楼市“第二波”调控政策或将在第三季度推出

楼市新政观察 系/列/报/道

“楼市将进行第二波调控”正从传言变为现实。记者获悉，相关部委已经开始积极准备新的房地产调控政策，以配合可能推出的房地产新调控政策。一位知情人士称，楼市新调控政策将在三季度发出，四季度看到效果。

一位曾参加过住建部组织的“国十条落实情况座谈会”的央企有关负责人表示，中央层面认为“新国十条”调控效果已经初步显现，需要进一步加强落实工作。记者了解到，住建部、国土资源部等均在积极研究进一步落实“新国十条”的措施。山东、厦门、天津、宁波等地近期出台了落实“新国十条”的地方政策。

上述知情人士说，新一轮房地产调控要结合现有的政策和取得的效果、面临的问题，坚持政策连续性，以强调落实“新国十条”政策为主。

新调控政策可能重在对“国十条”的细化和强化执行 图据CFP

部分城市与调控目标有差距

7月3-4日，国土资源部部长徐绍史在全国国土资源厅局长会议上提出了国土部门继续参加房地产调控的三方面内容：一是严格供地计划执行，保证70%的土地供应给政策性住房和中小套型商品房。二是严查房地产开发商囤地。三是严格土地出让新合同的执行问题。国土资源部总规划师胡存智日前表示，房地产用地土地出让保证金比例将从20%提高到30%。

国土资源部提出的新政策，或可视为第二波楼市调控政策的方向。不过，中国房地产学会副会长陈国强表示，楼市第二波调控并非意味着要出台很多新政策，“新国十条”已经是对症下药的政策了。只是“新国十条”当中有很多具体政策执行不到位。

上述知情人士称，新一轮房地产调控是基于几个方面考虑：其一是“新国十条”政策初见成效，需要强调进一步执行，才能见到效果；其二是北京等一线城市房价没有出现明显下降，距离“新国十条”调控预期目标有差距。

与此同时，2010年1-5月，房地产投资13917亿元，同比增长38.2%。5月当月房地产投资完成3985亿元，同比增长19.4%。这一方面说明固定资产投资尚未受到房地产调控影响而出现投资下降，进而影响经济增长；另一方面也说明房地产月投资规模在迅速下降，中央如果不能抓紧时间稳定市场预期，打破政府和开发商博弈的僵局，难免在房地产调控当中陷入被动。

全国工商联房地产商会会长聂梅生日前表示，房地产企业受调控影响，今年3月资金充裕度从1:1.67下降到了1:1.42，随着调控政策，尤其是信贷政策步步紧逼，开发商资金链已经受到威胁。

徐绍史在上述全国国土资源厅局长会议上要求，各地国土部门负责人要做好积极参与新房地产调控的准备。

调控指向隐藏的金融风险

对于“第二波房地产调控”的说法，虽然始终没有实质政策佐证，但中央有关部委和地方政府，近期频频出台落实“新国十条”和稳定本地房地产市场的文件。

徐绍史表示，土地供应政策要创新机制，不再局限于仅从满足需求的方面进行调控，要从供需双方进行差别化的土地、信贷政策调控。这是土地政策继年初由“保增长”转向“有保有压”之后的又一次“变调”。

记者了解到，住建部也在积极摸底调研房地产市场情况，加快地方房地产信息管理系统和预警系统的建设。国家税务总局正在加紧督促各地落实土地增值税清算问题，除了调高预征点以外，也更强调各地提出土地增值税清算的落实日程和落实手段。

陈国强分析说，如果“新国十条”能得到全面落实，房地产市场将会有很大变化。而目前，部分地方政府仍处在“新国十条”的观望阶段。

尽管如此，地方政府顶不住中央压力的势头却已经很明显。近期，宁波出台“二十一条”和福建省稳定房地产发展的“六点意见”中，均提出了外地人购房限制政策和二套房贷政策。山东省也于近日出台了“意见”，落实“新国十条”。

