业内称房价短期已见顶 否认"拐点论"强调"调整期"

国家统计局发布的4月份70个大中城市住宅销售价格变动情况为当前楼市"拐点论"、"崩盘论"再添佐证,全国楼市呈现区域性降价,华东区域整体呈现颓势,房价数据已全面放缓,有关楼市是否进入拐点的争议再度白热化。业内人士普遍同意的是,在中国城镇化进程尚未完成之际,崩盘几无可能,房价短期已见顶,长期取决于供求。相较于"拐点论",业内人士更愿意将当前情况称为房地产已步入平稳发展期,称未来市场将在波动中成长。

数据:房价首现大区域全面下调

4月份70城房价数据有几个新的变化值得注意。4月房价持平和下调的城市分别达8个和18个,为2013年以来最多。环比价格变动中,最高涨幅为0.4%,最低降幅0.7%。二手房中,22个城市价格环比下调,杭州新房和二手房下调幅度均为最大,分别为0.7%和0.8%,北京二手房也再次下调0.2%。

一线城市方面,一二手房价格指数全面回落到10%,不过环比仍然上涨,一线城市供需结构矛盾依然巨大。华东区域整体楼市颓势显现,杭州、宁波、无锡、温州、金华、安庆、赣州等城市新建商品住房均环比回落。

对于这样的变化,中原地产首席分析师张大伟告诉中国经济网记者,本次楼市变化是历史上首次出现的因为非政策因素导致的市场萧条,可能导致本轮调整周期和深度较长,特别是非核心城市、非城市核心区,都有可能出现明显价格调整。

这让人不禁好奇,这一轮楼市调整既非2008年受金融危机波及而下跌,也非2011年受调控政策影响而短暂调整,而是基于市场自发产生的结果。不知这是否意味着,随着行政手段的淡化,纯粹依靠市场的力量,房地产市场终向成熟迈出了一大步。

张大伟提醒说,一二线城市调控依然高压,市场价格调整难免,但幅度将在可控范围内。三四线城市一次大洗牌已经在所难免,一旦因为信贷等继续收紧等因素出现普遍恐慌性观望,出现2008年、2011年的调整并非完全没有可能。

分析:黄金时代已过去

虽然一些数据证实了当前楼市已步入"拐点",但并非全部一边倒。事实上,包括万科在内的多个地产商仍然保持乐观。

此前,一份以万科集团副总裁毛大庆之名发布的《全国房地产将下行,搞不懂北京楼市》疯传曾引起轩然大波,但万科随后以总裁郁亮名义称,并非全面看空内地楼市。

郁亮认为,虽然中国楼市的黄金时代已经过去,轻轻松松谁都能赚钱的现象也不会持续,但房地产目前还是白银时代,仍有很大的发展空间,因此没必要对中国楼市过于悲观。房价持续下跌的可能性也不大。

华远地产董事长任志强更是直接批驳楼市"拐点论",称用局部数据判断楼市拐点是错误的,"没有数据能够证明今年楼市已经进入拐点,楼市要有拐点也是被银行打拐的。要判断楼市情况应该看整体数据。"

新城控股高级副总裁欧阳捷分析认为,2014年1-4月销售面积仍然远高于2011年和2012年同期水平,近三年市场都将在高位盘整,2013年是顶点。

欧阳捷向中国经济网记者表示,市场悲观情绪的背后是经济增长预期不稳、去年底透支过多、限贷、利率以及国外机构唱空等因素,而最核心的原因是土地超量供应、产出速度快于需求速度、产能过剩。

未来:告别高增长 步入平稳期

从目前情况来看,面对楼市新一轮的调整,中央出手统一救市的可能性几乎为零。今年两会已为全年房地产市场定调,双向调控、分类指导成为房地产政策调整的主要方向。

自去年"国五条"以来,中央至今并未出台"一刀切"式政策干预房地产市场的调控,转为各地陆续探索只用于本地实际的差别化调控政策。4月份以来,已有无锡、南宁、萧山、铜陵等地先后放宽限购政策,业内人士预计未来将有更多城市加入到"松绑"限购行列。

欧阳捷表示,行政之手退出、房地产回归市场是地产商所希望的。"定向、微调是今年政策的主流,住宅作为保值升值的投资品深化已被打破,特别是在三四线城市,及时放开限购,也不会有更多人买房,"欧阳捷告诉中国经济网记者,"从我们实际来看,投资性需求现在可以说几乎没有。"

社科院研究员易宪容同样认为,中国房地产市场全面的周期性调整已经开始,前国内住房市场出现的调整并非是早几年那种不断出台房地产宏观调控政策所导致的市场短期变化,而是国内外金融市场条件变化导致的普遍的周期性调整。

"目前房地产已进入平稳发展期,市场将在2013年的高位上波动,直到2020年以后,未来房地产市场会平稳发展,不要相信再有高增长。"欧阳捷说。

让行政归行政,市场回归市场。应当看到,当前是房地产行业步入稳定调整期的开始,业内急需从市场的悲观情绪中走出来,重拾信心,脚踏实地。在新一轮调整中,小型企业兼并重组或是退出等都将是正常的市场优胜劣汰,而大型房企也将迎来越做越强、越做越大的机会。

