

“金九”未现“银十”回暖 楼市未来或以跑量为主

楼市“金九银十”步入尾声，随着信贷“开闸”、公积金门槛降低等一系列“救市”信号的释出，楼市也出现了微妙变化。数据显示，10月份以来，楼市成交量都有一定程度的回升，但整体未现大幅波动。对此，有业内分析认为，房贷新政为楼市注入一剂“强心针”，起到短期的促进作用，但由于目前楼市仍然处在去库存的阶段，预计未来市场还是会以“跑量”为主，短期内房价反弹的可能性极小。

传统购房季遇上房贷新政：“金九”未现“银十”回暖

楼市传统的“金九”正在褪色。最新官方数据显示，9月份中国70个大中城市新建商品住宅环比均价已连续第五个月下跌，跌幅为1.02%。70个城市中，除了厦门持平，其余69城全线下跌。同比来看，70城房价均值出现今年以来的首次负增长，较去年同期下降1.2%。

此外，据统计局数据显示，1—9月，全国住宅新开工面积同比下降9.3%。同期，其他相关指标也均在下滑，其中，商品房销售面积同比下降8.6%，商品房销售额下降8.9%。

尽管9月数据不温不火，到了10月份，楼市颓势被扭转。中国经济网记者注意到，10月份以来，受央行“9·30”房贷新政、地方政府楼市刺激政策、三部门下发公积金

贷款新政等一系列利好因素影响，全国楼市一改持续多月的低迷局面，成交量逐渐回升。

另据业内人士分析，政策利好下必将刺激楼市销量的增长，而长期被限制的首改客户、投资型客户及奢侈消费客户将再次得到释放，市场活跃度必将加大。

开发商方面，资金链紧张的局面将有望得到缓解，一线销售促使库存压力趋缓，也将促成土地市场再次活跃。

据中国经济网记者了解，从9月开始，包括万科远洋等房企已经连续多次出手拿地。从目前市场趋势看，尽管土地市场依然将低位运行，但抄底的企业也有所增加。

10月以来，20大标杆房企中，万科、保利、首开分别拿地。房地产土地市场似乎到了复苏的曙光。



市场回暖房价是否普涨？业内：可能性很小 调整仍未见底

市场回暖，是否就意味着房价普涨？专家认为可能性非常小。这主要是因为市场库存量仍在增长，市场供大于求的状况仍在延续，且形势更加严峻。

记者注意到一组数据：9月末，全国商品房待售面积57148万平方米，同比增长28%，再创历史新高。《9月份新建商品住宅库存报告》指出，截至9月底，全国35个重点城市的新建商品住宅库存总量环比增长4%，同比增长23.8%，库存呈飙升态势，并创近5年新高。

由此可见，在严峻的市场形势中，今年四季度的降价放量，将成为房企的当务之急。有房企人士表示，2015年的市场应该还是会

以“跑量”为主，价格不会出现太大变化。无独有偶，在大部分业内专家看来，房价调整似乎仍未见底。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖在接受每日经济新闻采访时表示，未来一段时间一线城市房价的表现将是企稳为主，市场供需均衡的二、三线城市，楼市价格也将逐步止跌企稳，但库存量较大的城市，房价稳中有降依然是大趋势。

链家地产市场研究部张旭表示，随着各方预期逐渐向好，购房者入市积极性上升，未来各线城市房价降幅或逐步收窄。但由于各地央行政策细则尚未完全落地，购房者观望

情绪并未显著消除，短期内房价出现反弹的可能性极小。

全国房地产商会联盟执行主席、住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌在接受媒体采访时预测道：“目前看来，房地产市场还在下行，只不过下行速度放缓。今年年底到明年年初，市场会见底，但市场真正好转可能要等到明年下半年。”

此外，业内人士还预期，未来政策仍有松动空间。交行金融研究中心研究员夏丹就表示，下一步政策放松可能在调整住房交易税费上做文章，特别是二手房营业税和个税方面可能做出调整。

一个重要指标是贷款量。数据显示，2013年个人房贷余额同比增长21%，而今年上半年个人房贷则同比少增239亿元。而新政会极大地释放信贷量。“对首付比例的明确和贷款利率的优惠，也意味着政策恢复到‘两限’之前的正常状态，给购房者带来利好，有利于提升房地产市场的交易量。”顾云昌表示。

中原地产首席分析师张大伟告诉记者，“信贷政策的全面松绑对市场传递出强烈的提振信号。新政将释放大量需求，预计将增加30%的可购房人群，而这部分人恰好是之前被政策抑制的意愿购房人群。”

