

现房大量推出，暖场活动不断……

# 临近年终 不失淘房好时机

本报济宁12月16日讯(记者 齐兴) 临近年终，济宁楼市活动活跃度上涨，各个楼盘项目纷纷筹备活动，这也给寒冷的冬日增添不少暖意。业内人士表示，随着楼市逐步转暖，购房者置业态度愈加理性，对市场预期提高，看跌情绪进一步减弱，出手速度也相对加快，12月济宁楼市活跃程度比上月高得多。而面对大批现房的涌现，将会触动购房者买房的欲望，这更是楼盘走量的好时机。

## 暖场活动不减 誓在营造“暖冬”氛围

“K歌大赛、家庭运动会、免费送大米……”济宁城区各大楼盘在2014最后的时间段里，使出浑身解数，各种主题的暖场活动竞相推出，为了给

购房者在营造“暖冬”的氛围，争取更多来访量，各个开发商均是“摩拳擦掌”。15日下午，记者在太白湖新区荷花路附近一处售楼处里看到，一个个可爱的圣诞老人，一株株精美的圣诞树，把售楼处装点得像是充满温情的“派对”。在城区的许多楼盘中，备受国人追捧的时髦的“平安夜”“圣诞节”越来越成为楼盘营销的好时机，大打“温情牌”，用节目的魅力感染购房者的情绪。

## 现房纷纷上市 购房者争相寻找心仪房

“今天我们有一千多套的现房要交付，来售楼处的客户非常多，工作很忙碌。”匆匆几句话后，凤凰城售楼处的营销经理就赶紧忙起来了。记者看

到，因为现房交付，来售楼处的购房者非常多，几张接待桌前，客户都在认真地看着房子相关的材料。据统计，在今年年底交房的楼房很多，在济宁主城区、太白湖新区、高新区均有现房交付。学区房、观景房、城区中心房……对于购房者而言，面临更多的选择，能够实际看到房屋建设实况，还缩短了住进新房的时间，在2014年的年底，大批上市的现房将会成为购房意向明确者的“宠儿”。

毕竟，买新房住新家计划是所有购房者的共同心愿，但是面对着几乎长达1-3年不等的交房日期真是急坏了购房者，何况房租加上房贷压力确实不小。基于在交房时间方面的考虑，很多购房者把眼光瞄准了准现房或现房。

# 从中央经济工作会议 看2015年楼市政策

部署明年经济工作的中央经济工作会议公报，通篇没有一次提到房地产，这让长期遵照调控政策来选择“出牌”的业内人士显得有点无所适从。但是，没有提到房地产并不代表不重要。相反，房地产对于经济的影响，从来没有像现在这样明显。2013年，楼市销售面积和施工面积已分别达到13亿平方米、69亿平方米的历史最高水位，房地产资产市值7倍于股市市值。在努力保持经济稳定增长的“第一要务”下，这个庞然大物哪怕些许下降，对于经济和金融的冲击也是不容忽视的。

以“以技术创新为核心的全面创新”为驱动力，以投入少、效率高为主要特征的“新常态”，还是需要努力奋斗才能达到的目标。目前及未来几年，应该属于向“新常态”迈进的过渡期。过渡期内，要实现“新常态”对于“旧常态”的替代，就要实现对旧模式的渐进去杠杆，去产能和去泡沫的平稳化，以便为过渡创造平稳的经济金融环境。这其中，楼市呈现出何种运行态势，是否能够实现渐进“软着陆”无疑是非常重要的的一环。

因此，明年经济工作“努力保持经济稳定增长”，以及“加强保障和改善民生工作”，都与房地产市场如何走关系非常大；而浓墨重彩阐述的“新常态”中，“化解高杠杆和泡沫”与房地产的关系更加密切。从12月相继披露的许多经济数据来看，明年经济“保底”的压力不轻，这意味着“三期叠加”对于经济的冲击仍旧存在，就业压力、区域性和系统性风险的压力不容小觑。因此，尽管需要渐进驱动房地产去杠杆、去产能，以便将资金腾挪至新经济模式上，从而实现产业结构的调整和融资成本的下降，但不能对“巨胖”的房地产实施快速的“减肥”策略。

笔者认为，国家对于2015年房地产管理的指导思想可以归结为“政策刺激维持顶部”。言下之意，房地产大周期下行趋势已经形成，而且迈向“新常态”也需要房地产渐进去杠杆、去泡沫，但是基于其对经济保底和金融风险的冲击，需要政策一定程度的刺激来让这个“庞然大物”在顶部保持一段时间，并实现缓慢地回落的目标。

因此，2015年楼市将继续坚持“去库存”的政策思路。尽管“9.30”房贷新政、全国及各地公积金新政和11月下旬的降息，使得重点城市楼市成交环比回升40%以上，但从全国来

