

明年楼市政策即将定调 刺激市场需求料成主线

房地产市场持续回暖,也在悄然影响未来的政策走向。中国证券报记者日前从权威人士处获悉,经过长时间调研后,智囊机构近期向主管部门提交了一份调整楼市政策的建议,涉及相关税费调整、微调限购等措施。这些政策建议的共同指向,在于刺激市场需求,促进成交量回升。

分析人士指出,这些政策是否真正落地,明年1月可能会有定论。理由在于:一方面,年度楼市数据出台,将为监管层决策提供重要参考;另一方面,年末一系列重要会议召开,在分析明年经济形势作出判断的基础上,也将定调房地产政策。

一些机构指出,在数据向好的背后,一线城市面临的供应缺口仍然较大,对政策利好有着迫切需求。按照政策落地和企业决策周期,市场可能在明年3-4月才会真正有所体现。

一线城市楼市明显升温

经过多月的平缓升温之后,房地产市场的回暖速度正在加快。中原地产研究中心统计数据显示,11月,全国54个城市住宅合计签约27万套,环比上涨8.9%,创年内最高月度成交记录。一二线城市住宅成交环比均上涨13.2%,三四线城市涨幅相对较小。

一线城市升温幅度较大,主因在于整体需求偏大所致。据北京市住建委数据,11月北京新建住宅网签12279套,二手房网签11180套,二者均创下今年以来月度新高。

9月末以来出台的一系列利好政策,被认为是激活市场的主要因素。9月30日,两部委出台信贷新政,提出对于首套房“认房不认贷”的标准,并重申最低利率优惠。10月中旬,三部门出台政策,降低公积金贷款购房门槛。10月29日,国务院常务会议提出“稳定住房消费”的说法。11月21日,央行宣布降息。

同时,在多数城市已经对限购或取消“限购令”的基础上,各地陆续发布了多项产业和区域发展政策,其中不少条款对房地产业构成利好。

中原地产首席分析师张大伟认为,上述政策措施带有明显的利好性质,不仅对房地产市场的预期影响巨大,而且降低了购房成本。在



双重因素的作用下,很多购房者停止观望,转而积极入市。张大伟表示,在各项政策利好的叠加作用下,市场成交量缓慢回暖的形势短期或持续。

一系列托市政策的出台,引发广泛争议。在房地产发展史上,每当市场陷入低迷,随即便有政策层面的利好消息出台,并最终挽救市场于危难。这种“低迷即救市”的逻辑,被不少业内人士所批评,认为其会继续助长土地财政依

自住房贡献不少成交量

明,可能成为下一个鄂尔多斯。

今年以来,住建部经过多轮调研,已经对整体房地产市场做出了“供大于求”的判断,已出台的政策方向也以“去库存”为主。

另一方面,一线城市的成交量背后,有一定“水分”支撑。一位不愿具名的官员指出,北京房地产成交量虽然维持在高位,但相当一部分成交量由自住型商品房所贡献。

今年北京入市的自住型商品房已超过5万套。与2013年北京商品房成交28万套的峰值相比,占比约为18%。上述官员表示,按照今年成交量,自住房将可能占据北京商品房成交近1/4的比重,成为支撑北京楼市的重要力量。

“政策窗口期”有望开启

权威人士透露,上述机构还建议对一线城市的限购政策进行微调,赋予外地户籍人口购买二套房的权利。上述政策的共同指向,在于刺激市场需求,促进成交量回升。

分析人士指出,一线城市的真实情况要低于数据反映的标准。因此,在楼市政策“持续宽松”的通道中,需要更大的政策支持力度。

短期来看,政策利好恐不会很快落地。上述人士透露,真正的“政策窗口期”将可能出现在2015年1月。一方面,年度楼市数据出台,将为监管层决策提供重要参考;另一方面,年末一系列重要会议召开,在分析明年经济形势作出判断的基础上,也会给房地产政策的制定奠定基

础和“房地产独大”现象。

住建部政策研究中心研究员王珏林认为,今年的房地产市场成交量虽然无法超过去年的历史高点,但按照当前的交易势头,基本上可以超过2010年和2011年水平。从最近十年来看,成交量仍然处于高位,因此并不存在“低迷”一说。一系列托市政策的出台,主要目的在于刺激经济,但在客观上利好了房地产,尤其是提振了市场信心。

他表示,若单看数据,决策者可能会得出“市场平稳”的结论,且没有动力对现有政策作出进一步调整。事实上,由于地块多是以“捆绑”方式出让,并“吃掉”企业的大部分土地成本,因此房地产企业的积极性并不高。

他指出,大规模的自住建设不仅难以持续,而且会影响到企业的投资热情。对于供需关系紧张、商品房投资相对不足的北京来说,并非真正利好。其他的很多热点城市,多少也都存在以保障房来“充数”的问题。

