

大力倡导爱岗敬业 诚实守信 办事公道 服务群众的职业道德

# 各地松绑限购渐成燎原之势 超30城年内或取消限购

2014年上半年已收尾,各地楼市成交量低迷,库存压力递增,各地政府寄希望于“松绑”限购来“救市”,中央虽无明显废弃此前的限购令,但一直强调“系统性重构”的理念,监管层提出“分类调控”原则,强调“地方政府能够自行调控的,就不要由中央政府来调控”。如此一来,已被中央“冷落”的限购令似乎已经过时,各地政府都或明或暗在限购令松绑上做文章,试图打开令人窒息的楼市局面,新盘还在不断推出,供需市场博弈升级,下半年楼市将拐向何处?

## 限购令逐步走入历史

内蒙古呼和浩特市人民政府办公厅近日出台《切实做好住房保障工作促进全市房地产市场健康稳定发展的实施意见》。意见要求,取消商品房销售方案备案制度,居民购买商品住房(含二手住房)在办理签约、网签、纳税、贷款以及权属登记时,不再要求提供住房套数查询证明。该文件的发布,意味着呼和浩特市成为全国首个正式发文确定放开楼市限购的城市。

而据齐鲁晚报官方微博7月9日晚发布消息称,7月10日起,济南新房与二手房限购政策将全面放开,不管本地人还是外地人在济南买房都没有套数的限制。这也意味着,在济南实施了三年多的限购政策将正式退出房地产市场。

此外,最近几天,一则厦门放宽楼市限购政策的消息也在网络上疯传,内容详细具体,称厦门岛外限购将全部解除,购买不限套数等。而在某网站房地产版块上,有厦门中介挂出了二手房出售信息,以“取消限购”的标题,吸引外地购房者的眼球。中介信誓旦旦地表示,这一消息属实。

与此同时,武汉开发商开始相互转发房产局放宽限购的会议内容截图。具体内容为:武汉市房产局表示,将放宽本地居民第三套房和外地人



购买二套房有关政策;限制首套贷款利率不下浮的银行承接房贷业务;同时严禁开发商恶意降价,下浮15%将约谈,下浮20%将停止网签。

其实,早在今年上半年就已经有不少城市开始松绑楼市调控政策。杭州、南京、北海、天津、芜湖等城市均在“救市”行列。中原地产首席分析师

张大伟表示,在供需关系发生逆转态势下,还将有更多城市加入“救市”行列。其中,具有人口净流出、新建区域较多、产业支撑不足等特征的城市“救市”冲动尤其明显。综合各地措施来看,目前主要“救市”手段为松绑限购,预计有30个以上城市的“限购令”可能在年内取消。

## 下半年量价走低预期明显

对于一直“居高不下”的楼市,这届中央政府明显的把保障房和长效机制建设作为重要的两个政策着力点。而监管层则坚持分类调控做法,并不对房地产市场进行直接干预,更倾向于采取以市场调节为主的“无为而治”方式。所以呼和浩特市政府旗帜鲜明地抛弃限购政策,一方面有自身特殊情况之外,另一方面也可以理解为国家高层态度的宽松与默许。

国家高层针对楼市调控的思路变化在2014年3月政府工作报告中已明确,报告重申中国将遏制房地产投机,提出针对不同城市情况分类调控。之后,对楼市政策进行微调的城市不断增多。据不完全统计,2014年以来,已有杭州、天津、长沙等约20个城市通过放宽落户条件、大学

生购房补贴、调整公积金贷款等方式,直接或间接地实现了“宽松”。

而在北京等一线城市,限购政策依旧严格。但也并非铁板一块。堪称豪宅、一度被“限价令”卡住的北京保利海德公园项目,日前获得了预售审批,即将开盘。

6月沪上开发商拿地热情降温,房贷持续收紧,成交市场未见起色,大市整体走低。目前上海新房库存超过1100万平方米,以前5个月月均销量计算,去化周期将近16个月。21世纪不动产上海区域市场研究部副总监黄河滔表示,预计7月份上海或将局部出现更有力降价行情,一部分资金链紧张的开发商,会加大推盘、促销力度,以价换量。

截至今年6月,中山市住宅存量已经达到到62502套,环比5月上升4%,按照上半年商品住宅月均消化4365套来计算,目前库存量起码要消化14个月。有地产机构分析,虽然6月份开发商的降价优惠效果明显,但面对着庞大的库存,优惠的力度显得有点不够,预计今年下半年的压力会更大。

中原地产数据显示,上半年全国典型的54城市合计住宅签约套数为113.9万套,同比下降23.7%。其中,一线城市跌幅达31%,二线城市跌幅达34%。中金公司报告称,预计重点城市下半年成交量将有6%左右的同比降幅,房价将环比下降约5%-10%。部分公司或下调销售目标,从而应对房地产市场“寒冬”。