看，楼市对于政策刺激的弹性已经下降了。今年1-11月份，全国商品房销售面积同比下降8.2%，降幅比1-10月份扩大0.4个百分点，结束了之前降幅收窄的趋势。因此，重点城市对于政策刺激更加敏感，而全国范围楼市下滑趋势难改。目前，全国商品房施工面积71亿平方米，其中90%没有销售出去，相当于6年的销售规模。近年来，中西部、西南和东北等区域呈现“供给增加、人口流出”的态势，很多城市(特别是非省会城市)商品房消化周期在2年以上。因此，2015年去库存依旧是楼市政策的主题之一。

为了实现楼市“去库存”，2014年下半年，特别是四季度以来降低住房交易成本的一系列措施(如降低二套房贷利率、盘活公积金等)将会在2015年继续坚持。同时，在此基础上，2015年住房交易税费有望降低，这不仅是加速库存去化的利器之一，也是降低住房消费成本的必然选择。现行的住房交易税费(契税、营业税、所得税和中介佣金)，还停留在过去10年调控期间打压性税费政策工具上，限制炒房和不合理需求(低于5年的住房流转)的初衷与目前楼市形势向左。

目前，房产证不满5年的住房交易，要缴纳房屋总价9%-12%的总税费。也就是说，一套200万总价的房屋，若房产证不满5年就交易的，要缴纳20万左右的税费，如此高的税费是住房消费和“去库存”的最大障碍。而且，“9.30”房贷新政对于改善型住房需求支持的指示并没有落地，除了改善型房贷利率无法按照首套房贷利率执行外，改善型住房消费税费成本过高也是主要原因。因此，为支持改善型住房消费，预计在2015年，对于个人购买非普通住房全额征收营业税的时间限制，将从过去“不满5年”回归到“不满2年”。

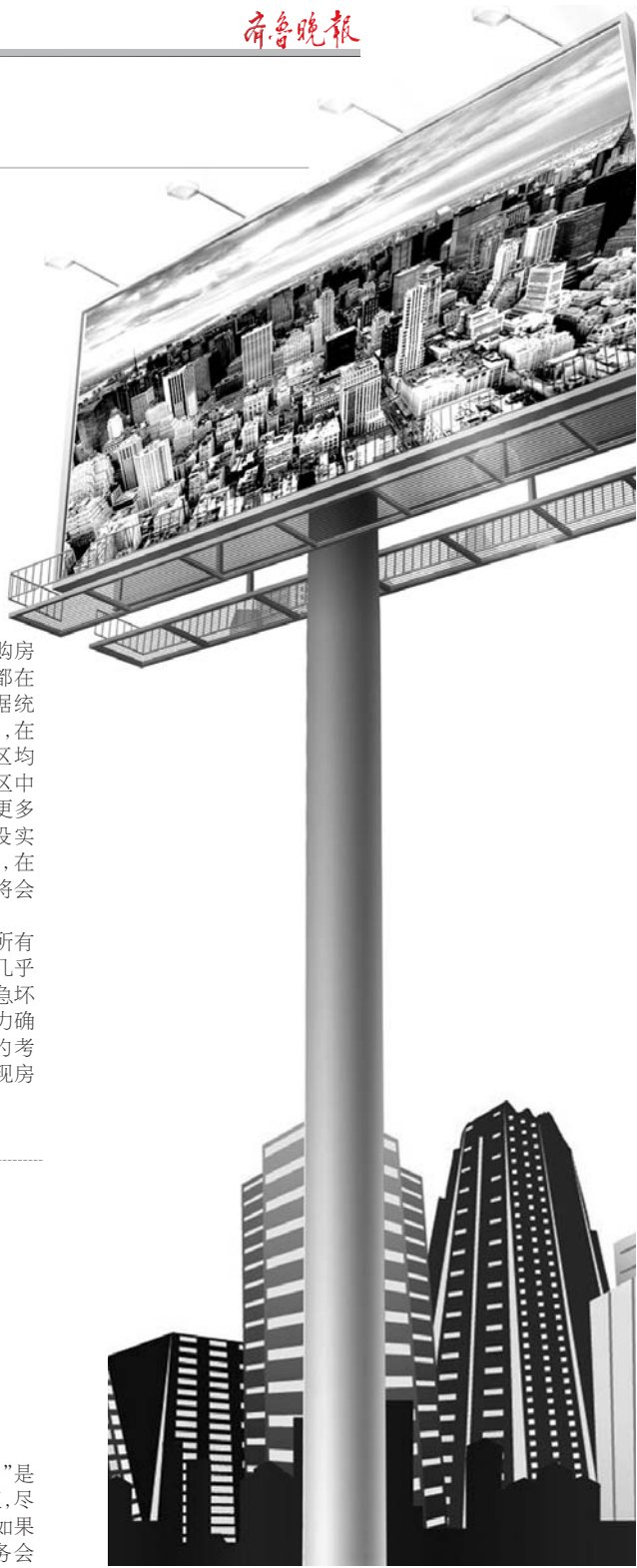
“促进多样化、个性化消费”是2015年经济“新常态”的首要特征，尽管其中并没有提到住房消费，但如果联想到今年10月29日国务院常务会议所提出的，促进包括住房消费在内的6大领域消费扩大和升级的政策，同时考虑到政策的连续性、稳定性，我们没有理由将住房消费排除在“促进多样化、个性化消费”框架之外。没有基本消费，也就没有多样化消费；而且，属于基础消费范畴的住房消费，也是多样化消费的载体。

