

7月70城市房价69个同比上涨

山东继续小涨 济青成交大幅回落

本报济南8月18日讯(记者张璐 孟敏) 国家统计局18日发布的7月70个大中城市新建商品住宅价格指数中,与上月相比,价格下降的城市有4个,持平的4个,上涨的城市有62个。环比价格上涨的城市中,最高涨幅为2.2%。

与去年同期相比,70个大中城市中,价格下降的城市有1个,上涨的城市有69个。7月份,同比价格上涨的城市中,最高涨幅为18.3%,涨幅比6月份回落的城市有7个。

我省纳入统计的济南、青岛、烟台、济宁四个城市环比均再现小幅上涨,其中济南上涨1个百分点,青岛、烟台、济宁上涨幅度分别为0.8、0.7和0.7个百分点。不过由于供应量大幅减少,7月济青两地成交均出现明显回落。

山东世联怡房地产总经理朱江将6月份与7月份的统计数据做了一个纵向比较,他称从两个月的数据来看,山东四个城市房价变化幅度并不明显,“都在上涨,但涨幅比较小。”在数据对比中,济南和济宁两个城市变化更明显一些,其中济南6月环比涨幅为0.5个百分点,而7月达到1个百分点;济宁6月环比涨幅为1.3个百分点,而7月涨幅回落到0.7个百分点。“房价体现在统计数据中的变化没有超过1个百分点,业内基本认定是房价保持平稳。”朱江说。

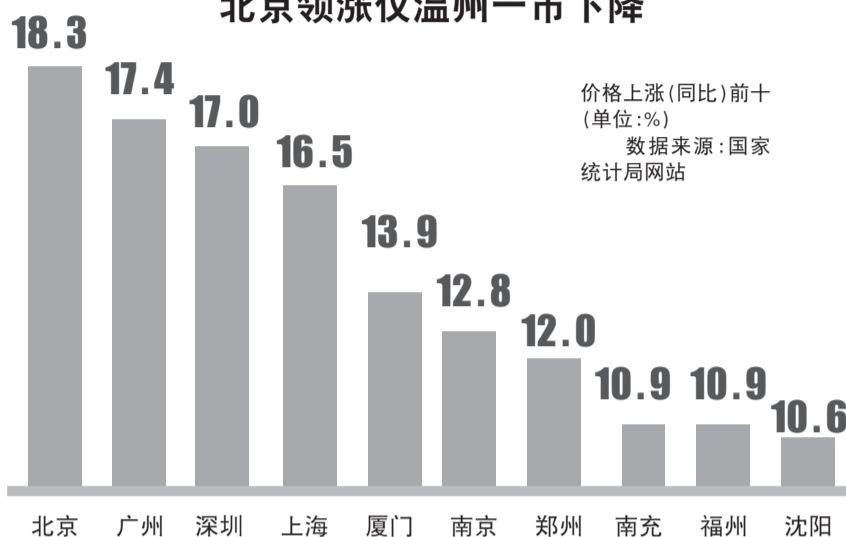
不过在成交方面,济青两地楼市调查公司均称,相比6月份,两地成交都出现明显回落。其中山东世联怡房地产济南月报中描述,7月济南住宅市场共成交2453套、27.8万平方米,环比减少54.1%和52.6%。

山东中原地产发布的青岛市场的数据则称,青岛市商品住宅成交6816套、70.58万平方米,环比上月分别下降6.1%、7.4%。

对于两地成交出现明显下滑,山东中原地产的投资顾问总监薄夫利称,“主要是两地7月供应量大幅下滑”,“7月是传统淡季,市场供应量在6月达到高峰后有明显下滑,两地推盘的数量都明显减少,这是导致两地成交回落的最主要原因。”

