

11月楼市成交创年内新高



中央经济工作会议于12月11日闭幕,会议敲定了2015年经济工作的5项主要任务。其中,有关房地产调控的字眼再度只字未提,这已是中央经济工作会议连续两年未提房地产调控。随着市场在资源配置中发挥决定性作用的提出,房地产调控正在从短期行政性调控向提出财税、土地等房地产市场长效机制转变,中央淡化对我国楼市行政调控的趋势明显。

值得注意的是,2011、2012年的中央经济工作会议曾连续两年强调“坚持房地产调控不动摇”。2011年12月的中央经济工作会议提出:坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归;加快普通商品住房建设,扩大有效供给,促进房地产市场健康发展。2012年12月的中央经济工作会议再次重申:要继续坚持房地产调控政策不动摇。继续加强保障性住房建设和管理,加快棚户区改造。

而2013年12月召开的中央经济工作会议,虽未提及房地产调控,但在“着力做好保障和改善民生工作”中提到“努力解决好住房问题,探索适合国情、符合发展阶段性特征的住房模式,加大廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设和供给,做好棚户区改造;特大城市要注重调整供地结构,提高住宅用地比例,提高土地容积率”。然而,今年,不仅楼市调控继续“缺席”中国未来一年的经济大调,甚至关于保障房、棚改房的内容也未涉及。

本届政府就任以来,在多个领域强调了市场化思路,对房地产市场调控“去行政化”的态度非常明显,不再刻意突出中央政府在调控中的主导角色,而是淡化房地产调控与宏观调控的关系,也很少针对房地产单一产业陈述问题。针对楼市,除了今年两会期间发布的《政府工作报告》中提出了房地产市场调控思路“针对不同城市情况分类调控”,“抑制投机投资性需求,促进房地产市场持续健康发展”,以及10月29日李克强总理主持召开国务院常务会议时提出“稳定住房消费,加强保障房建设,放宽提取公积金支付房租条件”之外,中央层面上很少进行正面表态。

过去几年,“限购”、“限贷”、“限价”,这些带有“限”字头的行政性政策曾多次被官方使用,

试图给高速上涨的楼市降温。虽然在短期内可以产生稳定房价的作用,但却扭曲了市场供求信号,损害了市场机制。随着十八届三中全会提出,使市场在资源配置中发挥决定性作用,楼市调控的总思路也出现了变化。去年的中央经济工作会议中已不再提及房地产调控,本届政府在减少对楼市行政干预的同时,更多着眼于调动市场和地方的积极性,发挥市场活力,让市场配置资源。

今年以来,国家对从2010年开始采用的限购、限价、限贷等行政干预措施进行逐一放松:“限购”大面积松动、“限贷”大幅度放宽、“限价”逐渐消失。今年4月开始,在楼市转冷的背景下,各地掀起多轮取消或松动“限购”潮。目前,除北京、上海、广州、深圳四个城市以外,“限购”已几乎在全国范围内退出;而继40多个城市松绑限购后,在国庆节前一天,央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,放松了与自住需求密切相关的房贷政策,并鼓励银行通过发行MBS和期限较长的专项金融债券等筹集资金以增加贷款投放。此通知被业界称之为“央行930房贷新政”,房地产在限购取消后,全面松绑“限贷”。此前加诸楼市的重重枷锁,正逐一松绑。

此外,本次中央经济工作会议提出,明年的经济风险总体可控,但化解以高杠杆和泡沫化为主要特征的各类风险将持续一段时间。其中,化解高杠杆风险主要是针对目前企业以及地方债务比重偏高,化解泡沫化风险则主要针对楼市以及股市,传达出中央试图减少对房地产行业土地财政依赖的构想。