值得注意的是，之前很多地方已陆续解除了限购令。限购政策是在过去房地产市场上投机投资者较多影响了自住需求实现的条件下出台的。秦虹认为，目前整个住房供求关系已从2011年前的整体偏紧、部分过紧，转变到目前的整体偏松、部分过剩，投机投资者也大为减少。所以，各地对限购政策进行了调整，也符合分城施策、分类调控的政策要求。她表示，市场分化已是今后我国房地产市场的最突出特点，“取消限购后市场会出现什么变化，主要取决于当地市场的供求关系。”

告别了多年的涨跌纠葛，房地产市场正迎来全行业整合洗牌的调整期。过去的半年里，国内房价环比持续下降。对于未来的房价走势，顾云昌认为随着楼市交易量的逐渐回升，未来房价也可能出现止跌回升。他判断今年后几个月乃至明年上半年房价都会维持在一个相对平稳的水平上。

进房地产市场健康发展将是个长期任务。秦虹认为，关键要做到五个坚持，一是坚持抑制投机性需求，以民生为先发展住房市场。二是坚持守住不扩大杠杆的底线并建立政策性住房金融支持机制。她认为，目前我国房地产市场相对处于安全区间内，最重要的判断依据是我国有全世界最高的购房首付比例，居民家庭的负债率较低，这样即使房价向下调整，对金融产生的风险也是有限的，系统性风险容易控制，“我国住房供应量大，其目的还是要满足需求。未来20年我国每年还将有上千万人的新增住房需求，要抓紧研究稳定的政策性住房金融支持政策”。三是坚持保证低收入者的基本住房需求。四是坚持有序提高城镇化质量。五是坚持推进有利于形成长效机制的改革，“从长远看，要实现房地产市场的健康稳定发展，必须切实推进土地制度、财税体制的改革，以及与房地产市场运行相配套的房地产税制的改革。”

国庆黄金周前夕，央行房贷新政为低迷的楼市投下一剂“兴奋剂”，“最低7折利率”“贷清不认房”等房贷松绑政策终于落地。受购房利好消息刺激，国内多地在长假期间掀起了久违的看房潮。小区里频繁穿梭的看房者、银行里络绎而来的房贷咨询者、明里暗里号称要涨价的地产商……究竟此轮房产新政会如何影响楼市走势？未来房价又会何去何从？限购令会否全面松绑？

据了解，房贷新政出炉后，明显带动了各地看房、购房热情。住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹认为，不能将房贷新政简单理解为“救市”，而是一次重要的政策优化，并表达出推进住房金融改革的政策信号。“首先，央行文件强化了对保障性住房建设提供金融支持的规定，这对解决保障性住房建设的资金难题将发挥重要作用，使各级政府的住房保障责任有条件进一步落实。其次，文件根据当前房地产市场情况进行了实事求是的政策调整。包括对首次购房家庭贷款利率优惠0.7倍，这将大幅减轻首次购房家庭的资金压力；对首次购房家庭贷款首付最低比例为30%，将有效防范住房信贷的违约风险。此外，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭执行首套房贷款政策，也体现了对住房改善的支持。”秦虹认为，当前我国住房的绝对短缺已不存在，改善性需求处于上升期，住房金融对改善性居住提供支持，正是政

府惠及民生的体现。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌认为，与以往的房地产调控不同，此次房贷新政彰显出调控思路的三大变化：“以往调控如‘限购’、‘限贷’多依靠行政手段，执行过程中难免‘一刀切’，而新政通过金融手段进行引导，更加注重发挥市场机制的作用，依靠市场配置资源；过去的调控多数为自上而下，而新政则是自下而上，先是各地房地产政策微调不断，而后中央再出统一政策，体现了从实际出发的原则。过去是为了调控而调控，新政则将推进改革融入调控之中，比如新政提到要扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具，积极稳妥开展房地产投资信托基金试点等，都是支持房地产企业合理融资需求的改革新举措。”

在十几年的楼市发展过程中，信贷一直是业界内外判断市场的重要指标和关键信号。金融杠杆对楼市的影响巨大，其支持力度在相当大程度上决定了房地产市场的走势。秦虹指出，今年以来，一直是商业银行优质贷款的个贷却出现利率上升和贷款额度下降的情况，出于经济利益的原因，商业银行放贷意愿下降，在一定程度上影响了住房市场的销售。她认为，新政将促进住房购买力的释放，宽松的信贷环境有利于房地产市场的活跃。

顾云昌分析，金融对房地产市场影响的一

省专家组 复查滕州市“泰山杯”工程

10月22日，省专家组一行三人对滕州市申报的“泰山杯”工程进行复查，先后复查了滕州市翔宇经典5#楼、实验小学南校教学楼两项工程。

省专家组通过听取参建单位汇报，查阅工程技术资料，观看质量影像，现场实体检查等方式进行了全面细致地检查，对该市申报工程的质量给予充分肯定，认为工程质量精细化管理到位，工程质量常见问题防治效果突出，工程施工技术先进，主体结构安全，使用安全可靠，并提出了一些指导性的建议。滕州市质监站在工程质量监督管理中，积极鼓励引导建筑施工企业树立精品意识、争创优质工程，促进了全市建设工程质量整体水平稳步提升。