聂梅生表示，本轮房地产调控不仅仅是冲房价来的，还是冲房地产市场背后蕴藏的金融等风险而来的，调控绝不会无功而返。

据《21世纪经济报道》

新政后销售均价降15% 万科市场占有率大升

本报讯（记者 江玮 实习生 王远飞）昨日，万科公布了6月份的销售情况，6月份万科实现销售面积85.7万平米，实现销售金额87.7亿元，环比5月份分别增长82.3%和71.6%，同比分别增长27.8%和27.9%。政策出台后，万科的销售均价相比政策前已下降约15%，这也直接导致5月份万科在14个重点城市市场占有率为6.8%，较09年全年的3.5%大幅提高。

万科今年上半年累计实现销售面积320.2万平米，销售金额367.7亿元。销售金额相比去年同期增长19.5%，成为目前房地产行业中唯一一家半年销售超过300亿的企业。此前，万科A曾在4月份就表示，鉴于预期房价快速上涨的势头将被一系列调控政策扭转，公司已做出一系列对应准备。5月下旬以及6月份以来，公司虽未公开明确降价促销，但多次强调，各地公司根据区域实际情况，各自适当调整销售策略。

4月份之后，万科在北京、深圳、广州、上海等多个城市的项目先后传出开盘价低于市场预期的情况，一些项目在开盘后当周即实现90%以上的销售率。从万科今年以来公布的月度销售数据来看，月前三周的市场占有率更是进一步提升至8.2%。显然，万科的积极定价策略已经开始发挥效力。

同时，万科重点城市占有率进一步提升：5月份万科在14个重点城市市场占有率为6.8%，较09年全年的3.5%大幅提高，6月市场占有率进一步提升至8%以上。目前，公司持续侧重二三线城市发展依旧是本年度重点。一季度业绩已初见成效。二三线城市正迎来新一轮的发展周期，公司受益于提前布局的二三线城市，中西部增长速度要远远超过其他区域。

瑞士信贷在研究报告中称，由于更灵活的定价方式与更强大的品牌效应，在目前市场不确定时期，万科表现好于同行，其6月份的销售数据远超市场预期。

●声音

王石：一味涨价、没人倒闭的楼市不健康

6日上午，在宁出席世博会主题论坛的万科董事长王石在接受采访时坦言，“一味涨价、没人倒闭的房地产市场，肯定不是一个健康的市场。”

“与成本相比，现在，他们更担心的是宏观调控”，王石说，实施宏观调控之前，房价一直在上涨，不管是什么品质的房子，只要一买就意味着赚钱，在这种情况下，不管是消费者还是开发商，对房屋品质的注重都不是第一位的。

“现在不同了，宏观调控下，市场更加看重住宅产品的品质，环保节能性能无疑是其中重要的方面。过去，房地产开发企业利润过高，现在，开发商应该让出利润，主动买单，尽到企业对社会对环境应有的责任，否则将失去机遇，遭到淘汰。”

王石表示，从某种意义上说，宏观调控将成为推动开发商更加注重建筑节能与住宅品质的一大推动力，“一味涨价、没人倒闭的房地产市场，肯定不是一个健康的市场。”

万科今年在京沪新建项目将达到环保“三星”标准。在世博园区万科展馆内，万科向观众展示了自己建设的环保节能住宅实验区。通过资源循环可再生技术、新能源技术、污染处理技术等，这个占地200亩的小区，不依靠外界供电、不排放一滴污水……“虽然技术上能够做到，但在实际推广中还有困难，最重要的原因是大部分消费者不接受。”王石说。

消费者不“买账”的主要原因并不是建筑的环保节能品质，而是由此带来的购房成本增加。对于复旦大学葛剑雄教授提出的“环保成本由谁买单”这一问题，王石现场回答说，一方面，开发商应当勇于承担，另一方面，他也期待能够像一些国外发达国家一样，由政府予以适当补贴。

据《南方日报》

“被称为金地“三驾马车”的凌克、张华纲、赵汉忠，目前只剩下了凌克一人。尽管高管剧烈动荡，金地集团董事会秘书徐家俊称，公司在人才培养方面拥有成熟的体系，能够快速平稳地度过过渡期，使公司的经营业绩不受大的影响。

金地总裁张华纲辞职 再掀地产界人事地震

据不完全统计，楼市新政以来，房企高管离职、跳槽案例已逾20例

金地集团昨日发布公告称，公司总裁张华纲因个人发展原因申请辞去公司董事会董事、总裁职务。同时，董事会已聘请原集团高级副总裁黄俊灿接任总裁一职。与上月金地上海公司总经理赵汉忠离职时股价大跌不同，昨日其在股市的表现并未受消息影响产生大的波动。

