

# 社科院 2014 年楼市年中报告: 6 年后或现楼市拐点

## “暴利”时代已终结

倪鹏飞表示,中国房地产市场已经迎来又一次的市场调整,未来 10 年,房地产市场将进入低速增长阶段,“暴利”时代终结,但房价暴跌不可能。

中国社科院财经战略研究院博士、社科院城市与竞争力研究中心副研究员邹琳华分析称,市场供求形势正由供不应求向阶段性、结构性过剩转变。从全国看,由快速城镇化与收入增长导致的住房总量短缺已经趋于尾声,三四线城市住房出现结构性过剩。为消化结构性过剩与阶段性高供给,普通商品住房价

格将进入为期 2-3 年的调整期。

中国社科院城市与竞争力研究中心研究员张慧芳表示,土地市场目前正处于理性回归趋于平稳发展阶段,但地方政府推高地价的欲望依然强烈,这势必会扰乱土地市场的自我调整节奏。

但是,张慧芳同时也指出,2014 年,大规模地方债偿还在即,加上上半年政府推地较少,下半年政府或低价大量推地。考虑季节性因素,下半年房企销售将进入高峰期,资金会相对充裕,拿地意愿也会有所抬头,带动市场逐渐活跃。

## 专家分析楼市不会出现整体崩盘

邹琳华表示,住房市场形势正由供求矛盾突出向结构性过剩转变,与此相适应,居民住房消费热点也由“有房住”向“住好房”转型,但房价不会出现整体崩盘。

邹琳华分析称,房价是否会出现崩盘这主要取决于两个因素:一是人们改善住房条件的动力是否衰竭。二是中国的人口大规模迁移是否出现拐点或逆转。

“总体来看,由于人们改善居住条件的动力仍然强劲,人口流向也没有出现显著的宏观拐点,因而中国不会进入住房普遍过剩时代,但已经进入结构性过剩时代。短期内市场主动调整不可避免,但还不会进入持

续衰退与萧条。”邹琳华说道。

房地产市场低迷,各地争相放限购。对此,倪鹏飞表示,市场自发的调整有利于消化 2010 年以来过多的库存,目前一二线城市还不适合放松“限购”,应该支持房地产市场的自发调整过程,政府不应急于“救市”。

中国社科院财经战略研究院博士后杨慧表示,一线城市和热点二线城市松绑限购的可能性不大,信贷支持增加会促进主要指标回升但幅度不大,购房者观望态度不会有太大转变。“而其他二线城市和热点三线城市松绑限购的范围会逐步扩大,住房市场调整趋势将延续至下半年。”



## 2020 年至 2025 年之间或现楼市拐点

报告称,2015-2030 年中国城市住房需求的总体走势呈现“上升—平稳—下降”的“倒 U 型”特征,拐点大致出现在 2020-2025 年间,届时中国城市的住房需求将不再具备快速增长的条件。2025 年后,四种情景模拟状态均显示出中国城市住房需求将会呈现总体下降的局面。其中,“高城市化率、低人口抚养比”和“低城市化率、高人口抚养比”情形分别对应中国城市住房需求的高位和低位水平。

报告指出,在高位水平下,中国城市住房需求的拐点将会出现在 2025 年以后,而低位水平下的拐点将会提前至 2020 年左右。

# 枣庄首届水上嘉年华清凉启动

7 月 26 日早上 8 点,由双子星城市广场举办的 2014 枣庄首届水上嘉年华大型闯关活动,在双子星城市广场接待中心举行。炎炎夏日挡不住市民的积极热情,活动现场,人头攒动,吸引了众多市民参赛,观看。

记者在智勇大闯关现场看到,泳池碧波荡漾,智勇关卡有趣而又富有挑战性,一共有五关,每一关对参赛选手都是一个考验。“这个活动不错,以前都是在电视上看,今天终于参加了一次,虽然没闯过去,重在参与嘛。”刚从水里爬上来的王先生笑着说。

据主办方介绍,此次“双子星”杯水上嘉年华活动,让枣庄的老百姓享受夏日的清凉,选手们摸爬滚打、锻炼胆量与技能,挖掘自己的潜能,超越自我,磨练意志,在运动中找到乐趣。既锻炼了身体,尽情挥汗,又使自己的心情得到放松,同时还有机会赢得大奖。

记者了解到,水上嘉年华有三个主要的环节。第一是每周六举办的智勇大闯关,第二是每周日举办的水上运动会,还有就是周一至周五举办的水上乐园游乐。参



与智勇大闯关的报名者要求 18 至 55 岁,参与水上运动会的以家庭为单位。过不过关不重要,得不得奖也不重要,重要的是放开了心胸,敢秀敢玩。凡是想寻求刺激,敢于挑战的选手或家庭,都可以到双子星接待中心报名领取参赛券。(夏宁)

# 中原·财富大厦 7 月 26 日盛大认筹耀世起航



7 月 26 日,备受瞩目的《中原·财富大厦》认筹仪式在营销中心门前盛大举行。营销中心门前热闹非凡、人声鼎沸,市中区领导、文化路办事处领导、近万名中原财富大厦投资客亲临现场,参加认筹客户 238 组,当日办理“财富汇”会员卡 300 余张,同时枣庄各大主流媒体、社会各界知名人士及嘉宾齐聚一堂,共同见证了这一盛况!