不过这种状况在8月份以后可能有所改变,青岛一位市场实调人员单国豪称,目前得到的反馈信息显示,一部分楼盘已经明确将在8月底到9月初开盘加推,7月成交回落的状况在8月到9月将得到改观。项目加推后,房价也有所上调。这种迹象则显示,未来两个月,山东整体房价有继续攀升的压力,成交将随“金九银十”的到来大幅提升。

70城房价上涨前十(同比) 北京领涨仅温州一市下降



价格上涨(同比)前十(单位:%)
数据来源:国家统计局网站

土地市场

一线城市 [关键词] 发烧

本报记者 孟敏 张璐

数据显示,今年前6个月全国306个城市共交易土地15493宗,土地出让金达1.13万亿元,同比大幅增长60%。中原地产研究中心数据表明,7月十大标杆房企购地金额达333亿元,创年内新高,仅次于2012年12月的395亿元。

国土资源部数据显示,上半年全国房地产用地供应8.24万公顷,同比增加

38.8%,大幅高于近5年同期水平,达到近年来新高。

同时,市场统计数据也显示,6月全国306个城市成交地块楼板价为每平方米1235元,环比、同比分别上涨14%、44%;其中住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)成交楼面均价为每平方米1575元,环比、同比分别上涨7%、41%。

“土地市场价格的上涨,是由房价上涨引起的。”山东

世联怡房地产总经理朱江说。数据显示,7月重点城市平均成交楼板价高达3030元/平方米,较上月提升28%,同比上涨59%,创近一年来新高。一线城市平均楼板价为7094元/平方米,同比上涨76%,环比上涨10%。

截至7月8日,万科、龙湖、保利等已经公布销售业绩的15家房企,上半年合计销售额高达3218.8亿元,同比上涨35.7%。

济南 [关键词] 底价成交

本报记者 孟敏 张璐

来自山东省统计局的数据显示,济南新房价格环比连涨12个月。从网签看,第32周,济南住宅一手房成交1328套,环比上涨34.5%,日均成交190套,

呈现量价齐涨的局面。济南租金涨幅在5%-7%之间,7月全国居民消费价格总水平同比上涨2.7%,房租涨幅继续跑赢CPI。

截止到4月18日,根据济南市国土部门公布的数据,今年济南市共推出居住、商

业金融业等用地56宗,其中成交51宗,41宗底价成交,8成的土地以底价成交。随着近期济南市土地供应计划的公布,今年济南市城镇住宅计划供地510公顷,2013年计划供地总量高于前5年实际平均供地量。

专家点评

山东市场地价房价上涨有限

山东世联怡房地产总经理朱江:7月,山东土地市场价格平稳,不少土地以底价成

交,房价、地价上涨有限。济南、青岛不同于北京、上海、广州这样的一线城市,人口聚集密度大,对房产的需求

量自然大,前期观望的需求集中爆发,导致房价上涨过快,从而带动土地市场价格攀升。

电价最早或10月下调

本报讯 8月16日,记者从接近国家发改委的消息人士处获悉,国家发改委已经做出了年内调整电价的初步方案,在煤价没有回暖的情况下,最早今年10月将下调电价。

8月中下旬,环渤海地区煤价继续保持偏大幅下降。持续下滑的煤价以及低迷的经济增速,让多地政府呼吁尽快启动煤电联动,下调电价,以便刺激工业用电,推动经济发展。

不过在电力专家刘先生看来,因为煤炭在发电企业中成本约占70%,目前煤价低迷,电力企业利润大增,但由于多年来煤价高企而电价未随之及时调整,导致电价政策性亏损,这一欠账预计要5~10年才能还完。

据《华夏时报》

中国雅虎邮箱今天关闭

本报讯 今年4月18日,阿里巴巴旗下的中国雅虎向邮箱用户发通知称,中国雅虎邮箱将于8月19日起停止服务,此后用户的邮件和相关设置都将被删除且无法恢复,建议用户注册并绑定一个全新的阿里云邮箱。

