

# 上半年楼市成交 出现5年来最好水平

在一些长期由本地开发商主导的市场,比如河北、山西等地,也终于向一线开发商敞开了大门,本地中小开发企业生存空间进一步被压缩。

辽宁省一家房地产行业协会负责人表示,由于前期过量开发,导致整个房地产市场供需严重失衡,全国市场整体性回暖至少还需要两三年的时间,部分深陷库存泥潭的城市恢复元气的时间还要更久。

## 从“自救”到“救市”

2014年下半年突如其来的房地产寒潮让整个行业惊慌失措。彼时,中国经济增幅虽然下滑,但还未到中央政府“救市”的地步。

最终,转变来自于2015年第一季度经济数据出炉,并不光鲜的经济增幅让“3·30”楼市新政应运而生。除了部分一线城市,全国各地持续多年的限购政策开始陆续放松。

其实,在这之前,部分地方政府和开发商已经开始“自救”,如辽宁省通过举办“房交会”在契税方面进行减免,温州地区放开开发贷、提前发放预售许可证。部分开发商加大去库存力度,开始把首付比例降至30%以下,甚至出现零首付。

3月底,中央开始启动“救市”方案,在金融政策方面,从2月到6月份,央行三次降准1.5%、降息0.75%,二套房首付比例和公积金贷款首付比例降低,二手房免征营业税从5年降至2年,房地产交易成本进一步降低。

2015年的全国两会上,李克强总理明确指出,“加快培育消费增长点,稳定住房消费。坚持分类指导,因地施策,落实地方政府主体责任,支持居民自住和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展”。

4月底召开的中央经济会议也提出,要不断完善市场环境,盘活存量资产,建立房地产健康发展的长效机制,去库存、稳消费。建立房地产健康发展的长效机制被首次提出,被看作中央政府对房地产行业发展



的指导性意见。

随着中央和地方政府救市政策落实,从5月份起,楼市开始缓慢回暖,上半年后两个

月业绩直接带动整个上半年楼市成交稳步上升。但市场供大于求、库存高企和房地产行业分化格局并未有所好转。

## 去化为主 土地成交减少

在房地产行业“千方百计”去库存的背景下,2015年上半年,全国土地供应量和成交量均出现大幅下跌,全国主要城市新开工面积和竣工面积继续维持前期下跌趋势,依据目前市场情况而言,这一形势还将继续持续下去。

中国指数研究院提供的数据显示,2015年上半年全国300个主要城市土地供应面积为8.5亿平方米,同比下降30.9%,成交面积为5.8亿平方米,同比减少43.3%,土地成交金额为7088亿元,同比下降44%。

由此不难看出,由于开发企业库存和土地储备相对较多,拿地意愿并不强烈,整个

对于未来房地产行业发展前景,杭州金孚洋房地产开发有限公司董事长周震远认为,短期内房地产市场将会仍旧以去化为主,但目前房地产“红利”仍旧存在,长期而言,还是大有作为。

在周震远看来,中国城镇化目标是70%以上,但目前这一目标还未实现,还存在相当大的市场空间。“城镇化率再提高20个百分点,至少能够释放出1亿多人口需求,怎么可以说没有机会呢!”

目前,全国部分地区已经开始农地确权工作,未来这个“红利”是否会转化为对房地产市场需求,还有待进一步观察。

## 国土部要求年底前完成各级职责机构整合

《不动产登记暂行条例》(以下简称暂行条例)实施4个月。国土资源部有关负责人认为,不动产登记在顶层设计和制度建设方面仍面临诸多难点问题。这位负责人要求,要以年底前完成各级职责机构整合为目标,抓紧推进市县不动产登记职责整合和机构建设。

在今年4月19日,国土资源部不动产登记局负责人曾公开表示,暂行条例正式实施以来,全国27个省份完成省级职责机构整合,10个地区已经开始颁发统一的《不动产权证书》。

但是,他也透露,从全国来看,市、县级不动产登记职责和机构整合工作严重滞后,已成为当前制约不动产统一登记工作推进、制约暂行条例实施的最大难题和障碍。据这位负责人介绍,截至今年3月底的最新统计数据表明,全国300多个地市州盟、2800多个县市区旗中,只有50个地市、101个县完成了不动产登记职责整合,占比分别不到16%和4%。这也意味着96%的县级还没进行机构整合。

他特别强调,要抓紧推进市县不动产登记职责整合和机构建设,以省会城市职责整合为突破点,全面铺开市县不动产登记职责机构整合工作。以年底前完成各级职责机构整合为目标,细化任务,倒排时间,落实责任,迎接国务院和国家土地督察机构的专项督查。

## 我市国有土地上征收房屋认定处理办法开始实施

为了规范国有土地上房屋征收与补偿行为,切实做好国有土地上征收房屋的调查、认定和处理工作。7月4日,我市出台了《枣庄市国有土地上征收房屋认定处理办法》,明确了对征收范围内未经登记房屋的调查、认定和处理程序,内容包括房屋征收认定处理分工、未登记房屋认定程序、认定标准等,此举将为我市国有土地上房屋征收认定工作提供政策保障,从而进一步规范我市国有土地上房屋征收行为,有效维护公共利益和被征收房屋所有人的合法权益。