与此同时,在本次中央经济工作会议与不久前召开的中央政治局会议中,“经济新常态”一词都曾被反复提及,本次中央经济工作会议诠释了新常态的内涵,指出“经济发展动力正从传统增长点转向新的增长点”,并提出为主动适应经济发展新常态,要“发现培育新的增长点,一是,市场要活,使市场在资源配置中起决定性作用,主要靠市场发现和培育新的增长点;二是,创新要实,推动全面创新,更多靠产业化的创新来培育和形成新的增长点。”再次强调创新驱动,而对于传统的房地产行业来说,也必须适

应经济发展方式转变和经济结构调整的新常态,从规模速度型粗放增长转向质量效率型集约增长。

根据国家统计局12月12日发布的2014年1-11月份全国房地产开发和销售情况,11月,商品房销售面积和销售额双双刷新2014年单月记录,11月楼市有所回暖。分析认为,房地产市场11月的回暖既有市场交易氛围在政策及信贷等利好因素刺激下逐步活跃的因素,也有房企为冲刺年底的业绩而纷纷加大推盘力度的因素。

国家统计局的数据显示,今年1-11月份,商品房销售面积101717万平方米,同比下降8.2%,降幅比1-10月份扩大0.4个百分点。商品房销售额64481亿元,下降7.8%,降幅比1-10月份收窄0.1个百分点。但就11月份单月来看,商品房销售面积13223万平方米,比10月份增加1861万平方米;商品房销售额8096亿元,比10月份增加938亿元。单月销售面积和销售额再创今年各月新高。

实际上,在10月份全国商品房成交创下年内新高之后,11月第一周,楼市却是以近乎腰斩的成交量艰难起步,克而瑞研究中心数据显示,11月上半月,全国54个重点城市商品住宅成交面积环比10月下半月锐减22%。

但在11月21日央行宣布降息后,楼市成交出现了戏剧性的变化。中原地产监测的40个重点城市数据显示,11月最后一周新房成交面积较11月前三周的平均水平上升5%,一线城市及部分二线城市的新房成交量增幅超过两成,在最后一周实现整体销量相比10月上升8%的逆转行情。

中国房地产信息集团所发布的研报认为,央行降息为市场注入了一针“强心剂”,极大地提振了开发者的信心。同时,地方政府亦想凭借下半年市场信心回升的机会,加大推地的力度,因此在推地的数量和质量上都有所提升,在这样的情况下,开发商开始积极地补仓,有待来年。

此外,国家统计局的数据同时显示,延续年初以来的回落走势,1至11月份全国房地产开发投资86601亿元,同比增长11.9%,增速比前10个月回落0.5个百分点。前11个月,全国房地产开发企业的房屋施工面积同比增长10.1%,比1至10月份回落2.2个百分点,同期房地产开发企业土地购置面积29736万平方米,由1至10月份的增长1.2%转为下降14.5%;土地成交价款8657亿元,下降0.1%,而1-10月份为增长20.4%。然而,根据中国房地产信息集团的数据显示,11月一线城市楼市成交环比涨幅已超过四成,成交总价更是翻倍,广州、上海均刷新了总价地王,一线城市土地市场在全国土地成交整体量价齐跌的局面下却出现井喷式成交,体现出我国全国土地市场成交分化严重。

“谁是球王”足球争霸赛开赛



12月13日,由薛城区体育局、薛城区体育总会主办,山东闽南五金建材物流港冠名的“山东闽南五金建材杯”2014枣庄赛区首届五人制“谁是球王”足球争霸赛在薛城区锐动全民运动中心拉开帷幕,比赛将在每周的周六、周日举行,从2014年12月13日开始至2015年1月21日闭幕。大赛设立了最佳球员、最佳门将、金靴奖和金哨奖等16个奖项和丰厚的奖金,团体第一名将得到奖杯、奖牌和8000元的奖金。本次足球争霸赛是枣庄地区首次举办的室内五人制足球比赛,共有来自全市的16支足球代表队、近200名运动员参加,必将进一步推动枣庄地区足球运动的深入开展和竞技水平的提高。(记者 马帅)