综合

127家乳企拟被重组为50家

本报讯 工信部编制完成《推动婴幼儿配方乳粉行业企业兼并重组工作方案》并上报国务院等待批复。方案提出,力争五年后,婴幼儿配方乳粉行业企业总数整合到50家左右,前十家国内品牌企业行业集中度超过80%。

目前全国有127家生产婴幼儿配方乳粉的企业,前十家的企业所占比重只有42%左右。对于等待批复的方案,工信部新闻发言人朱宏任表示,这样的兼并重组的力度和方向是要形成一批具有品牌质量、能让群众放心的生产企业,不会导致垄断。

据《北京青年报》

中国对美投资半年激增290%

本报讯 全球经济复苏乏力,中国对外直接投资却逆势上升,尤其是对美投资增幅更为亮眼。商务部7月数据显示,2013年上半年中国对美投资增长290%。

2013年以来,中国进入美国的投资势头不减。在并购交易方面,双汇宣布收购史密斯菲尔德;中海油收购加拿大尼克森公司旗下美国钻探业务;上海复星医药投资入股萨拉达克斯生物医药公司等。在新项目投资方面,深圳赛瓦特动力科技公司计划在弗吉尼亚州建造一个发电机制造厂;万科集团与美国铁狮门房地产公司成立合资公司等,都是今年中国企业在美投资较为活跃的最新案例。

尽管中国对美国直接投资大幅度增长,但从投资绝对值来看,与中国对美国投资规模相比,中国对美国投资仍有不小差距。

据《中国经营报》

调控房价,要“面对现实”



张璐

过往时间里,左右主流舆情的观点一直是,房价该跌。

但现实却是,房价一直在涨,偶有下跌,不久之后即报复性反弹,如同强按在水里的皮球,向下压力越大,反弹越高。

刚刚结束的博鳌房地产论坛上,前建设部官员、现中国房地产业协会副会长朱中一这样描述了对房价趋势的认识,“6月26日国家发改委主任徐绍史代表国务院向全国

人大常委会的工作报告中提出的是‘房价要与消费能力基本适应’,我感觉有点难。”朱中一的提法是,“价格基本稳定的住房供需格局。”

不仅是朱中一觉得有点难,官方统计数据也觉得有点难。国家统计局刚发布的数据中,全国70个大中城市,7月房价上涨的城市数量占绝大多数。如果将过去十余年间,房价上涨的速度和居民人均收入增长幅度放在一起比,前者涨幅显然超过后者,并且差距越拉越大。

房价多少才算合理,此前,有专家援引发达国家和地区的状况,称房价是人均收入六倍左右才是合理定位。如此的话,国内房价显然偏高。

与房价涨跌紧密相关的还有一个关键词是调控政策,部分政策原文这样描述——以“遏制房价快速上涨”为目标,这种描述在很长一段时间内与舆情高度一致。

说到政策,前住房城乡建设部政策研究中心主任陈淮在博鳌房地产论坛上痛陈以往调控政策的弊端,陈淮认为以往政府调控过多干预了市场,把本应用看不见的手来解决的供需关系,用看得见的干预,以至于调控政策屡屡失效,房价越调越高。

陈淮的观点显示偏颇,市场可以最高效地配置资源,但却实现不了社会公平。放在政府主力承担保障住房,并把保障住房当成缓解供需矛盾主

要手段的背景下,这种观点的科学性该另当别论。

正如博鳌论坛上房企代表对调控隐晦的抱怨,政府把不该管的都管了,比如本应用价格杠杆来平衡的改善和高端居住需求。抱怨的另一层意思是,该管的反而没管好,比如“房叔”、“房姐”等利用公共权力中饱私囊的群体。

回到主题,房价究竟该不该涨还是应该从多个方面看,单从市场角度看,买了房子的不希望下跌,否则意味着他们过去的付出缩水;要买房子的希望房价下跌,那意味着可以花更少的成本来解决居住问题。

屁股坐在哪一边,观点就倾向哪一边。