房地产税 列入今年经济体制改革重点

据从国家发改委获悉,5月16—17日,2014年全国经济体制改革工作会议在北京召开。会议要求狠抓落实,确保完成2014年经济体制改革九大重点任务,其中房地产税改革和住房保障赫然在列。

会议指出,我国正处于可以大有作为的战略机遇期、全面建成小康社会的关键期、深化改革开放和加快转变经济发展方式的攻坚期,当下又处于经济增速的换挡期、结构调整的阵痛期、长期矛盾的凸显期。推进全面深化改革,特别是深化经济体制改革,显得尤为重要和紧迫。无论在长期方案设计方面,还是在解决当前经济发展面临的风险和问题方面,都要大胆闯、大胆试,勇于担当,真抓实干,加快改革举措落地,努力以改革成效取信于民。

市建设工程质量检测中心 开展建筑原材料送检业务知识培训

为进一步落实党的群众路线教育实践活动,市建设工程质量检测中心根据收集的群众意见,总结自身工作存在的"慢、拖、粗、浅、散"等问题,开展批评与自我批评,决定开展前置服务、定向服务,邀请我市质量监督、检测专家为服务对象免费授课,讲解建筑原材料送检业务知识。5月15日,第一期建筑原材料送检知识培训班在市建设工程质量检测中心举行,市直在建项目的建设、施工、监理等单位70余人参加了培训。

建筑原材料的好坏直接影响工程的品质,目前我市很多工程项目的资料员、见证员、取样员由于不能全面了解建筑原材料的取送样要求,造成抽检样品不规范、送检不及时、样品数量不符合要求,达不到建筑原材料检验的目的。市建设工程质量检测中心在培训中,重点宣传了建筑原材料取送样标准要求,同时公开市检测中心从收样到出具检测报告的工作流程,增加工作透明度,加强技术交流,促进了取送样工作的规范化,为全市建筑原材料检测工作标准化建设打下了良好基础。 (郝英 李锴)

省建工建材类资质认定专项检查组 在滕州市质监站开展专项监督检查

5月14日,由山东省质量技术监督局、省建筑工程管理局组成的联合检查组在滕州市建筑工程质量监督站开展专项监督检查活动,通过实地察看实验室硬件基础设施、材料检测自动采集系统运行情况、随机调取相关资料、现场观看检测实验、随机考核检测人员业务水平等方式,重点检查了该站实验室按照资质范围从事检测活动的情况、检测人员资格及持证上岗情况、检测报告真实准确情况、涉及工程结构安全的建筑材料检测情况、检测报告实时上传情况、管理制度及运行情况,检查组充分肯定了质监站的整体工作,并对质监站现状及今后检测市场发展趋势提出了建设性意见,要求不断适应市场需求和行业发展方向,适时扩大检测项目和检测参数,努力提高自身行业竞争力,更好地服务于本地区经济社会发展。 (王伟)

北京住建委 重拳出击违法群租房

15日,北京市住建委联合我爱我家等京城七大中介在天通苑社区发起违法群租房治理活动。

据悉,2013年以来,北京市决心大力整治群租房乱象。昌平区综治办主任杨振和告诉记者,从去年11月26日,全市建立起区级统筹调度机制,开始推进群租房的治理工作。截至目前,昌平区已完成整治存在安全隐患的出租房屋429户,3030间,累积拆除私自设置隔断的群租房534户,1336间。

双子星城市广场火爆开盘

2014年5月17日晚,双子星城市广场售楼处外上演了一幕淡市抢房狂欢。

5月18日一早,双子星城市广场的"粉丝"们从四面八方赶来,双子星城市广场营销中心沸腾了起来!锣鼓齐鸣、音乐奏响,喜庆激昂的氛围唤醒了沉睡中的枣庄新城,也温暖了淡市中的枣庄楼市。等待了一整夜的置业者们与一大早赶来的客户们,个个神情激动,售楼处大厅里人声鼎沸,8:30准时选房,客户纷纷进入内场,为能够及时的买到一套满意的房源,销控台前挤满了心急的客户及早锁定自己的意向房源。据悉,本次内部认购采取的是先到先得的形式,从7:30开始客户分批进入售楼处进行选房。首批推出了168套房源,当天还可享受开盘五重优惠,如此高的性价比吸引了众多的客户进行抢购,火爆场面创枣庄销售神话。

双子星城市广场是枣庄首个超大型城市综合体,位于新城核心区域,北邻凤鸣湖公园,南靠市民广场,西面靠枣庄高铁站,东面紧邻枣庄市实验学校。项目周边教育、医疗、餐饮、商业配套齐全,环境优越,5分钟生活圈全面满足,项目总建筑面积约为200万平方米,是一个集5A办公、五星级酒店、铂金公寓、购物中心、高端住宅等于一体的大型城市综合体项目。