据不完全统计，楼市新政以来，上市房企高管离职、跳槽、调任等案例已经有20多例，涉及万科、保利、金地、招商、龙湖、中国建筑、世茂股份等十几个房地产大腕。

金地集团总裁张华纲 图据CFP

高管动荡 金地表示不会影响业绩

6月29日，金地集团发布关于董事辞职的公告，证实了之前在地产界传得沸沸扬扬的该公司董事、高级副总裁兼上海公司总经理赵汉忠离职的传言。由于赵汉忠是金地集团“三驾马车”之一，他的离职引起了房地产业界的震动，当天金地集团股价遭受严重抛压，净流出2.03亿元，下跌9.91%，几乎跌停，并领跌大盘，带动房地产板块整体下跌。

目前，张华纲也确定离任，被称为金地“三驾马车”的凌克、张华纲、赵汉忠，目前只剩下了凌克一人。高管的剧烈动荡，会否对金地今年业绩产生影响？金地集团董事会秘书徐家俊称，公司在人才培养方面拥有成熟的体系，能够快速平稳地度过过渡期，使公司的经营业绩不受大的影响。

新帅黄俊灿 擅长房地产金融

据公开资料显示，接替张华纲的黄俊灿曾任集团董事、高级副总裁、财务总监、深圳公司董事长等职务。在金地高层中，1971年出生的黄俊灿素有“少将”之称。1992年毕业即加入金地的黄俊灿从一名普通工程师开始，在公司的工程、设计、运营、财务、金融等多个岗位上经历了全方面锻炼，金地内部人士评价他是“专业能力、领导能力最强的管理层之一”。

金地董事长凌克表示，董事会聘任黄俊灿为公司总裁，是在综合考量他的各方面素质后做出的决定。从多年的工作表现来看，黄俊灿是一个全面型人才，当然，他在房地产金融方面的突出表现，将对公司在此领域有更大推动。

记者 江玮 实习生 王远飞

●链接

楼市新政后 上市房企高管变动一览

据不完全统计，新政以来房企高管离职、跳槽、调任等案例已经有20多例，涉及万科、保利、金地、招商、龙湖、中国建筑、世茂股份、远洋地产等十几个房地产大腕。据各大上市楼企的公告显示：

5月5日 广州万科营销总监梁睿辞职转投雅居乐。

5月12日 世茂股份董秘王东亮申请辞去董事会秘书职务。

5月26日 龙湖地产首席财务官林钜昌因个人发展而辞职。

5月中下旬 沿海地产华北区副总经理宋晓栋转会到联东集团。

5月31日 王少剑辞去SOHO中国执行董事及财务总裁职务。

6月1日 李彬海卸下保利地产董事长一职，公司原总经理宋广菊接任。

6月29日 金地集团董事兼上海公司总经理赵汉忠申请辞职。

记者 江玮 实习生 王远飞

21世纪不动产北京总经理离职 房产中介陆续出现关门潮

房产中介再次进入风雨飘摇期。记者获悉，21世纪不动产北京区总经理冯泓睿近日离职。这也是自调控以来首位离职的中介公司高管。与此同时，房产中介已经陆续出现了关门倒闭的现象，资金链的威胁再次笼罩整个行业。

“4月中旬开始的楼市调控已经见效，成交量下跌，业绩上不去、投资方施压是冯泓睿选择离职的另外一个原因。”业内人士分析。北京市房地产交易管理网数据显示，北京二手房4月成交量达到32894套，5-6月分别为13545套和10246套，同比也分别回落31.38%和55.31%。

不过，冯泓睿在谈及缘由时只称“想休息一下，下一步还没什么打算”。冯泓睿认为，楼市调控很正常，与2008年的那轮相比没有太多差别。中介公司有好的时候也有不好的时候，现在各个公司都很艰难，但积极运作还是能够躲过去的。

北京一中介机构高层也称，目前行业整体预期虽然都不那么悲观，但两极分化很严重，大中介都开始压缩成本，小中介有些已经出现资金问题了。

据北京媒体此前报道，一些小中介已经开始出现了倒闭的征兆。而在广州，据满堂红研究部主任沈锐培透露，根据该公司统计，新政前广州中介门店的数量在3000-4000家，新政后大概减少了10%。“关门的主要以小中介为主，大多在一些小区内，由于盘源单一，成交量一旦下跌就难以支撑。”

