

# 住建部密集调研地方楼市 强调市场调整

楼市下滑，库存激增已引起中央关注。日前，住建部多个调研组分赴南京、广州、深圳、福州等地实地调研楼市真实情况，以研判楼市趋势。另外，有消息称，除北京、上海、广州、深圳之外，其他城市的限购政策可以自行调节。

对此，业内人士指出，在房地产市场持续下滑，库存飙升的背景下，更多城市有可能松绑已实施三年有余的限购措施。但值得注意的是，现阶段供需关系已转向，在房贷未有明显放开的情况下，放松限购难以产生较大影响。

## 住建部紧急摸底地方楼市

5月20日，住建部相关工作人员飞抵南京进行市场调研。南京住建部门相关人员表示，此次调研较为突然，虽然行程仅一天，但从调研方向来看，主要是为掌握真实情况，以正确研判楼市趋势。

据了解，此次调研主要针对供需、成交量、银行信贷、稳定市场措施等情况，并未对分类调控、差异化信贷描述更多。

据知情人介绍，此次选取的调研重点具有代表性，包括调控政策已进行调整的部分城市，例如珠三角、长三角区域，此外，对于浙江、江苏等库存严重地区也进行调查。

5月22日，住建部相关人员再度到珠三角区域进行摸底，5月23日，又转战深圳。有媒体称，早在今年4月底、5月初的时候，住建部的司局级官员就去个别城市了解过情况，近期由于市场变化较快，舆论压力也相对较大，因此住建部再度赶赴各地调研，摸底市场情况。

住建部调研结果显示，部分中心城市表现仍不错，目前对经济冲击并不大，但市场开始出现新的分化。原本认为三四线城市会更糟一些，但调研结果出来后，部分三四线城市的情况要好于杭州、贵阳、沈阳等二线城市。

上述知情人士表示“此次中央方面决心较大，并不是想出手行政干预，而是排除舆论干扰，



彻底了解楼市真实情况。”

“中央这次更希望市场能自我调整。”上述人士透露，此前我国多轮调控均因保增长而中断，因此，此次要避免重走老路，将泡沫再次放大，引发更大风险。

## 库存急升供应过剩成难题

据参与调研人士透露，政府目前重视成交量能不能提升。有了成交量，开发商资金可回笼，投资不受太大影响，经济就不会出现严重问题。如今令政府头疼的是，如何消化供应过剩问题。

日前易居研究院发布的《2014年度35城商品房供求关系专题研究》报告显示，重点监测的35个重点城市中，2008年至2013年，29个城市商品住宅呈现供大于求的关系。这意味着，重点监测的城市中，住宅供大于求的城市超过8成。

由于多年供应过剩的积累，重点城市库存急剧上升。数据显示，截至4月底，重点监测的35个重点城市新建商品住宅库存总量为24891万平方米，环比增长2.6%，同比增长19.5%，创五年来新高。其中，有28个城市库存出现了同

比增长现象。南昌、济南和宁波3个城市的库存上升幅度较大，同比增幅分别达到68.6%、63.8%和56.8%。

值得注意的是，报告显示，库存高企不再局限于二三线城市，一线城市也逐步深陷其中。以北京为例，中原地产数据显示，截至目前，北京库存期房住宅37747套，现房住宅库存33091套，合计库存70838套。时隔一年多时间，再次回到7万套以上，达近13个月新高。较年初库存低点5.5万套，大幅上涨1.5万套。

而在这一背景下，销售下滑带来存销比大幅度上涨。数据显示，4月35个城市新建商品住宅存销比为15.2个月，而在3月，该存销比的数据仅为13.9个月。其中，温州存销比高达42.4

个月，茂名33个月，丹东32个月，济宁29个月，西安也高达24个月。

张大伟分析认为，楼市在信贷收紧影响下，上涨开始乏力。在自住型商品房、信贷等多方因素的冲击下，供需双方的市场预判已经出现转向，购房者观望情绪增多，而房企“让利跑量”心理渐占上风，供需格局已经悄然生变。

上海易居房地产研究院研究员严跃进也认为，除房企看跌情绪较重，使得部分未消化的新增供应转化为库存外，近年来楼市的火爆更是促使开发商投资力度一再增加，城市新增供应力量强劲。因此，未来两年部分中西部城市面临较大去库存压力，今年反弹力度偏弱，市场后市不宜过度乐观，房地产市场的下行风险剧增。

刺激政策或难有较好的效果。

从现阶段来看，选择“放松调控”的城市仅有个别市场有所好转，更多的不但没有起色，反而仍在大幅下滑。CRIC研究中心数据显示，5月上半月，天津、杭州、长沙、贵阳、南昌等地因政策扶持而出现需求释放的现象。其中，天津新政策引发当地的楼市抢购潮，短时间内成交量暴增。

