

热线电话：3127930

25/29 邮箱：zzlsyzk@126.com

见证城市 · 见证生活

枣庄晚报

2014年4月3日 星期四

主编/丁玉萍 编辑/王丹丹

# 2014年 房地产市场分化趋势依然明显

## ● 一线城市商品房用地供应力度将加大， 有助于降低地价同比涨幅水平

2014年房地产市场的区域和城市间分化趋势依然明显，根据十八届三中全会《决定》和中央经济工作会议的要求，为缓解供需结构失衡的状况，一线城市的住房用地供应量有望较快增加；对部分二三线城市，要高度关注其“住房存量过大、房价较快下降”的趋势。保障性住房的覆盖率将继续提高，受益群体持续扩大。

十八届三中全会和中央经济工作会议都透露出同一类信号，就是2014年的房地产市场发展将更加注重供给体系建设、调控手段的市场化以及发展定位的合理化。从短期影响因素看，土地市场的供求状况和住房金融政策仍是影响2014年房地产市场运行的重要因素。2014年应更加关注房地产市场的区域性变动特征，同时积极应对一线城市房价过快上涨压力和许多二三线城市的住房库存消化压力。

2013年12月召开的中央经济工作会议在部署2014年的任务时，特别提出“特大城市要注意调整供地结构，提高住宅用地比例，提高土地容积率”。十八届三中全会的《决定》中也提到“在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让”。据此分析，如果2014年此项改革能够有序推进，一线城市的部分农村集体经营性用地会通过出让的方式形成土地供应，国有建设用地中的住宅用地比例也会相应提高，2013年前11个月一线城市住宅用地占国有建设用地的比例约为26%，预计2014年这一比例有可能超过30%。一线城市住宅用地供应量的上升，有助于抑制地价水平过快上涨。

## ● 部分地区房地产市场去库存压力较大， 房价涨幅明显回落的可能性在加大

2014年，部分二三线城市的房价涨幅很有可能继续较快下降，甚至有些城市房价会出现下降趋势，一些新的二三线城市也会加入房价下降的行列。

这些城市由于前几年住房供应过多，在投资投机性需求被抑制的情况下，刚性需求和改善性需求难以支撑高房价。2014年，这些二三四线城市的去库存压力很大，房价涨幅下跌趋势难以回转。如果再考虑到房屋待售面积和竣工面积，2014年一些省份将面临更大的去库存压力。

## ● 2014年房地产投资同比增速会适度回落， 保障房投资对房地产投资的支撑作用明显

受房地产市场长期发展趋势和短期形势变动影响，相比2013年前11个月19.5%的同比增速，2014年房地产投资同比增速会有所回落，估计在18%左右。这一判断主要基于以下理由：

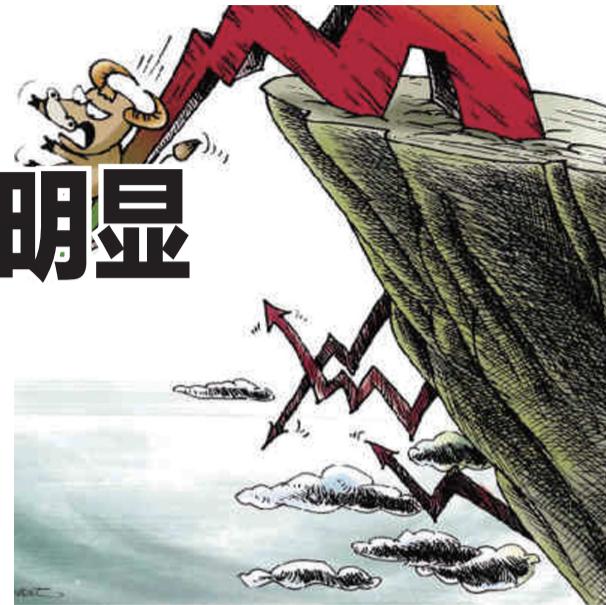
一是我国住房市场整体供需矛盾已明显减缓。根据国务院发展研究中心市场所课题组基于第六次全国人口普查数据的相关推算，截止到2010年底，我国城镇常住家庭户均约1.02套住房。从国际经验

看，城镇户均套数接近或超过1以后，表明我国住房资源总体已不特别紧缺。

从实际情况看，我国不少三四线城市已出现住房供需结构趋于平衡的状况。未来的房地产投资同比增速也会趋势性下降。

二是中国经济已从高速增长进入中高速增长阶段的转换期，中央经济工作会议把“大力调整产业结构、着力防控债务风险”等作为2014年主要任务。这些都表明2014年的宏观经济调控会坚持“稳中求进”基调，中央政府不会采取过多的刺激性政策。

三是保障性安居工程投资的支撑作用明显。2014年保障性安居工程的目标任务是基本建成480万套以上，新开工600万套以上，其中棚户区改造370万套以上。如果“十二五”期间能顺利完成3200万套新开工任务，截止到2015年底，全国就可以累计用实物方式解决5178万户城镇家庭的住房困难，覆盖面达到20.4%。等到这个阶段，我国住房市场结构会发生重大变化，在解决城镇中低收入家庭的住房困难方面，政府将拥有更大的政策弹性。



## ● 保障性住房供应持续加大， 进一步缓解城镇中低收入家庭住房难问题

截止到2012年年底，全国累计用实物方式解决了3100万户城镇家庭的住房困难，覆盖面达到12.5%。2014年，城镇保障性安居工程建设的目标任务是基本建成480万套以上，新开工600万套以上，其中棚户区改造370万套以上。如果“十二五”期间能顺利完成3200万套新开工任务，截止到2015年底，全国就可以累计用实物方式解决5178万户城镇家庭的住房困难，覆盖面达到20.4%。等到这个阶段，我国住房市场结构会发生重大变化，在解决城镇中低收入家庭的住房困难方面，政府将拥有更大的政策弹性。



## 楼盘推介

### 万盛·新源国际



万盛·新源国际位于枣庄市薛城区珠江路与广场西路交会处，由枣庄万盛新源房地产开发有限公司开发，项目占地40亩，总建筑面积9万平方米。该项目位于珠江路金融一条街，为城市CBD核心的综合体项目，包含三栋酒店式公寓，一栋写字楼，一栋星级酒店。周边有高铁站，千亩森林公园，人工湖、八中南校，众多商业项目……其中50平起百变复式公寓，投资、办公、居家无所不能。万盛·新源国际，以前所未有的公寓优势，为您的未来创造无限精彩！

### 中兴·尚湖城



中兴·尚湖城项目是由枣庄新中兴房地产开发有限责任公司鼎力打造的精品楼盘，该项目总用地面积约2.7772万平方米，总建筑面积约4万平方米，其中住宅建筑面积约3.5万平方米，商业配套建筑面积约5千平方米，地下建筑面积约12182平方米，小区的绿化率达到38%以上。项目位于东湖公园东北侧，西昌北路东湖湾东侧，北接临滕高速，通往薛城方向的多路公交车经于此处，后期小屯二路开通后，此路将正式更名为迎宾大道，成为城市交通旅游形象的一张名片工程。

中兴·尚湖城小区由8栋6+1层和1栋3+1花园洋房围合而成，层次错落有致。商业由1层的商业裙房组成。容积率为1.3左右，紧邻东湖湾别墅群，这种与高端别墅为邻，视野开阔，自然资源优越，居住在宁静、优雅的电梯花园洋房里，才是真正的安家置业的首选！