辛浪

6月成都商品房成交量环比下跌两成

本报讯（记者 舒张惠）中原地产昨日发布报告，6月成都主城区商品住宅成交4811套，成交面积达44.24万平方米，分别较上月环比下跌21.1%和22%。目前看来，开发商的心理压力多于实际资金压力，政策压力多过于销售压力，3个月乃至半年才是众多开发商们的底线，7月或将成为考验各方的关键时刻。

6月成都市主城区发布公告、预公告将出让6宗地块，净用地面积共计23.35万平方米，可建面积共计约87.56万平方米。实际成交情况却不乐观，6宗土地中仅有2宗城镇混合住宅用地、医疗卫生用地成交。

商品住宅成交市场，六月仍继续下挫，第三周创造了638套的成交新低，最高周成交量仅为1494套，平均周成交量为1098套，投资性需求被全面挤出，刚性需求成为目前住宅消费市场的主力军。从近期相关部门的市调情况来看，绝大多数消费者仍然对楼市大幅降价抱有较高期待，但目前大部分开发商的优惠仅在5%以内，近期的成交量将难以抬头。

二手住宅成交量为3003套，成交面积28.67平方米，环比分别下滑了17.6%和16.3%，成交量跌至历史最低水平。

北京住宅存量回升到9万套

房市新政出台之后，北京住宅存量一路上扬。6日，北京市房地产交易管理网的数据显示，北京住宅库存总量为91412套。记者发现，从本月初开始，北京住宅库存量重新回到9万套以上。该数据在春节后的最低点为4月14日的84900套。

统计显示，2月1日，北京住宅库存总量达到年内最高的92921套，此后从3月到6月，连续4个月不到9万套。4月14日住宅存量84900套，为春节后最低值。

值得注意的是，新一轮房地产调控恰是在4月14日拉开帷幕的。伴随着调控政策的落地，北京住宅存量开始掉头上扬，到7月4日，增加超过6500套。

北京中原地产三级市场研究部总监张大伟表示，由于市场供应从4月开始趋于减少，库存的增加更主要是受到成交下滑的影响。 据《新京报》

上海迪士尼有望11月开工 周边房价受支撑

记者近日获悉，落户上海的美国迪士尼主题乐园，可望在今年11月正式开工。“迪士尼项目的具体洽谈正在进行最后冲刺，最快可望在11月开工。”一位知情人士称。不过，华特迪士尼公司方面表示并没有确切的消息，也没有新进展可以公布。

目前，位于上海浦东川沙新镇规划新市镇的动迁安置房的建设工作已经在紧锣密鼓地进行，并对周边房价带来了一定支撑。在6月份降价暗潮涌动的上海楼市，这一板块的新盘价格出人意料地“矗立不倒”。“21000元/平方米的均价，不降价也不优惠。”虽然距离迪士尼项目的“圈地”所在有6公里之远，但该处一楼盘销售人员的口气毫无讨价还价余地。

上海佑威房地产研究中心主任陆骑麟认为，“迪士尼的效应会在四五年后释放更为明显，开发商更愿意‘提前’预支。” 据《第一财经日报》

国土部：系统清理闲置土地

国土部近日召开会议要求，下半年要不断完善国土资源管理政策，土地供应要向基础设施、新兴产业、保障性住房等民生项目倾斜，密切关注土地抵押贷款、农地“非农化”、农地“非粮化”等新情况、新问题。同时，积极参与房地产调控。开展房地产企业土地专项治理，系统清理房地产闲置土地。

