

# 马年楼市或显五大趋势 楼市分化特征更加明显

在日前举行的全国住房城乡建设工作会议上,住房城乡建设部部长姜伟新在部署2014年工作时表示:“继续抓好房地产市场调控和监管工作。”同时传递出三个政策信号:更加注重分类指导,探索发展共有产权住房和强化市场监管。而此前,中央经济工作会议也刚刚闭幕,会议强调,2014年是全面贯彻落实党的十八届三中全会精神、全面深化改革的第一年,改革任务重大而艰巨。

岁末年初,辞旧迎新,关于楼市引发诸多猜想,2014年楼市将何去何从? “本次住建工作会议强化对不同城市的分类指导,马年调控政策仍将呈现差别化特征,调控政策总体偏中性,不会有持续从严措施。”同策咨询研究部总监张宏伟认为,马年楼市将呈现如下五大特征。

## “逆经济周期”发展特征仍将呈现

中央经济工作会议提出了2014年经济工作的主要任务。指出要做好明年经济工作,最核心的是要坚持稳中求进、改革创新。要稳扎稳打,步步为营,统筹稳增长、调结构、促改革,巩固稳中向好的发展态势,促进经济社会大局稳定,为全面深化改革创造条件。同时,要积极推动全面深化改革,坚持问题导向,勇于突破创新,以改革促发展、促转变方式调结构、促民生改善。

“从宏观经济发展角度看,宏观经济触底的阶段特征仍将持续,2014年经济增长目标仍然不会太高,因此,房地产市场投资拉动宏观经济稳中有升的角色还要继续,市场基本面还会持续回升,这将带动市场成交量持续好转与价格持续回升。”张宏伟认为,只要马年市场和房价不出现报复性反弹,当前各地已经发布的房地产市场调控政策将不会有太大变化,市场成交量还会延续2013年行情,整个市场基本面也会继续呈现出“逆经济周期”的发展特征。

## 不同城市楼市分化特征明显

本次住建部工作会议强化对于不同城市的分类指导,导致不同城市调控政策具有分化特征,通过政策“分化”有望使不同城市市场需求释放得以平衡,以使总体市场回归合理。但是,短期内来看,不同城市市场之间仍将呈现“分化”的特征。

数据显示,2013年一线城市、部分二线城市表现相对较热,房价有持续上涨和反弹的市场风险,三四线城市市场供应量充裕,市场表现相对平淡,价格上涨动力不足,尤其是芜湖、舟山、温州、徐州等城市,市场成交量低迷,房价还处于下跌或停滞的状态。此间,芜湖、舟山、温州、徐州等城市出台了定向宽松措施,而北上广深等一线城市、郑州、西安、武汉等部分热点二线城市则有出现阶段性收紧的政策,合理调节市场需求结构,以完成年度房价控制目标。

在张宏伟看来,2014年调控政策强化对于不同城市的分类指导,将导致不同城市的调控政策具有分化特征,通过政策分化有望使不同城市的市场需求释放得以平衡,以使总体市场回归合理,但是,短期内来看,不同城市市场之间仍将呈现“分化”特征。

## “双轨制”解决城镇化后顾之忧



中央经济工作会议提出,努力解决好住房问题,加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给,做好棚户区改造。此前,政府会议也强调,做好住房保障和房地产市场调控工作。

数据显示,近年来保障性住房领域利好消息频出。如从2014年起,各地公共租赁住房和廉租住房并轨运行,并轨后的公共租赁住房租金原则上按照适当低于同地段、同类型住房市场租金水平确定。政府投资建设并运营管理的公共租赁住房,各地可根据保障对象的支付能力实行差别化租金,对符合条件的保障对象采取租金减免;最近相关部门也提出2014年会探索共有产权房的保障性住房模式。