不过，除天津外，其他调控松绑的城市楼市成交量仍在大幅下滑。例如，常州4月同比成交下滑4.39%，而5月上半月同比大幅下滑至54%，南宁方面5月上半月成交量也同比下降80%。

在张旭看来，今年房地产市场的宏观调控趋紧，将着重于房地产税改革等系列长效机制上面。但是，税费改革的过程相对复杂，短期内不会对市场形成影响。另外，从部分城市“适度松绑”的信贷政策来看，由于当前流动性整体吃紧，因此市场成交量也不会大幅回升。

## 35城市房价收入比出炉 京沪居首

上海易居房地产研究院26日发布全国35个大中城市房价收入比排行榜。在剔除可售型保障性住房后，2013年中国35个大中城市房价收入比均值为10.2，其中北京、上海、深圳、福州4个城市遥遥领先，北京高达19.1位居榜首。

所谓房价收入比，是指住房价格与城市居民家庭年收入之比。通过不同年份的房价收入比，可以看出一个城市居民购买住宅的支付能力是提高还是下降。一般而言，国际上合理的房价收入比的取值范围为4~6，若计算出的房价收入比高于这一范围，则认为其房价偏高，房地产可能存在泡沫。

易居此次的报告指出，中国的房价收入比数据不如欧美国家准确，而且中国对商品住宅的统计口径与欧美国家也不同，可比性并不大。报告认为，中国房价收入比保持在6~7属合理区间。

## 住建部发新版购房合同 更加注重买房人权益保护

近日，住建部和国家工商总局联合发布了新版《商品房买卖合同(预售)示范文本》、《商品房买卖合同(现售)示范文本》，新版合同更加注重买房人权益的保护。

住房城乡建设部相关负责人表示，与2000年的合同示范文本相比，新修订的合同示范文本更加突出平等维护买卖双方合法权利，在明确双方义务的基础上，更加注重买受人权益的保障。

针对房屋买卖中极易产生纠纷的口头销售承诺，新版的商品房预售合同中也第一次提出了明确禁令：不得采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房；不采取售后包租或者变相售后包租的方式销售未竣工商品房。

不过，虽然住建部对售房合同出了示范，但开发商是否采用是另一回事。由于这一合同不是强制执行，开发商大多都会选择对自己有利的条款，同时删除一些不利条款。而购房人一般都处于弱势地位，在法律细则上也很难和开发商的法律团队匹敌。买卖双方公平交易地位的形成仍然需要时日。

## 两部委酝酿地铁物业开发 挂钩沿线土地

目前国家发改委和国土资源部正研究促进发展城市共用交通设施的相关政策，计划将铁路土地进行综合开发的政策引入到轨道交通中去，对公共交通、轨道交通的上盖问题，允许采取香港地铁上盖的发展模式，即“地铁+物业”模式。

目前，中国获批轨道交通建设规划的城市已达36个，其中17个已开通，预计到2020年，全国布局轨道交通的城市将达到50个。据国家发改委统计，今年我国城市轨道交通的投资将达到2200亿元，比去年增加400亿元。

日前，国家发改委发布了《关于发布首批基础设施等领域鼓励社会投资项目的通知》，决定在基础设施等领域首批推出80个鼓励社会资本参与建设运营的示范项目，包括总投资额达500亿元的北京地铁16号线和总投资额达238亿元的深圳地铁6号线。随着支持政策的出台，这两个项目有望对沿线土地进行开发，走香港地铁“地铁+物业”模式。

## 滕州市质监站

### 召开住宅工程分户验收观摩会

5月24日上午，滕州市质监站在滨江花苑三期续建83号楼举行了住宅工程分户验收观摩会，来自全市开发、建设、监理、施工单位的200多位工程管理人员参加了观摩。

本次观摩会是在全市建设工程质量标准化培训班后进行的一次观摩活动，对于落实培训内容，增加参建各方的标准化意识是一个有力的促进。观摩采取实景观看、现场讲解、会后讨论的形式进行，现场对于分户验收所有项目均进行了标识，与会人员在参观的同时由解说员对观看的工艺做法进行详细解说，每个工艺旁边都张贴了工艺流程标准和图文并茂的交底做法，特别是影响使用功能和使用安全的飘窗护栏做法、三小间蓄水和管道止水措施做了重点说明，推动了我市住宅工程分户验收标准化建设。

(姜冰)

# 看房直通车 安家置业一站无忧！

周末我们去看房吧……

5月31日(星期六)

发车时间：上午8:00

候车地点：枣庄日报社

报名电话：15216328052

0632-3127930

免费 报名火热进行中…

用爱呵护家园用行动抒写文明