(杜文正)

## 凯润花园8#楼提前20天封顶

7月10日,清风拂面,位于枣庄新城黄河路与和谐路交汇处北侧的凯润花园项目现场挂满了祝贺封顶条幅,凯润花园三标段8#楼封顶仪式在喜庆气氛中隆重举行。伴随着最后一方混凝土的浇筑到位,凯润花园8#楼工程比计划提前20天正式完成主体结构的封顶!开发建设单位、工程监理以及业主代表、媒体代表等共同见证了这一喜庆时刻。



凯润花园三标段8#楼工程于2014年开工建设,工程进度节节跟进,封顶日期比原计划提前了20天之多,意味着至此这一工程将正式转入砌体、二次结构及装饰装修施工阶段;同时其他楼宇工程也在加班加点施工,目前5#、6#楼主体盖至20层,7#楼主体盖至16层,预计也将很快建成竣工。

(吴承鹏)

## 枣庄首届创意集市 中央广场天幕街盛大开市



7月11日晚,枣庄首届创意集市暨中央广场青年文化创意集市在中央广场天幕街盛大开市。长近100米、宽约25米的高清炫彩天幕不断变换出星空、雪山、森林和海洋等各种图案,现场流光溢彩,灯光璀璨,将整个天幕商业街打扮得五彩缤纷,声、光、电三位一体梦幻般的场景为整条街道增添了一种奇妙的魅力,吸引了大量前来逛街市民驻足观望,流连忘返。

据悉,天幕街是由中央广场花重金打造的山东首座室外高清炫彩天幕商业街,本轮创意集市将在每周末定期举行,持续时间长达一个月,现场参展摊位多达五六十个,大多是枣庄本地文化创意青年或团队,也有周边省市的爱好者慕名而来,各种手工达人精美的原创制作、造型独特的小玩物和艺人现场书法、涂鸦、献唱等,并可观摩到著名的“哈雷”摩托车队的炫酷风采……创造了一种新的生活、休闲、娱乐体验方式。曾经的三角花园是枣庄的地标,如今的中央广场集文化、商业、生活、时尚等不同元素为一体,将成为引领枣庄城市整体发展的新地标。

(刘海斌)

## 回迁安置通知

尊敬的君山世纪中心(三角花园西南片区)被征收人:  
您好!君山世纪中心(三角花园西南片区)6#、7#、8号楼(原1#、2#、3号楼)已通过竣工验收,现具备交房条件,将于2015年7月17日至7月19日集中办理回迁结算手续。考虑到回迁户数较多,为避免您不必要的等待,届时,敬请各位业主按照拟定的时间,本人携带《房屋征收产权调换补偿安置协议》及身份证原件,前来办理回迁上房手续,逾期临时安置补助费停止支付。

结算时间如下:

7月17日:6号楼  
7月18日:7号楼  
7月19日:8号楼

请各位业主相互转告,恭祝您乔迁之喜!  
回迁安置办公地点:中央广场售楼部北侧  
办公时间:8:30—17:30  
特此通知

枣庄市市中区房屋征收办公室  
二〇一五年七月十四日



## 保持理性明确需求

在目前楼市有升温态势的状况下,购房者一定要保持理性,不要因房价有上涨的可能性或者是开发商优惠促销

力度比较大而盲目入市,购房者要明确个人的买房需求,思考现在是否真的到了该出手买房的时候。

## 评估实际购买力

在买房时,购房者切勿好大喜贵,应抛弃置业必须一步到位的思想,根据自身所能承受的经济范围,作出合理的决策,尤其

是在选择按揭方式时,一定要客观评估今后的还款能力,不要因为买房而过分压缩日常生活开支,降低原有的生活质量。

## 房子性价比是关键

购房者需要明白的一点是,能兼顾环境和价格的房子并不多,买房子绝对不是越便宜越好,关键是要看性价比,也就是说是否物有所值、价格合理。而关

乎房子性价比的因素有很多,区位、配套、环境、物业等等,购房者在看中某一楼盘后,应当尽力克制购买冲动,耐心对同一区位、同等档次的楼盘的性能进行比较。

## 考虑楼盘升值潜力

对于自住型的购房者来说,在选择房源时也可以适当考虑楼盘的升值潜力,具备长远的眼光看房选房。比如,现在交通不太方便,但地铁等交通轨道正在施工,若干时间后,交通便利度将会大

提升,目前楼盘周边商业配套不够齐全,但相关招商项目已经落实,用不了多久,一个成熟的社区就会出现。一般来说,升值潜力较高的楼盘给购房者所带来的收益一定是非常可观的。



# 下半年房价需尽快上涨

构建现代公共文化服务体系 加快推进文化惠民