“住房保障和房地产市场调控工作,是为积极稳妥推进土地管理制度改革与完善城镇化健康发展。”张宏伟认为,要切实落实各地住房保障计划,切实做到保障低收入群体在积极稳妥推进土地管理制度改革与新型城镇化过程中的居住问题,要继续做好房地产市场调控,要充分发挥房地产在宏观经济触底阶段的拉动经济增长作用,但不能因为在此市场背景下商品住宅市场价格过快上涨而导致城镇化的再度提高。

## “城市群”战略迎来新机会

中央经济工作会议提出,积极促进区域协调发展。要继续深入实施区域发展总体战略,完善并创新区域政策,重视跨区域、次区域规划。坚定不移实施主体功能区制度,扎扎实实打好扶贫攻

# 不动产登记条例最早上半年出台 以人查房仍限制

近日从国土部获悉,关系到民众房产信息登记和查询的《不动产登记条例》最早将在今年上半年出台。但对于敏感的“以人查房”预计仍将被严格限制。

从国土部业务部门获取的消息显示,国土部目前正着手起草制定不动产统一登记的法律法规草案和相关规章草稿,同时国土部还部署有关司局准备起草《不动产登记管理办法》,并编制相应技术标准。按照这一进程,影响巨大的《不动产登记条例》最早可能今年上半年就能出台。

《不动产登记条例》内容广泛,涉及土地、房屋、草原、林地、海域等不动产统一登记。根据国务院要求,此次不动产登记行动要基本做到登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。但对很多民众而言,房产信息登记和查询是其中最为关注的内容。由于最近两年房叔、房婶不断出现,社会希望不动产登记体系的完善能够最终遏制此类现象,甚至能够打击贪腐。

在不动产登记事宜最终交付给国土部之前,

住建部曾经承担着房产信息登记和联网的工作。但由于地方阻力和各种缘由,房产信息联网一直雷声大、雨点小,披露进程严重落后于社会预期。住建部曾在2011年要求次年6月底完成60个城市的联网工作,又在2012年要求在2013年6月底前完成500个城市的住房信息联网。但实际上,最多只完成了第一阶段联网工作。

最终,国土部承担了更大范围的不动产登记体系的任务,而房产信息登记和联网成为其中一部分。从国土部业务部门的研讨来看,涉及房产信息联网和查询内容,未来仍然会持谨慎态度,尤其是“以人查房”将会被严格限制。所谓“以人查房”,就是在联网系统内输入人名,直接显示此人持有房产细节。相关工作人员表示,在建立联网系统之后,该系统提供对外查询服务时,首先要确保不动产所有人的各项权利不受侵害。涉及房产信息查询权限、范围时,将会以住建部房产信息联网系统的先行经验,对以人查房进行规范。

目前要求开放“以人查房”的声音大多来自

民间,出发点主要为反腐,认为此举可以让官员持有房产迅速阳光化,预防贪腐。另一种要求是借此打击房价,认为住房信息联网和查询开启后,将会有不少房产抛向市场,从而降低房价。而比较中立的观点是认为,不动产登记体系建立之后,将为房产税征收提供便利条件,这将有利于调控房价。



## 来泉山庄业主台湾双飞考察第一团启程

2013年12月8日,来泉山庄于喜封金顶庆典活动中推出了“购房尊享台湾双飞8日游”。活动一经推出,深受枣庄广大购房者的青睐,并且引爆了枣庄楼市营销热潮。

时隔一个月,也就是2014年1月7日,由15位来泉山庄新老业主组成的“来泉山庄业主台湾双飞考察第一团”在浓烈喜庆的气氛中,在布满来泉山庄销售中心欢送人群的掌声之中,在欢庆锣鼓和精彩舞狮表演中,踏上旅途朝祖国的宝岛台湾飞行而去。

到台湾旅游,对于枣庄人来说,仅仅是一次普通的旅游。但是对于来泉山庄业主来说,去台湾双飞考察旅游却有着非同一般的意义。来泉山庄此举,不仅兑现了2013年12月8日对所有业主的承诺,同时也打破了枣庄楼市以往