统计局数据还显示,自2月以来,全国房地产投资增速已连续9个月下滑,且均低于同期的固定资产投资增速。

本原则。

王珏林认为,房地产政策有放松空间,比如可以通过降低首付比例的方式,进一步撬动资金杠杆,也可以将获取购房资格的年限降低,释放消费能力。但他并不建议对一线城市取消限购。

另有分析人士指出,在房贷新政出台之后,银行在执行中仍谨慎,购房者并未获得实质性利率优惠。未来房贷利率折扣和首付比例的下浮空间,都有可能在今年做出实质性调整。

就市场表现而言,虽然多数机构认为回暖势头仍将延续。但从长期来看,按照正常的政策落地和企业决策周期,在上述“窗口期”过后,房地产市场将在明年3、4月真正做出反应。

全市工程质量治理 两年行动培训举行



为深入推进工程质量治理两年行动,全面落实工程建设五方主体项目负责人质量终身责任,规范我市建筑市场秩序,市住建局于12月2日在市建设培训中心举行工程质量治理两年行动宣传贯彻培训班。各区(市)住建局,建管处(办),招标办及部分一级施工企业,市重点在建项目建设、施工单位负责人、项目总监共200余人参加学习,市住房和城乡建设局副局长王新生出席并授课。

这次培训班以围绕国家、省市“工程质量治理两年行动”文件精神为主线,结合我市当前重点工作部署,全面学习了《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》、《进一步推进工程造价管理改革的指导意见》等文件和《建筑工程五方责任主体项目负责人质量终身责任追究暂行办法》、《建筑工程施工转包违法分包等违法行为认定查处管理办法》、《关于开展严厉打击建筑施工转包违法分包行为工作的通知》等具体实施办法,增强了培训的针对性和实效性,使参训人员全面了解掌握了“工程质量治理两年行动”的主要内容及要求,为深入推进全市工程质量治理两年行动打下坚实基础,助推工程质量治理取得实效。(郝英 李锴)

莒县质监站考察学习 滕州工程质量监管工作

近日,莒县建筑工程质量监督站一行六人来滕州学习考察工程质量监管工作,重点参观学习滕州检测站力学实验室、水泥实验室、节能检测室、收样大厅和档案室等,相互探讨交流了工程质量监管工作的经验做法。长期以来,滕州市检测站紧跟市场需求,不断加强软硬件建设,检测能力得到大幅提升,检测服务范围辐射周边城区,赢得市场一片好评。(王伟)

滕州市质监站开展 建筑用砂专项检查

为加强建筑用原材料监督检查,杜绝不合格建筑用砂,滕州市建筑工程质量监督站结合当地建筑用砂大多来源于市外的实际,近期对滕州市辖区内11家预拌混凝土生产企业的建筑用砂情况进行了专项检查。检查结果表明,该市预拌混凝土生产企业均使用河砂,无使用麻刚砂及不合格建筑用砂现象,各企业使用情况做到了先检后用,留档资料规范,有效保证了建筑工程主体结构的质量安全。

市中区工程质量治理 两年行动开局良好

12月4日,市中区住建局开展了工程质量治理两年行动宣传贯彻专题培训活动,全区住建系统质量、安全和建筑市场监管人员,全区工程监理企业、施工总承包一级、二级、三级企业负责人,市中区在建项目建设、施工单位项目、项目总监等人员参加了培训。这是市中区启动工程质量治理两年行动以来推出的又一有力举措,标志着市中区工程质量治理两年行动正在全面有序地铺开。

此次培训,以“推进工程质量治理两年行动深入开展”为主题,除主要组织学习了国家、省市有关工程质量治理两年行动的规定要求外,重点结合冬季施工管理进行,也是市中区为加强冬季施工管理,强化对冬季施工工程的监督检查,严格把好质量管理关口,确保工程质量的重要一环,收到了良好成效。(记者 马帅)

薛城城管临城分局 人性化执法令环境更优美

为营造良好的市容环境秩序,提高城市形象和品位,薛城区城管局临城分局在扎实开展文明城市创建活动中,坚持疏与堵相结合,管理与服务并重,把人性化执法融入到市容环境秩序整治中,赢得市民理解和好评,令文明城市创建尽吹文明新风,环境更加优化。

疏与堵结合,令被动变自觉行动,整治见明显成效。薛城区城管局临城分局在加大创建文明城市宣传力度的基础上,采取“疏与堵结合”及“教育与处罚结合”的原则,把主干道提升向背街小巷整治延伸,以落实“门前三包”责任制为重点,对海河路、福泉巷等四条背街小巷进行整治规范,对店外店、流动摊点、私搭棚厦及户外落地广告牌主下达书面通知劝其整改,其中下达店外店通知300余份,流动摊点50余份,私搭棚厦60余份,落地广告牌60余份,暂扣违章占道经营物品40余件,规劝店外店200余次,清理条幅20余幅,清理野广告240余处,清理落地广告灯箱60余个。通过疏堵结合的整治,固定摊点经营时间和地点得到了有效规范管理,影响市容市貌的脏、乱、差等问题得到了明显改善。

