

危情时刻或成救命稻草

过半上市房企手握金融资产

□本报记者 王锦

中粮地产出售招商银行股权补充流动资金，引发了市场关于地产商的“小金库”——金融资产到底有多少的关注。统计显示，135家房地产上市公司中，共有70家持有金融资产，覆盖面超过50%；进行证券投资的初始投资金额合计高达88.34亿元。

信贷收紧、再融资不畅，在政策调控短期难以放松的背景之下，房地产企业如果遇到危急时刻，除了降价销售回笼资金外，似乎还可以变现手中所持金融资产救命。不过，除个别公司外，相对于总资产和净资产额，大多数房地产公司金融资产的市值规模并不大。

”



IC图片

土地供应量未达标

一线城市仅完成全年计划两三成

□本报记者 于萍

在国家对开发商囤地加大打击力度的同时，各地的土地供应计划完成情况却并不乐观。有关统计显示，目前除了上海外，一线城市完成年初制定的土地供应计划的情况堪忧，而部分二三线城市已经提前完成全年供地计划。

土地供应仍未达标

中原地产数据显示，截至9月初，北京市仅完成全年2500公顷供地计划的26%。上海完成全年计划的74%，广州和深圳分别完成全年计划的18%和33%。二线城市中，天津、武汉和长春的土地供应是全年计划的145%、240%和120%。其余二线城市中，重庆、南京和杭州分别完成全年计划的11%、52%和29%。

除上海外，一线城市只完成2010年供地计划的两至三成。即便与去年同期相比，供应仍然偏低。”中原地产研究员张大伟表示，在接下来的时间里，一线城市推地压力较大。相对的，有个别二线城市完成情况较好。天津、长春作为今年的供

地大户，已提前超额完成了商品住宅供地计划。

根据中国指数研究院数据统计，由于受中秋假期的影响，9月第四周（9月20-26日），重点监测的20个城市的土地推出量和成交量均缩水过半，成交楼面均价略有下调。20个主要城市共推出97宗地块，土地面积547万平方米。共成交土地31宗，成交土地面积144万平方米。成交楼面均价为3777元/平方米，环比上一周下降9%。

从成交的活跃度来看，9月第四周，杭州共成交土地4宗，合计10万平方米，楼面均价达到15583元/平方米。北京成交2宗，共计28万平方米，楼面均价为7619元/平方米，楼面均价仅低于杭州。广州和上海分别成交3宗和2宗地块，由于包含科研用地和动迁安置房用地，因而拉低了楼面均价，两城市均不到1000元/平方米。

通州地块推迟投标

区域规划无疑也是刺激地方供应的因素之一。自从通州区被定位为“北京副中心”后，该区域的房地产热度就不断上升。除了房价飞升

外，通州区首批还推出了10宗地块入市交易，土地总面积达到63.64万平方米，规划建筑面积138.83万平方米。

不过，北京市土地整理储备中心日前公告称，由于北京市运河核心区IV-05地块、IV-08地块、IV-09地块、IX01-04地块4宗用地存在地上物拆除问题，现决定推迟该4宗用地投标日期，具体投标日期另行通知。此前，土地整理储备中心已经将通州运河核心区IV-09多功能用地等8宗国有建设用地投标预登记时间的公告进行了延长。

本来计划在9月28日出让的8宗地块，在取消了其中最大的4块地后，仅面市39.38万平方米。这4宗商业用地受到了华业地产、通州房地产开发、新华联伟业等六家房企的青睐。目前各地块意向公司报出的楼面地价均超过8000元/平方米。

业内人士认为，通州新城规划带动了该地区的楼市热度，但是由于“开发商囤地一年严禁拿地”的新规影响，地产商在土地市场上的行为将在短期内被抑制，这可能会对通州地块的入市交易带来一定的影响。

上海住宅成交连涨七周

□本报记者 周文天

“金九银十”过半，上海新开楼盘购房者再度踊跃，但无论是一手房还是二手房，成交价都出现了反弹迹象，二手房市场“跳价”声又起。

中秋假期激发买房热情

上周有3天为中秋节“小黄金周”。据佑威及楼市专业网联合提供的数据显示，上周上海市商品住宅成交面积为31.8万平方米，环比前周上涨14%。这种稳步上涨的趋势已持续了七周。

价格方面，上周上海商品住宅成交均价为21271元/平方米，环比前周上涨8%，在上周短暂下挫后，再度回升至2万元以上。从成交面积排行来看，上周均价2万元以下的楼盘和3万元左右的楼盘上榜数量非常接近。其中，2万元/平方米以下的楼盘10席中占了6席，另外4席的均价则在3万元/平方米左右。

上周上海市商品住宅新增供应面积为31.1万平方米，环比前周大涨56%。在上周还是有部分单价高于3万元/平方米的项目推出，如普陀内环内的西康锦城。还有一些中高端别墅项目也在上周拿到预售许可证，可见中高端项目并非完全停批。今年下半年，上海星河湾、远凤中华园等多个高端项目将上市。

