600000-600290)(一)(日), 代码, 简称, 收盘, 涨幅, 简评. Lists various stock market data points.



个股数据及简评,不作为买卖依据  
个股数据资料来源:山东阳光网Level-2