管理与服务并重,人性化执法暖人心。城管执法人员把管理就是服务的理念贯穿到日常工作中,在对海河路、福泉巷等四条背街小巷进行专项综合整治中,开展换位思考活动,设身处地的为群众着想,积极开展人性化执法,把执法变成服务,热心帮助群众排忧解难,赢得了执法对象的理解和认可,使得商户主动配合城市管理,各项“脏乱差”问题不仅得到了快速有效整治,还使他们之间建立了理解信任的桥梁,市容环境整治尽显人性化。

不间断巡查,促整治效果长效化。为了巩固整治成果,每天安排执法人员督促沿街商户文明经营,采取重点时段定人、定责、定岗管理办法,不间断地进行巡查,努力实现无缝隙管理,营造文明城市创建的良好氛围。同时,为争创全国文明城市,净化城市环境,彻底清除城市“牛皮癣”,加大了对各类野广告的清理力度,在采取人工清除的同时,采取拍照取证、跟踪清理等有效手段,确保“牛皮癣”清除到位,使沿街面貌保持如新。(邹伟君)

到三角花园来逛中央广场

——君山置业·中央广场盛大起航



12月6号,“中央广场展示中心盛大开放暨楼盘推荐会”在中央广场项目展示中心举办,本活动也是中央广场项目的首次公开亮相。

在活动现场,前来咨询的群众嘉宾络绎不绝,气氛热烈,开发商准备的小丑巡游、美女不倒翁、行为艺术“铜人”、模特走秀等节目精彩纷呈,赢得了阵阵掌声,各种互动体验节目更是让在场的群众嘉宾们惊喜连连。推荐会上,项目顾问身穿财神服饰,手持金元宝为到场的群众和嘉宾们介绍了项目的具体情况。

活动的成功举办,一时间全城瞩目,尽管天气有些冷,但仍没能阻挡现场意向购房者的

热情。特别是很多年轻市民参观了位于项目展示中心二楼的SOHO公寓纷纷赞不绝口,表现出极大的兴趣。同时,很多投资客也表示极其看好这块地,认为三角花园向来都是市中心的繁华地段,此次高端商业中心的建设,必定带来一股投资热潮。

据悉,中央广场是由山东君山置业有限公司开发建设,上海超然投资有限公司与浙江福泰隆控股集团有限公司联合投资,总投资额高达15亿。

项目位于市中心最繁华的解放路与君山路的交汇处,位于有百年悠久历史的三角花园核心商圈,三角花园商圈是枣庄市最早发展起来的集中商业区,枣庄人民对三角花园有着特殊的情怀,一提起三角花园老枣庄人没有不知道的。三角花园是枣庄市的窗口,是枣庄市民出行购物的首选目的地。山东省政府规划了6个核心商圈,而三角花园商圈就位列其中。

该项目总占地43105平方米,总建筑面积257915平方米,分南北两个区,南区中央广场由住宅和临街商铺组成,目前已基本建成。北区规划建设有目前枣庄最大的第五代商业中心,5A级写字楼和精品酒店式公寓。商业中心总建筑面积151794平方米,分地上五层及地下三层,采用了双首层式的设计,把商业的临街

性及开放性运用到了非底层的层面,突出了两个首层的效果,达到了商业街聚拢人流的功能作用,体现出了现代商业街的体系化和层次化。中央广场项目做到了全业态、全时段、全人群的覆盖,同时为了打造枣庄市最好的综合商业中心,开发公司还聘请了国内顶尖商业团队上海东联国际为其引入了一系列国际知名品牌商家,其中一层有ZARA、登喜路、百丽、优衣库等,二层精品女装,如拉夏贝尔、维尼熊、依恋等;三层运动休闲中心,商务男装,以及5000平米的儿童娱乐购物区,四层五层为全球美食,如海底捞、汉拿山、城南往事等,量贩式KTV、美容SPA,并有中央广场联合世茂影城重金打造的DMAX巨幕影院,幕高18米,宽22米,采用5.1环绕声格式,让您在第一时间体验到世界最先进的视听效果,给您呈现高端的视觉盛宴。

项目地下建有三层,其中二层三层为地下停车位,停车位1538个,充分满足您的停车需求,是枣庄第一个建有地下三层的大型商业综合体。

中央广场建成后将为枣庄人民带来全新的生活、娱乐、消费新体验,引领时尚新潮流,就好像我们项目的SLOGAN所说的那样,中央广场必将成为枣庄的城市之巅,传世领地,同时为枣庄人民构建一种全新的理想都市新生活方式。

排队等候不喧哗
文明举止人人夸