“寂静”营销的惯性。来泉山庄此举可以说是促使、甚至可以说是逼迫枣庄各楼盘从“寂静营销”中走出来。来泉山庄此举不仅增强了项目与购房客户的互动性,并将市场竞争推向激烈化。

走出“寂静营销”,加强与客户的互动性,促进市场竞争,这些不仅是各楼盘要做和应该做的,同时更是广大购房客户愿意看到的。因为有竞争,客户才更有主动权。因为增强了互动,才能让客户更多的了解楼盘。因为打破了营销的寂静,客户才会有更多的选择。

在这个方面,来泉山庄是枣庄楼市的先行者。我们期待在2014年,来泉山庄推出更多惠及枣庄购房者的新举措。也希望枣庄楼市有更多的楼盘像来泉山庄一样,推出更多的优惠政策,以满足购房者所需。

(岳惠惠)

## 国土部派员赴5省市 督办查处“小产权房”

对于“小产权房”整治,国土资源部有关负责人透露,该部执法监察局近日明确要求各地,坚决拆除一批“小产权房”,坚决查处一批典型案件,严肃追究一批有关责任人员的责任。

据国土资源部执法监察局介绍,由国土部、住建部联合部署的“小产权房”查处工作至今已经一个多月,国土部已组织人员先后赴5省(市)督办“小产权房”违法用地查处工作。根据两部要求,各省级国土资源主管部门、住建部门要尽快摸清“小产权房”底数并上报两部,选择1~2起顶风违法案件直接予以查处。

据介绍,目前,北京市昌平区、河北省石家庄市栾城县、内蒙古呼和浩特市赛罕区、海南省海口市、广东省广州市花都区已组织拆除了一批“小产权房”。

## 国管公积金再贷须等5年 买第三套房不予受理

国管公积金中心通知,自2014年元旦起,职工首次使用公积金贷款结清满5年后,方可再次申请公积金贷款。购买第三套房的,国管公积金中心不予受理。业内人士分析称,一系列规定的出台可看出,国管公积金的总体方向仍是保刚需,有利于反腐。

## 滕州市质监站 开展冬期施工专项检查

为进一步加强滕州市建筑工程冬期施工质量管,确保工程质量,根据《建筑工程冬期施工规程》JGJ/T104-2011的相关要求,结合我市历年来冬期施工的质量情况,滕州质监站决定对今年冬期施工的建筑工程项目实行“冬期施工登记”制度,并于冬期施工前以文件形式下达至各项目。

今年按工期计划需要冬期施工的建筑工程140余栋,由施工单位填写《单位工程冬期施工项目登记表》,在滕州质监站进行登记。我站12月组织各科室人员对建设项目制定的冬期施工专项方案进行审查,并对方案的落实情况进行了专项检查。对不具备冬期施工措施的工程,下达责令整改通知书11份。同时要求监理单位严格落实责任制和质量隐患的上报制度,加强冬期施工过程的监控力度,全力确保本年度冬期施工质量。

(李军)

## 楼市奇闻

### 美女子花6万元 打造迷你“梦之屋”



据报道,美国爱达荷州博伊西市一位名叫梅西·米勒的女建筑师,在离婚并丧失房屋赎回权后,为自己设计并建造了一座约18平方米的迷你“梦之屋”。这座精致的新房仅花费了人民币6.6万元。

### “钉子楼”

将马路一分为二



近日,新近通车的青岛崂山景观大道车水马龙,在沙子口附近却出现了一个公路“孤岛”,一座尚未拆迁的居民楼将马路一分为二,当地居民称,这座楼很有碍观瞻,出行也受到影响。据悉,该楼当时没有拆迁是因为楼里部分居民没有谈妥拆迁条件,道路竣工使用后,这座楼便留了下来。

### “麻子楼”

阳台之间距离几乎为零



近日,网上一则名为“沈阳惊现另类违建大楼阳台密密麻麻贴脸”的图片报道引起市民的关注。为探其究竟,记者前往大楼所在地铁西区建设中路92号。据了解,这座楼已有约30年的历史,相邻的阳台之间的距离几乎为零。