目前“金九”已近尾声，为迎接国庆假期以及将在10月3日举行的2010年秋季“假日楼市”房展会，众多开发商选择在此销售黄金期开盘，有可能会掀起第二波销售热潮。

搜房网数据监控中心分析师指出，90平方米以下小户型比例降至10月开盘楼盘的39%，已不再是上海住宅市场上的绝对主力，满足改善型、投资型需求的大户型公寓、别墅正逐步加大开盘量。

新房最高“跳涨”两成

上海前段时间销售火爆的绿地蔷薇九里上周均价已达到了14340元/平方米，相比5月份12500元/平方米出头的均价高了近15%。

有数据显示，9月份上海近七成楼盘的最新销售均价回到了新政推出前的水平，浦东、闸北、嘉定、宝山等一些楼盘出现不同程度的上涨，涨价率最高达两成。业内人士透露，部分之前所谓的降价盘，只是以开盘时的报价为准，制造“出了打折销售的假象，实际成交价相比调控之后一段时间的价格都有不同程度上涨。

在静安、长宁、卢湾等板块，二手房市场的“跳价”现象再度出现。北卢湾的高端楼盘翠湖天地的挂牌者中，近七成房东提高报价，不少房源的“跳价”幅度在15%左右。

佑威房地产研究中心副主任陆骑麟认为，前期实行的高价盘限制入市政策，只在短时间内出现效用，加之一些项目在“金九银十”之际伺机涨价，可见成交量的持续反弹也增加了开发商对未来房价上涨的信心，但是持续出台的政策对于房价上涨打压是显而易见的，因此对于未来房地产的走势还需密切关注政策动向。

首套房退税”升温重庆楼市

□本报记者 林洁

重庆市财政局日前公布了“首套房退税”政策。在重庆主城区首次按揭的购房者，同时在主城区内缴纳个税的购房产权人，可根据其所缴纳的个人所得税额度，享受财政补贴优惠。受此政策影响，9月中旬开始，重庆楼市成交明显升温；开发商10月份的计划推盘量也大幅上涨。

退税限额高达40%

根据重庆市财政局的规定，从2008年12月1日起（签订正式购房合同为准），在主城区首次购买住房（含改善型购房）并以按揭方式支付，同时在主城区缴纳个人所得税的购房产权人，可成为享受财政补助的对象。

具体的补助方式为：从购买住房并支付按揭本息的首月起算，连续12个月止为一个补助年度。在补助年度内，以实际缴纳的个人所得税的40%为限。高于按揭本息的，按按揭本息额度给予补助；低于按揭本息的，按个人所得税40%的额度给予补助。总累计补助金额不超过住房总价的30%。

重庆财政局有关人士介绍，一位首次购房者，如果每月缴纳个人所得税为1500元，年缴个税为1.8万元。按照以实际缴纳的个人所得税的40%为限规定，他可以获得7200元的补助，但总累计补助金额不得超过住房总价的30%。

申银万国分析师江征雁认为，重庆购房补贴强调首次置业，符合“国十条”对于首次置业的鼓励和支持的政策导向。但该政策正处于调控预警的风口浪尖，因此不排除是为对冲后续房产税等政策。不久前，重庆市国土资源与房屋管理局相关负责人曾表示，重庆改革是一套“组合拳”，房地产市场要形成“低端有保障，中端有补贴，高端多缴税”的多层次调节体制。而重庆在目前楼市并不低迷的情况下推出“购买首套房补贴”政策，显然将进一步助推楼市升温。

开发商加速推盘

在政策利好和传统旺季来临之际，重庆楼市成交量迅速放大，开发商的推盘意愿也明显提升。数据显示，中秋三天假期，重庆新房成交2627套，是“五一”假期成交量的3倍。另据不完全统计，进入9月以来，重庆超过50个楼盘面市，而10月将陆续有40个盘入市。

在国庆黄金周计划推出的部分项目“率先开热”。据重庆棕榈泉国际花园的销售人员介绍，目前登记选房的客户络绎不绝。而随着10月中旬秋季房交会的即将来临，重庆本土大盘纷纷推出房源，比如龙湖地产9月推出房源至少1000套；金科6个新盘即将供应1600套，并拿出93折优惠。

下半年以来，重庆整体推盘量一直处于上升趋势。在户型方面，新增房源主要以高层普通住宅为主，售价普遍在7000-8000元/平方米。10月份，业内预计高层大户、洋房、别墅等的豪宅也将放量。重庆棕榈泉国际花园、龙湖花千树、鲁能领秀城、协信公馆等项目均有推盘计划。

业内人士预测，9月和10月，重庆新增供应量会超过今年3、4月份和去年同期水平，供应量至少会在240万平方米以上，房源超过3万套。重庆楼市在10月份将迎来销售高峰。