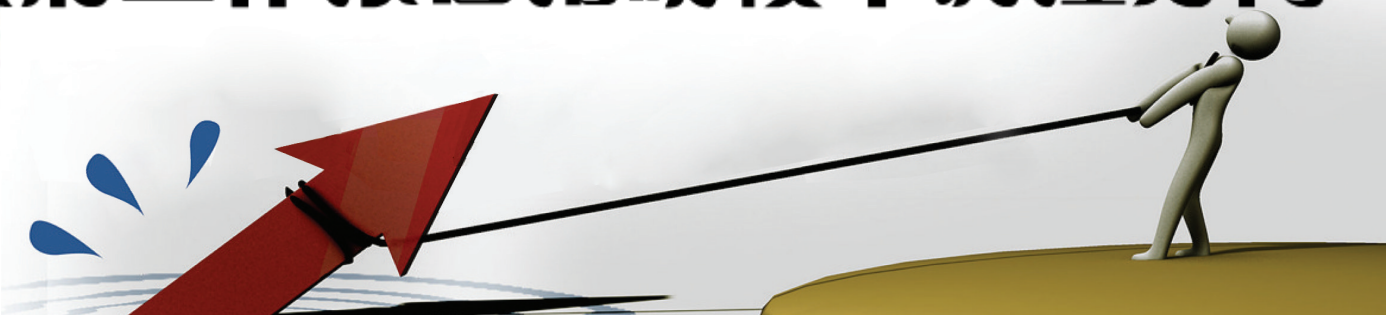


2014政府工作报告指明楼市调控方向

3月5日,亿众瞩目的十二届全国人民代表大会第二次会议上,李克强总理17000字的政府工作报告中,有一句话点明了2014年房地产市场的调控方向:

“针对不同城市情况分类调控,增加中小套型商品房和共有产权住房供应,抑制投机投资性需求,促进房地产市场持续健康发展。”(以下简称“一句话”)

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,政府工作报告中的“一句话”表明未来一年内,政府关于房地产市场调控的大方向可概括为“稳中有变,以变求稳”八个字。胡景晖认为,住建部副部长齐骥3月6日对姜伟新部长“双向调控”的解释:“对一线城市继续增加供应,抑制、遏制投资投机性需求,限购政策不退出。而对于库存量比较大的城市,要控制供地结构、供应结构”,实质上就是对政府工作报告中“一句话”较具体的一种讲法。



“稳中有变”:调控思路有延续,也有变化

“稳”体现在增加中小套型和自住型商品房等为主的刚需房源供应,抑制市场投机和投资需求,坚持限购限贷政策不放松,这一思路是去年市场调控至今思路的延续,是为“稳”。

“变”则体现在将对地产市场发展水平不同的城市区别对待,不再“一刀切”,而是实施分类指引或分类调控,是为“变”。

胡景晖认为,“稳中有变”是因为

市场环境的发展情况有变。一方面,以北京等一线城市为代表的房地产市场需求依然十分旺盛,房价上涨压力仍然存在;另一方面,部分三、四线城市乃至一些二线城市供应相对过剩,需求疲软,行业风险加大。

客观分化的市场环境决定了以往行政命令式的“一刀切”模式已不符合市场发展,“针对不同城市情况分类调控”成为未来市场调控的必然之选。

大环境下的调控思路理解

胡景晖表示,政府工作报告中的“一句话”是对房地产领域市场调控的思路走向,可以看作是行业阶段性矛盾的治标之“药”。而从政府工作报告中关于新型城镇化、货币政策、税收领域、区域联合发展、保障房机制、淘汰落后产能等多方面