财富大厦是集大型购物商场、甲级写字楼为一体的商业综合体。项目总建筑面积约 2.07 万平方米,其中商

场建筑面积约 1.35 万平方米,为 1-4 层;写字楼建筑面积约 0.72 万平方米。1-4 层商场作为人员密集场所,开发商在设计上以人为本,每一层均有多个安全出口,同时屋顶均配有喷淋设备,做到防患于未然。5-16 层是各类写字楼,为实体墙分割,项目满足不同业态需求,目前招商率已经达到 100%。项目由专业的运营管理公司进行管理,商场采用 24 小时保安巡逻,闭路电视监控系统,各类商场配套设施定期检修,确保商场经营期间所有设施高效运转,让经营户用得放心。

“购置寸土寸金财富大厦龙头旺铺,位置好、政策好、面积自由灵活分割、适合家庭版投资,今天有那么好的优惠政策,当然要办几张卡了,因为房源紧张,所以一定要先下手为强!”刚办完 10 张 VIP 卡的张女士乐呵呵的说。

为答谢新老业主对中原集团的关注和支持,在认筹当天,现场邀请到了中国军旅歌唱家江涛、星光大道桂冠金美儿以及央视模仿秀:周杰伦、蔡依林、田震唱响财富大厦,现场超值的认筹优惠和认筹大礼让客户欣喜不已,当天认筹商铺近 1000 余套! 枣庄不缺商铺,缺少的是中心旺铺,中原·财富大厦让您轻松收租金做房。

(夏宁)

# 情系义工 奉献爱心 御园府邸捐赠仪式启动



7 月 29 日早上,在枣庄市薛城区的御园府邸小区举行了一场爱心捐赠活动。活动当天似乎连天气也被这次活动所“感动”,微风习习显得格外的清凉。一大早,本次受捐的对象——“孟大妈爱心服务队”的全体成员已经早早地来到了现场,由于活动还没有开始,到场的大妈们耐不住“寂寞”自发地跳起了广场舞。随着动听的音乐大妈们跟着节奏,排着整齐的队伍,做着统一的动作。看的出来,大家都很开心,因为她们平时的爱心得到了社会的认同,看着自己的爱心在社会上传递自己会感到自豪吧。

很快时间到了 8 点半,在华宇房地产开发有限公司营销总监卫经理的宣布声中,捐赠活动正式开始。首先是枣庄华宇房地产开发有限公司的总经理营总发言,在大家热烈的掌声中,营总上台对本次活动进行了叙述,同时对该公司御园府邸项目的情况做出了介绍。营总对“孟大妈爱心服务队”的行为做出了肯定,并鼓励继续发扬,传播社会正能量,构建和谐有爱的社会。接下来临城街道永兴社区主任张奇上台发言,张主任很感谢枣庄华宇地产有限公司本次的捐赠,也为自己的管辖的地方出现这么一支义工队伍感到骄傲,同时也对“孟大妈爱心服务队”的全体成员提出表扬,对枣庄华宇房地产开发有限公司进行了真挚的感谢。接下来“孟大妈爱心服务队”的发起人孟庆荣上台。孟大妈今天格外的开心,脸上始终挂着笑容。孟大妈说:“我们服务队成立已经有 8 年了,在这 8 年来,我们一直都在努力在社会上传递爱心,我们的努力并没有白费,得到了社会广大人士的认可,枣庄华宇房地产开发有限公司今天举行的这次活动就是对我们的一次肯定,我们一定会更加努力,让社会正能量温暖每个人,为了感谢枣庄华宇房地产开发有限公司,我们做了一面锦旗,并送上祝福,情系义工献爱心,华宇善建财源广。”

最后营总向“孟大妈爱心服务队”捐赠了打扫卫生的工具、洗化用品和服装,并宣布本次活动圆满结束。

活动结束了,本该散去的“孟大妈爱心服务队”的全体成员们却没有离开,而是自发地走到了御园府邸小区内,对小区的卫生进行了打扫。在场工作人员无不被这份实实在在为人们办事、全心全意帮助别人的善举深深感动。(岳惠惠)