# 夏凉聚—— 中原·东湖阳光奖品再放送

“快看,那边有小丑!”7月13日晚,随着小朋友们惊喜的叫声,不少吃过晚饭出来乘凉的市民被吸引到文化路中原·财富大厦门口。

晚上七点不到,舞台聚拢人数越来越多。很多市民告诉记者,这是中原集团搞的活动。这也是东湖阳光系列抽奖活动的第二场了。市民刘先生称:“东湖阳光搞的系列抽奖活动真的很不错,不仅节目精彩过瘾,而且每个月都有一次抽奖,奖品涵盖了杯子、夏凉被、自行车、电动车等等多种类别,由于奖品数量很多,所以中奖率也非常高。我已经领取并填写了所有的系列奖券,每个月都会参与抽奖。希望自己可以抽个电动车回去。”舞台上精彩演出继续,人们热情高涨,阵阵晚



风袭来,让人觉得非常舒服。家住附近晚上吃过饭带着孩子来乘凉的张先生在采访中告诉记者:“我家就住附近,也是

老房子了,现在孩子慢慢大了,房子也挤不下了,这段时间一直在到处看房子。现在这么热,作为湖景房的东湖阳光一直是我们全家心仪的对象。知道这些系列抽奖活动也是因为上次去东湖阳光看房赶上了。他们的工作人员很热情的帮我填写了所有活动的抽奖券,还说最近活动多,优惠也少不了。我觉得非常不错的,会一直跟进活动和楼盘的。”

精彩节目演不停。双人变脸和孙悟空惟妙惟肖的演出更是将整场活动推向高潮。伴随着最激动人心的时刻,两辆电动车大奖最终被两位幸运市民抽中。“共建平安社区·营造幸福家园。”中原·东湖阳光美好的祝愿与展望将吸引更多融入这个大家庭。(岳惠)

## 国土部启动调整土地利用总体规划

在历经了将近10年的18亿亩耕地红线严格管控之后,《全国土地利用总体规划(2006-2020)》(下称“规划”)终于迎来“调整完善的时刻”。作为中国内地土地管理工作的主管部门,国土资源部将专门据此形成草案,上报国务院审议。

“这项工作正在进行当中,已经算是正式启动了,姜大明部长也布置了有关工作。”7月10日,国土资源部一位不愿具名的官员证实,国土资源部已经正式启动了对“规划”的调整完善工作。

按照国土资源部初步拟定的“方案”,“规划”的调整完善工作主要涉及三个方面,一是耕地保有面积,二是城市开发边界,三是及时更新规划数据库,强化监管。这其中,耕地保有面积和城市开发边界,都是十分敏感的问题。

“这次完善调整工作的过程中,国土资源部第一次明确提出了划定三条线,这三条线实际上就是给城市开发划定了一个边界。”该官员知情人士表示。所谓三条线,即永久基本农田保护红线、生态保护红线和城市开发边界。

## 双子星杯 2014水上嘉年华即将清凉启动

2014年双子星城市广场水上嘉年华大型闯关活动即将启幕!7月26日到8月30日,水上嘉年华清凉献礼,水上大冲关等系列活动。不仅活动精彩,奖励同样给力!根据竞赛结果设置了不同的奖项!还有家庭亲子水上运动会,各种互动游戏……盛夏水上大狂欢。

每天都有精彩活动,分为团体赛、个人赛,亲子畅享欢乐跷跷板、蹦床等各项游乐活动,水中嬉戏、欢乐畅游,体验水中的清凉。现场热舞、啦啦队助兴,同时还提供冷饮、刨冰等清凉饮品,让您畅享一夏。

## 全市住建局 工程质量现场观摩会在峰城举行



7月9日上午,全市工程质量现场观摩会在峰城区文体中心工程现场举行,峰城区王齐区长、人大常委孙延发主任,市住建局王新局长,峰城区住建局姬迎局长出席了活动,来自全市各区(市)质监站、监理单位以及施工企业的工程管理人员共700余人参加了学习观摩活动,与会人员在现场观摩了峰城区文体中心工程,学习了该项目在主体结构施工质量效果、现场质量标准化建设、常见质量问题的防治措施,交流了施工质量安全经验,山东冠鲁集团在会上作了经验介绍。

此次全市建筑工程质量现场观摩会由市建筑工程质量监督站、市建设质量协会共同举办,各区(市)质监站协办,这是市住建局为深化“2014年建设工程质量月”活动,实施“样板工程”引路,进而推进工程质量创优和质量标准化建设采取的有效举措之一。目的在于进一步强化施工单位、监理单位、质量监督等相关部门责任,严格按照规范要求建设、监管,严把设计质量关、市场准入关、原材料质量关、施工工艺关,形成合力,确保建筑工程建设质量安全,促进我市建设工程质量水平的不断提升。(郝英 李锴)