政府所倡导的更深层次上的改革和与之相关的房地产行业调控“长效机制”,其中的很多部分已在悄然发生,这些方向才是行业发展的治本之“法”。

在这样一盘大棋局里,房地产领域的变化和变革将是整个国家经济、社会结构调整的必然过程。

“以变求稳”:调控目标呼应思路

胡景晖表示,无论是不同城市分类调控的“变”,还是满足刚需抑制投机的“稳”,其目标都将归结于稳定市场。调控思路的“稳中有变”,对应着最终调控目标的“以变求稳”。

政府工作报告中的“一句话”,分割成四句理解,可以有多层含义,整合成一句话理解,则只有一个意思,那就是“促进市场持续健康发展”。

种种迹象表明,新一届政府对于充分发挥市场基础性作用的信念坚定不移。市场的持续健康发展意味着:只涨不跌不行,只跌不涨更不行;

只靠土地财政不行,不让土地入市更不行。靠增加新房供应解决不了的,可以通过盘活存量房地产市场来解决;靠行业解决不了的,可以通过顶层设计来解决。

然而这些都还需要一定的过程,在现阶段能确定的是,未来一年内政府调控市场的主要目标仍将是稳定市场:具体表现为上涨压力较大的城市稳定价格涨幅,供需匹配或饱和的中小城市由区域市场自由调节。思路的新变化是为了“稳”,思路的延续也是为了“稳”。



枣庄楼市一周成交量

(3月3日——3月9日)

日期	各区域 楼盘成交量	成交均价 (元/平方米)	总量 (套)
3月3日	市中区 17 套 薛城区 15 套 峰城区 2 套 新城区 3 套 山亭区 3 套 台儿庄区 1 套	3668.1	41
3月4日	市中区 14 套 薛城区 6 套 峰城区 6 套 山亭区 3 套 新城区 5 套 台儿庄区 3 套	3666.9	37
3月5日	市中区 11 套 薛城区 9 套 新城区 4 套 峰城区 2 套 山亭区 4 套 台儿庄区 6 套	3644.5	36
3月6日	市中区 10 套 薛城区 4 套 新城区 4 套 峰城区 2 套 山亭区 3 套 台儿庄区 4 套	3665	27
3月7日	市中区 12 套 薛城区 6 套 峰城区 7 套 山亭区 1 套 新城区 5 套 台儿庄区 8 套	3675.1	39
3月8日	市中区 10 套 薛城区 7 套 峰城区 4 套 新城区 2 套 山亭区 2 套	3789	25
3月9日	市中区 6 套 薛城区 4 套 新城区 1 套 山亭区 2 套 台儿庄区 10 套	3744.7	23

楼盘推介

泉兴华庭

泉兴华庭位于薛城城南新区核心区域,总建筑面积17万平方米,紧邻奚仲广场、锦阳河生态公园;离京沪高铁1.5公里,蓝鸽幼儿园、双语实验小学、舜耕中学、实验八中遍布周围,地理位置得天独厚,但该公司不将区位优势作为卖点,而是从项目的品质、售后服务下工夫,从一开始就高起点规划、高标准施工、高标准配套、高质量服务,将把该小区打造为薛城区的房地产示范小区为目标。

近期将开盘的7#、12#、13#楼与锦阳河公园零距离接触,景观优势无与伦比,堪称“景观楼王”,户型为经典的三室两厅、两室两厅,面积为105-135平方米,现在已开始对外公开接受预定,有意向购买的市民请到售楼中心进行咨询。



和家园



和家园位于滕州市东部新城区的核心区位,处滕州市科圣路西侧、新华东路南侧,毗邻滕州市政务中心、奥体中心等;实小新校、滕州一中、实验高中近在咫尺;北坛医院、妇幼保健院、星级酒店以及大型卖场环绕周边,交通便捷。项目占地约87亩,总建筑面积约17.5万平方米,容积率2.46,绿化率为42%,楼间距高达50余米,项目由17栋高层、小高层、多层花园洋房住宅组成。项目配套包括幼儿园、垃圾转运站、公厕、物业服务用房、业委会、社区居委会综合用房、城管执法、政务管理用房、变电站(地下)、生活水泵房(地下)、热交换站(地下)、煤气调压站等。总投资约8亿元。本项目为上海同济大学建筑设计研究院鼎力巨作,倾力打造城市中心高端生活社区,营造合家欢、幸福园的高尚生活社区氛围。