在4日结束的全国国土资源厅局长座谈会上，国土部就下半年工作进行了总体部署，并提出密切关注形势变化，不断完善国土资源管理政策，积极为中央宏观调控要求服务。

据《中国证券报》

中高考数学、物理难，孩子咋应对？

众多专家及教师都在推荐的中学生暑假必读的一套书

核心提示

“神奇试卷”惊呆阅卷老师！

高考结束后，有几份数学和物理卷子将阅卷老师惊得瞠目结舌，把经验丰富的教授级人物都镇住了。

这些卷子都存在一个共同点：本来需要二十多步繁杂计算还不一定做对的大题，这些学生却只需五、六步就得出准确答案，而且方法之巧妙令人惊叹！比如全国卷理科数学第18题，是一道立体几何体题，有3个易错点、2个命题“陷阱”。一般学生用传统解法要25步，但有学生6步就得出正确结果；全国卷理综24题，难度系数0.35，一千个人中能做对的只有三个半，但就有不少学生竟然也可以只需5步，巧妙解开轻松得到这19分。

这些惊人试卷，分数基本都在140分朝上，还有几个得了满分！而且从解题思路和方法来看，灵活快捷，让数学专家都震撼。

高考尖子生：3步出结果，想考不好都难！

中高考数学和物理试卷越来越难，不少学生惧数学和物理如虎，有人却能用如此巧妙的解题方法考满分，究竟是用的是什么法宝？笔者找到了高考数学成绩150分满分的学生李明，现就读北大元培学院。李明高中的时候，数学并不拔尖，后来学会了一种建立模型的方法。“把整个问题整合到模型中，对成绩提高非常有帮助。”

这种说法和北大学生刘志红不谋而合。“用模型解题的方法，解题时先用模型口诀抓题型的特征，然后套入相对应的模型，很容易就能得出正确的结果，想错都难！最神奇的是这套方法对我们遇到所有的题型都能通用！”

说到模型解题的法宝，他们同时推荐了一套书——北大音像出版社出版的《通用模型解题法》。两位高考尖子生认为，这套书中总结的模型方法全面，详细，具体，具有极强的通用性，一看就懂，一学就会，成绩都有提高。

这套《通用模型解题法》究竟是什么东东，令诸多名校学生为之倾倒？

北京一中：实验班提分结果，乐坏校长！

本以为这是个别学生的私房宝贝，调查之后才发现，原来是名校人尽皆知的“秘密”。

北大音像出版社刚刚印出样书的时候，中国教育学会“学习模型建构课题组”就在北京一中进行了教学对比实验。仅3个月，效果就特别明显。在2009年1月学期期末考试中，平均成绩提高33个百分点。

笔者还特意选了几名成绩中等的学生现场示范；“这是一道立体几何体题，通过观察，线线垂直，联想到‘模型解题’口诀‘多线垂直法向量’，我们可以构建‘法向量模型’解题。”传统解法要25步繁杂的计算，而这几位同学只需抓题型、套模型、出结果3个步骤7步计算就得出了正确答案。这让自认为数学还不错的笔者都敬佩不已！

惊世创举：128位专家为中学生，建立学习模型！

翻开《通用模型解题法》，国内众多一线教育教学专家的名字赫然在列，中央教科所原所长、中国教育学会原副秘书长连秀云；北京大学数学科学学院博士生导师程乾生；著名初等数学教育家明知白；新课标教材编委、特级教师孟卫东；北师大数学科学学院博士生导师，中国数学“建模”界专家刘来福；首师大物理教法课讲师、模型教学研究专家王邦平等共128位资深专家，随便叫出一个名字，都是国内教育界响当当的人物。北大音像出版社做为重点选题出版发行，更让人感觉分量不轻！

全国大学生数学建模大赛教练，我国数学界“建模专家”刘来福教授认为，将数学和物理模型引入教学过程已是大势所趋。事实上，许多高校已开设了模型教学课程。如果初中、高中就接触并掌握模型法，不仅解题事半功倍，对于今后的思维培养也是很好的促进。

模型解题：为什么只需3步，通解所有难题？

一种新的学习方法出来，总会有人担心和质疑：它管不管用，能达到什么效果，为什么只需3步就能通解所有难题呢？

模型教学研究专家王邦平老师风趣地表示：解题好比是坐火车，你要提速就得改变，沿着轨道（大纲）：**第一步找问题（抓题型的特征和条件）；第二步上设备（套对应模型）；第三步（出结果）。**