央视“黄金100秒”枣庄选拔赛9人入选

日前,从中央电视台“黄金100秒”栏目组传来喜讯,由中央电视台、枣庄日报社共同主办的2014“伦达·鲁南水城”杯央视黄金100秒枣庄地区选拔赛,经过初赛、决赛等层层选拔,最终李明君、陈子明等9名参赛选手成功在海选中胜出,将于12月21日-28日到中央电视台参加央视“黄金100秒”节目录制,登上央视《黄金100秒》的舞台。(记者 马帅)

滕州:六项举措推动工程质量治理两年行动

为推动建设工程质量水平全面提升,滕州市工程质量监督站在工程质量治理两年行动中,六措并举,扎实推进工程质量治理工作,取得良好成效。一是多措并举,通过学习、培训、宣传贯彻,深入推进质量责任制落实。二是“样板引路、创优治劣”并举,借助全年五项观摩活动,努力打造精品工程。三是针对不同季节施工特点和要求,组织开展多种形式的专项督查。四是在材料质量治理方面打造亮点,重点做好预拌混凝土和预拌砂浆品质提升工作。五是开展工程质量标准化活动,推动施工企业技术创新、技术创新。六是完善《2014质监站管理手册》,构建质量常见问题防治长效机制,巩固工程质量治理成果。(王燕)

住建部:3年内贯彻完成公积金基础数据标准

住建部周一发布,该部办公厅近日下发通知,要求各省、自治区住房城乡建设厅组织住房公积金管理中心(下称“公积金中心”)开展信息系统贯彻落实《住房公积金基础数据标准》(下称《标准》)工作,并于2017年年底之前完成。通知指出,公积金中心新建或升级改造信息系统,在咨询设计阶段要明确贯彻的方法和措施;在招标阶段,要把贯彻《标准》作为项目招标文件之一;在建设阶段,要按《标准》规定进行应用系统和数据库设计开发;在验收阶段,要将贯彻情况形成专门的验收测评报告。暂不进行信息系统升级改造的公积金中心,应参照《标准》要求,在现有业务信息系统中数据库建立标准数据表,实现系统生产数据项与标准数据表中数据项的对照映射,确保能够覆盖标准数据表中所有数据项。

福布斯中国大陆“最佳商业城市”排名结果出炉

12月15日,福布斯发布中国大陆最佳商业城市排行榜,广州、深圳、上海位列前三,成为中国大陆最佳商业城市。北京位列第七位。

榜单显示,广州在客运、货运指数方面排名第一,人才指数、消费力指数、创新指数也都排在前十位,而经营成本仅位列第19位,不仅低于同为一线城市的北京、上海和深圳,甚至低于杭州、南京、武汉等东部省会城市。

排名第二的深圳,在消费力和创新能力两个项目上位列榜首,成为中国大陆最具创新能力的城市。这也是自2011年创新力夺冠之后,深圳

再次加封“中国最具创新力城市”桂冠。

北京排在第七位,在人才指数、城市规模指数和创新指数方面,北京都位居前三之中,但北京的商业经营成本却在各大城市中占据榜首。去年曾有分析认为,这是阻碍北京排名难以上升的主要因素。

福布斯认为,在城市发展的主要动力中,传统的招商引资及土地开发经营正在弱化,而创新与创业正在扮演重要角色。中国已经形成以北京、上海、深圳、广州、杭州、苏州、成都等城市为中心的创业集群,这7个中国最适于创业的

城市今年均进入前十名之中。其中,成都由去年的第十二名跃升两个名次,首次挤进前十。福布斯认为,这得益于其民营经济活力的提升以及创新能力的增强。

今年是福布斯中文版第十一年发布该榜单。从2004年以来,福布斯使用反映城市商业活动及决定未来发展所需要素的指标体系,即人才指数、城市规模指数、消费力指数、客运指数、货运指数、经营成本指数、私营经济活力指数、创新指数等八项指标,来综合分析中国大陆城市的商业环境及发展潜力。