## 滕州市质监站 严把混凝土质量监督检验关

为确保建设工程质量,滕州市建筑工程质量监督站严把混凝土质量监督检验关,从5月10日开始对滕州市辖区内预拌混凝土生产企业开展了为期一个多月的集中专项检查,现场共下发停产、整改通知书12份,并采取四项措施督促预拌混凝土企业切实整改到位,有效提高了预拌混凝土质量。

此次集中专项检查活动,重点围绕企业使用原材料、出厂混凝土和试验室检测工作进行,对检查发现的砂石质量下滑,部分企业的河砂、碎石含泥量、泥块含量超标以及出机混凝土和易性差,部分企业混凝土粘聚性不良有离析、泌水现象,检测设备不按时检定、校准,资料档案不及时收集、整理等问题,一是采取现场监督清理的方式对现场发现的不合格原材料、混凝土进行清理,有效杜绝不合格原材料、不合格混凝土的使用。二是对于其它不合格项目明确要求各企业依照标准、规范认真整改,15日内将整改结果报滕州市质监站以备复查。三是严格管理认真复查,对与不整改、整改不彻底的企业进行通报批评,直至其整改复查合格方能再行生产,有效控制了企业的质量行为,为提高滕州市预拌商品混凝土质量,确保滕州市建设工程质量和结构安全夯实了基础。(李霞 李根)

# 房价或将呈现大U型走势

综合上半年的市场表现,房企趋势性红利稳步上升的时代已经过去,市场波动在未来将成常态,真正需要深入思考的是如何去适应这种新格局。

近期SOHO中国董事长潘石屹公开表达了对住宅市场的悲观看法,认为中国的住宅市场就是泰坦尼克号,马上就要撞到前面的冰山了。常年看空的经济学家谢国忠也认为即使出台解除限购等救市政策,房地产市场也将缓慢下行,直至2017年触底。

同样基于对未来市场形势的判断,华远地产董事长任志强却坚持认为支撑房地产发展的基本要素并未出现根本性改变,尤其是未来20年的城镇化红利以及人口红利,房价总体应该是稳定的,甚至是略有增长。

每个人都有自己的判断,没有绝对的正确或者错误。但从近期各方出台的市场数据来看,客户确实已进入深度观望期。今年4-5月份北京二手住宅的价格虽然跌幅不大,但成交量却下滑得很严重。

个周期只有半年的时间。是什么原因导致其快速恢复?答案是四万亿元货币的强刺激。结果,人们先是不敢买房,后是恐慌性抢购,中间只有半年的时间。现在再通过数据来回顾这一变化过程,市场呈现了明显的“V”型反转。

2011年也出现了一次大调整,其原因是政府出台了一系列打压房地产的政策,致使房价出现了窄幅回调。但打压政策仅持续了9个月的时间,并没有长期坚持。房价很快被推了上去。是什么原因把它推上去了?当然不是经济,也不是政府,而是需求、金融和信贷在推动。这时候突然出现了个热门名词,叫“影子银行”。这一轮波动与上一次波动最大的不同在于:以前是由外部原因造成的,这一次是行业内部发生了改变,供需关系发生了失衡。

2011年虽然有限购、限贷、住宅去投资化等不利因素,但由于需求强劲,供给又有限,房价最后还是快速上涨了。而现在需求是有的,但更多的是通过投资信托的管道流到了供给端,短时间内造成供需的大逆转,而且是快速的逆转。

再加上按揭政策的收紧,购房人陷入了深度观望。真实的市场需求存在,只不过源于人选择性关注的本能,在市场恐慌时,人们会选择性地关注负面消息,即便市场有利好的消息

也不被留意。

如何判断这一次的形势变化?不妨再梳理一下,动因是什么?动因肯定是信贷收缩,行业流动性出现了问题。会不会有支撑它的动力呢?前两次一次是政府,一次是信贷,那么这一次会出现吗?可能会,也可能不会。最终呈现的趋势只有两种。2008年是一个V型快速反转,2011年是U型反转。这一次也有两种可能:一是更大的V型,二是更大的U型,时间长一点,尤其是底部偏长,我个人的判断更倾向于U型,一个大U型。

哪些房子会降价呢?我们可以通过“降价指数”的工具分析。首先,非核心区域的房价下跌可能性更大,核心区域仍将坚挺;其次,从产品的同质化而言,同质化竞争激烈的产品更容易降价;最后,品牌开发商在第四季度降价的可能性更大,年中上市房企下调销售目标的可能性极小,而且会选择个别非核心区域的楼盘降价跑量。

2014年的房地产不会大变天,但看到“雾霾”的时间将增多。对于房企而言,趋势性红利稳步上升的时代已经过去。对于投资者而言,需要思考更多的是如何去抄底,因为市场的波动在未来将是常态,更值得关注的是如何找到好地段且运营管理良好的资产。