(王明星)

市中区质监站 开展工程质量治理两年行动执法检查

为加强建筑工程的质量监督管理工作，切实提高工程质量，市中区质监站在贯彻落实全国、省、市工程质量治理两年行动活动中，突出抓好在建工程项目检查，并把棚改房、安居保障房作为抽查检查的重点，近期对美星花园、山东万泰一棉棚改等七个项目的执法大检查，检查内容涵盖了工程建设各方主体和有关机构的质量行为，工程建设强制性标准执行情况，工程实体质量，重点检查主体结构质量和主要使用功能，工程质量控制资料、工程安全与功能检验资料，对抽查中发现的个别工程质量隐患，要求各参建主体限期整改，并做好整改跟踪监督工作，扎实推进工程质量治理工作，有效规范了各方责任主体的质量行为。

(毕玉鹏)

山东超额完成全年保障房建设任务

记者23日从山东省政府了解到，截至9月底，山东已开工各类保障房42.9万套，基本建成20.3万套，提前完成全年任务。

据介绍，今年前三季度，山东通过强化政策支持，在资金、用地、税费减免方面采取有效措施，共投资678.3亿元，用于保障房建设。

此外，山东还利用投资补助、贷款贴息、税费优惠等政策，引导民间资本参与建设运营棚户区改造项目，支持企业利用自有土地发展公租房，将符合条件的企业建设纳入保障房管理。

在棚改方面，截至9月底，山东各类棚户区改造安置房开工和货币补偿33.88万套，超额完成全年开工31.22万套的任务。

为保证项目顺利推进，山东省财政出资100亿元，成立山东省财经投资有限公司，作为省级棚改融资平台，承接国开行棚户区改造的贷款项目，为改造工程顺利推进提供了资金保障。

山东还要求，对集中建设的保障房，同步配套建设道路、供水、供电、供暖、供气、污水垃圾处理等市政基础设施，以及商业、教育医疗等公共服务设施，做到配套设施与主体工程同步规划、同步建设、同时运行。

走进怡景丽家国际建材家居广场系列报道(二十一)

怡景丽家国际建材家居广场·枣庄店 12月6日 盛大开业

世界上有没有免费的午餐？12月6日，怡景丽家国际建材家居广场·枣庄店盛大开业！带给您史无前例的超级“大餐”！房子、车子、金子全部送给你，只要您来，就有机会变成“高大上”，登上人生小巅峰！

12月6日—7日开业期间，怡景丽家国际建材家居广场·枣庄店投入千万，钜惠枣庄市民，无需购物，就有机会赢取众多豪华大礼！

无需购物 抽房子·抽车子·抽金子

12月6日—12月7日，凡来怡景丽家国际建材家居广场·枣庄店的顾客无需购物即可凭身份证件至服务台填写抽奖卡一张(每人限填一张)参加抽奖，房子、车子、金子，全部免费抽！当日抽奖，当日送出！公证人员现场公证，杜绝作假！

500万装修基金惠补全城 火爆预约

怡景丽家国际建材家居广场·枣庄店，500万建材、家具装修基金，惠补全城，顾客可凭购房凭证或有效身份证件领取怡景丽家价值1000元建材、家具装修基金。

开业期间，装修基金在享受所有优惠的基础上，直抵现金，全场通用，单张销货单满1000元可直抵现金100元，以此类推，最高可抵1000元，让您轻松置家，一步到位！

豪华大礼 无需抽奖 狂欢送

无需抽奖，活动当天只要您购物累计满一定金额就送米兰时尚之旅双飞10日游、香奈儿Perfume、GUCCI古驰奢侈品、名牌空调、法拉利BIKE等豪华大礼！一样的赠品方式，不一样的钜惠力度！

价值1680元限量版捷克水晶酒具，疯抢全城

凡在12月6日—7日在怡景丽家购物且单张定销货单实缴金额满2000元的前300名顾客可获得价值1680元限量版捷克水晶酒具一套。顾客凭定销货单以及身份证件领取奖品。12月6日仅限前200名，12月7日仅限前100名。

“一元夺宝赚翻了、无需购物赢iPhone 6”、“名车名家居 十吨汽油送不停”、“情暖的士 爱心遍枣庄”、“最美家居”艺术摄影大赛……众多惊喜，尽在怡景丽家，敬请关注怡景丽家国际建材家居广场·枣庄店开业篇系列报道。