中坚1878:12月底即将诚意登记

武文、王亚飞、宋健凯、程亚丽等山东综艺明星助阵中坚1878民国风情商业街

娱乐化的营销方式在枣庄楼市掀起名人营销热潮,而敢于吃“娱乐化”螃蟹的房企,大都是实力雄厚的大型房企。今年的浙江中坚集团联手投资开发的中坚1878民国风情商业街更是活动不断,12月13日,中坚1878携手山东广播电视台、枣庄电视台在售楼中心共同举办综艺明星见面会冠军专场,武文、王亚飞、宋健凯、程亚丽等家喻户晓的众明星为中坚1878造势助阵,用歌舞诠释了“情怀中坚,梦回民国”、“力量中坚,星光璀璨”的优美篇章。中坚1878项目聚拢人气,着实让枣庄市民大饱了眼福,也给枣庄楼市添了一把冬日之“火”。



明星助阵,为楼盘聚拢万千目光

对房企来说,人气就是财气。楼盘活动推广宣传就是让更多的人了解自己、了解项目最新动态并且树立良好的影响力。地产名企的进驻,带来的不只是助阵居民生活档次和品质的提升,更多的还是眼界的开阔。随着中坚集

团、美星集团等实力房企进驻枣庄,枣庄人在家门口亲眼看到了如此之多的大牌明星。

记者没到售楼处,远远地就看到等待进场的热心市民,为一睹明星风采排起长龙,蜿蜒在解放路边的人行道上。彩旗飘扬,给冬日的天空平添了一股暖意。进场后更是座无虚席,为满足观众需求,举办方还临时加座,据统计有千余人到场,现场十分火爆。现在市场竞争比较激烈,楼盘的形象宣传和促销活动,再加上明星效应,多方面综合拉动人气,能更好地吸引客户,前期储蓄更多的意向客户为品牌签约和认筹开盘奠定良好基础,置业顾问如是说。

节目纷呈,为观众奉上视觉盛宴

《综艺满天星》年度总冠军王亚飞一曲《迷迭香》用他抒情的歌声梦回民国,《暗恋悬疑》激情四射,中国第一铁下巴孙朝阳带来他惊险的杂技,除了顶起凳子、话筒、宣传单、钱币,还用下巴顶起了梯子上的美女,程亚丽的《吉祥颂》为观众送上祝福。张云峰的魔术《逃脱》惊险刺激,“空竹达人”周天表演他的抖空竹绝活。再加上一轮令人惊心动魄的现场抽奖、震撼的舞美灯光、一流的音响效果,热烈的掌声……精彩纷呈,点燃了全场观众的热情,为枣庄市民奉献了一场震撼视听的华美盛宴。

实力为王,为枣庄最美商业街点赞

据营销策划总监朱奕敏先生介绍:此次美星集团、中坚集团强强联手,美星花园、中坚1878、中坚一品、中坚府邸四盘联动,预计开发130万方;同样是由中坚集团携手美星集团打造的高端住宅项目——中坚一品项目,也即将上市。中坚一品位于东湖板块,西昌路与枣曹线,也就是我们说的二级路交汇处,包括联排别墅、多层电梯洋房、高层电梯公馆三大物业类型,将打造成枣庄唯一的标志性豪宅标杆!

浙江巨基公司董事项铭先生,为大家深度解读中坚1878项目的进展情况及近期进度规划:公司以枣庄百年工业文化遗存和以老洋街城市核心区为依托,以保护城市建筑风貌和繁华商脉为己任,将中坚1878打造成具有民国风情的最美商业街,除自持物业外,300多套商铺就有2300组客户到售楼处咨询,1800多组意向登记客户,700组来电咨询,商业王牌——银座商场、巨幕影院—横店影视城、55个餐饮品牌将入驻。中坚1878即将于12月底正式诚意登记。

在香港街做茶叶生意的徐女士向记者表示:美星花园起来了,周边聚集更多人气,中坚1878更有特色,吃住娱购游都有了,与香港街相得益彰,三角花园这块区域就繁荣热闹了。(记者 胡文清 王震 孙勇文)