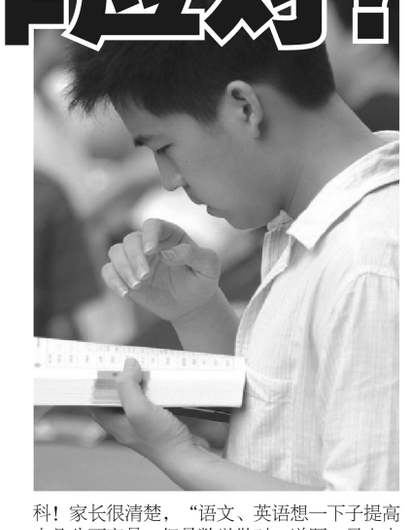
教育部门新课标教材编委、清华附中物理特级教师孟卫东坦言：高中数学21个模型，高中物理16个模型，你掌握了，高考的大题难题你就都能找准思路，用对方法，轻松解题！

首师大附中数学特级教师、模型研究专家张文娣、黄冈中学数学特级教师、奥数教练肖平安、启东中学教务主任、奥数教练、数学高级教师李俊老师也都有着多年的模型教学实践经验，对这套解题方法更是倍加推崇，“《通用模型解题》它高就高在它通用于不同的地区，通用于不同的教材版本，通用于所有的想提高成绩的中学生，通用于面临着中考高考压力的同学们。”这就是名校的教学法宝。

学生家长：谁想等孩子大考，失分后才着急？

今年高考，数学和物理是拉分最大的学科！家长很清楚，“语文、英语想一下子提高十几分不容易，但是数学做对一道题，马上十几分就到手了。”试想，要是中考、高考，多做对一道题就有资格上重点，丢掉一题就只能进一般的学校。一题之差，粉碎了多少家长的望子成龙梦！

截至发稿前，据书店反馈，已经有多所中学教师抢先预购了大批的《通用模型解题》，一位姓邱的数学老师说，用模型解题法教学生，已经成了本市许多重点中学老师们的共识。早一天帮学生们抢购到手，他们离重点大学的门槛就更近一点。



从新华书店了解到，《通用模型解题》（初中数学、物理；高中数学、物理）已引进四川省。由于货运紧张，每天限量120套。

特开通了全省免费订购热线：028-

86615165
65509608

市内免费送货 外地免费邮寄

指定发行书店

◎成都西南书城一楼入口处成功教育专柜（春熙路南口）
◎成都购书中心一楼入口处成功教育专柜（高升桥店）
◎成都新华文轩天府书城成功教育专柜（天府广场对面书城二楼）
◎成都新华文轩总府图书音像城（总府路5号）
◎成都新华文轩双桥子（家乐福旁）
◎成都新华文轩郫县犀浦镇上街25号壹心书城（中国农行斜对面）
◎新华文轩沙湾书城（沙湾路268号）
◎新华文轩绵阳书城出口处（绵阳市警钟街7号）
◎新华文轩德阳购书中心（德阳市南街15号）
◎新华文轩眉山书城（小香港步行街顶头2楼）
◎新华文轩乐山购书中心（家定南路38号张公桥）
◎新华文轩乐山书城（玉堂街55号）
◎新华文轩南充书城（南充市涪江路118号）
◎新华文轩广安书城（广安市广安美和家园三楼）
◎新华文轩遂宁书城（遂宁中路29号）
◎新华文轩达州书店（达州市通川中路59号）
◎新华文轩内江书城二楼（内江市公园街15号）
◎新华文轩自贡书城（自贡市自流井区889号）
◎新华文轩城宜宾书城（宜宾市东街59号）
◎新华文轩书城宜宾拾字店（宜宾市西街1号）
◎新华文轩雅安书城（雅安市人民路15号）
◎新华文轩资阳和平路书城（资阳市和平路北段67号）
◎新华文轩泸州购书中心（迎晖路开祺发广场底楼）
◎新华文轩简阳书店（简阳市简阳镇正中街39号）
◎新华文轩攀枝花广场店（攀枝花炳草港）
◎新华文轩巴中书城（南泉寺街29号）
◎新华文轩广元书城（广元蜀门白路45号）

华西手机报移动彩信版订阅方式：发送HX到10658232订阅新闻类信息——精华版8元/月；发送HXA到10658232订阅体育类——体育娱乐信息8元/月；发送HXB到10658232订阅理财消费类信息——移动淘宝4元/月；发送BSXX到10658232订阅时尚类信息——时尚娱乐3元/月；发送BSTY到10658000订阅活力类信息——动感静3元/月。