作为踞守城市中心的世界级综合体,双子星城市广场将住宅与商业完美结合,精工雕琢打造城市中心华宅。双子星城市广场·融城无论是建筑品质或是户型设计,都完全达到了城市高档人居的标准。除此之外,它还依托于双子星城市广场城市综合体的完善配套,完美营造出一个新城的奢华生活圈;它满足着城市精英个性与多元的居住文化需求,并以此创造出一处同步国际的城市新生活。

一些慕名而来的业内人士表示:"双子星城市广场开盘受到如此热捧,既是意料之外,也在情理之中。综合体的完善配套、得天独厚的景观资源、过硬产品品质,以及枣庄民贸实业雄厚的实力支撑,诸多利好集于一身,在枣庄新城堪称罕有的性价比好盘,热销是众望所归。" (田思立)

"清华园"杯激情篮球赛火热开场

5月15日,在枣庄市薛城区二十九中学篮球场内举行了一场激情、热烈的篮球比赛。此次篮球赛是由薛城清华园大力赞助的,由第二十九中学组织筹划的篮球联谊赛。

球员们在球场上飞奔的身姿,灵活的步伐,准确的投射,犀利的突破,和精妙的团队配合在球场上频繁上演;球员在空中跳跃着争抢篮球的身影;旋转的篮球在空中划出一道道优美的弧线……一个个精彩的画面定格成篮球场上激情洋溢的最美瞬间,充分展示着运动的快乐。

对于此次与二十九中联合举办的联谊赛,清华园总经理田锋在采访中告诉记者,本次篮球赛的成功举办一是离不开二十九中领导及教职工的积极筹划、组织和参与;二是清华园这个项目本身从项目名称大家就可以看得出项目对校园和运动的一种特殊感情,同时清华园也是学区房,此次篮球赛的参与也算是项目对当下青少年的一种美好寄望。第三也是为了给业主们以及二十九中教职工之间提供一个沟通与交流的平台,希望大家以这种健康向上的方式展现青春交流碰撞!

激情"清华园杯"点燃初夏之火给广大房产界篮球爱好者及教职人员带来了一场酣畅淋漓的享受,参与者纷纷表示非常感谢清华园大力赞助的此次比赛,让大家在互相角逐的同时,也能感受篮球乐趣并以球会友。

据悉,清华园预计将于本月底正式开盘。清华园是枣庄东旭房地产开发有限公司巨资打造的精品高档社区,项目总投资额2亿元,占地40余亩,预计于2014年年底竣工,总建筑面积5万平米,建筑结构全部采用多层框架结构。楼盘位于城区中心

地带,东临德仁路、高速、高铁,北靠光明大道,南邻贯通薛城区于新城区主干道黄河路,西靠交通要道泰山路。与枣庄八中和枣庄二十九中一路之隔。枣庄二十九中刚刚乔迁至小区对面,新增幼儿园及实验小学东校区。 (岳惠惠)

首席电梯花园洋房,打造薛城未来住宅新标杆

"嘉豪丽景"认筹活动火爆进行

由山东浙商实业开发、信泰地产全程营销的"嘉豪丽景项目首次公开认筹活动",于5月17日在位于永福北路东侧的嘉豪丽景项目售楼处隆重举行。嘉豪丽景项目是山东浙商实业继新城嘉豪·国际公寓之后推出的又一精品楼盘。

"红五月"的天气随着现场的火爆氛围逐渐升温。由枣庄日报社主办的春季房博会在薛城临山广场举办,"房展会"上嘉豪丽景就以"人体彩绘"表演惊艳亮相,此次认筹活动又吸引了数百位意向客户的到来。活动等待区内座无虚席。

据了解,嘉豪丽景项目以"多层电梯花园洋房"为主要产品形态,分两期完成,一期有96套房源,将于明年交房。项目地处城北黄金地段,1公里内生活配套齐全,还有一站式教育体系,明快的欧式建筑风格,建筑品质高;一梯两户的布局,改变了以往高层厨卫无法采光的弊端;四层、五层附带露台,可以"五房变六房",性价比高;最值得瞩目的是小区拥有3000平米的园林绿植,高达37%的绿化率,充分体现了"人文一体"的居住理念;小区物业为枣庄浙商物业管理有限公司,采用智能化住宅小区物业管理模式,科技智能的安防系统,保证业主的全面安全与生活私密不受干扰。如今人们对买房的要求不单纯的只是"居住",更是"宜居"。综合考量,嘉豪丽景可以充分满足不同年龄、不同成员、不同组合的家庭需求。

此次"嘉豪丽景项目首次公开认筹活动"的主办方浙商实业推出了认筹"交一千抵一万"的优惠活动。不仅如此,意向客户们在进场认筹之余,还可在观众席欣赏"山楂妹组合"、"反串"、"龙鼓舞"等精彩节目。电饭煲、电水壶、电风扇等名牌小家电的"一元竞拍"活动和电冰箱、洗衣机、吸尘器等大奖的抽取,给现场带去了一阵阵小高潮。 (王晓丹)

楼下楼上多理解 互敬互爱 少烦恼