目前，尽管城镇家庭已经实现了户均一套房的目标，但凡是去过发达国家的人都能体会到，我们在居住质量、居住品质、居住环境上与发达国家存在非常大的差距。未来，促进存量住房公共配套更新、智能城市和社区、住区适老化改造、物业管理升级等等都与房地产密切相关，不仅是住房消费的内容，而且也是住房消费升级的体现。因此，2014年促进住房消费的政策，将会在2015年得到延续，而且在政策上会将住房购置消费以及居住生活消费密切联系起来。

同时，作为我国政策性住房金融的唯一工具，公积金在降低住房交易成本、促进住房消费的功能上还远远没有发挥到位。目前，国务院已经责成住建部修订《住房公积金条例》，预计2015年住房公积金在提取、贷款上的门槛会进一步降低，在省级统筹的基础上实现异地流转和贷款也有望获得突破。

最后，继2014年的改革元年之后，2015年是改革的关键一年，也是“十二五”收官之年和“十三五”开局准备之年，房地产领域的一些改革措施会获得实质性进展。首先，在户籍制度改革、土地制度改革、居住证制度改革上，2015年会出现明显进展，结合公积金异地流转的实现，明年非户籍人群购房政策环境会更加宽松，这对于促进住房消费，实现“去库存”也将有积极意义。另外，在2014年实现立法、建立机构的情况下，2015年的不动产统一登记将在信息系统建设上取得进展，至此，不动产统一登记的准备工作全部就绪，这为未来全面开展不动产统一登记打下基础。

(宗合)



## 金宇装饰家具城 家装课堂

### 地板冬季也需要“护肤”

寒冬来临，气候较为干燥，爱美的女士不忘为自己做个面膜护肤美容，其实地板也需要护肤。由于天气寒冷，取暖设备的大肆使用，很容易造成室内过于干燥的现象，这就为地板“事故”埋下了隐患。如果养护不当，极易出现地板开裂等问题。清洁、打蜡、控制温湿度等方式，都是确保地板能够长久使用的方法之一。

#### 控制温湿度 打造适宜室内环境

木材是地板的基本组成原料，温湿度的变化可能使木材产生膨胀或收缩现象，这种特质使得木材在使用过程中发生变形或其他现象。所以，地板出现裂缝的真正原因是湿度，而不仅仅是温度。专家建议，一般理想的室内湿度应控制在40%~80%之间，温度则保持在18℃至24℃。在北方干燥季节，使用加湿器或定期开窗通风、摆放绿植等方式都能够加大室内相对湿度。南方地区应注意保证适宜的室内湿度。此外，有些供暖地区也应采取为室内加湿的措施，防止木材水分的过分流失。

#### 针对性养护 养出靓丽地板

地板的养护也是有针对性的。实木类地板喜欢温度27℃以下、湿度在40%至80%的环境。在冬季供热 的情况下，地板会因为失水而收缩，拼接缝隙增大，这时，要给实木地板上“面膜”——打固体蜡，建议每年打蜡两次。实木复合地板分油饰面地板和漆饰面地板。油饰面地板是天然木材表面，稳定耐用，但长期的使用中，地板表面受到轻微刮蹭和损伤不可避免。出现这种问题时，建议使用专用保养精油进行擦拭，如果损伤比较严重的话，可以进行地板翻新处理，通过专业设备把地板表面薄薄的一层去掉，再使用天然植物油进行养护，就可以使地板恢复青春容貌。对于漆饰面地板日常清洁时使用拧干的棉拖把擦拭即可。如遇顽固污渍，应使用中性清洁溶剂擦拭后再用拧干的棉拖把擦拭，切勿使用酸、碱性溶剂或汽油等有机溶剂擦洗。为了保持地板的美观并延长漆面使用寿命，使用专用浓缩漆面保养油。建议一年护理一次，使用后能够有效增强漆面质感，能够有效防止硬物磨损和刮伤地板，并能延长地板的使用寿命。



**金宇家居文化艺术博览交易城**  
JINYU HOUSEHOLD CULTURE&ART EXPO TRADE MALL

经营项目:建材、家具、家私、灯饰、书画、古玩、礼品、字画装裱、玉石雕刻等

**金师傅免费维修服务热线: 400-189-0537**