

不论唱多唱衰,不论销量几何……

## 济宁楼市: 表面彷徨 内心谨慎

本报记者 齐兴

2014年的楼市风云骤起,唱多唱衰,各种论调集结,一时间让人难以捉摸。在济宁本土,临近岁末,各大开发商竞相发力,“最美全家福”“相亲会”“少儿朗诵比赛”各种主题的暖场活动在寒冬中热度不减,愈见多彩。表面让人看似有些彷徨,但是各楼盘营销人员的内心都非常谨慎,力争在逆势中实现突破。

国家统计局最新数据显示,前11月全国房地产开发投资增速创新低,这让房地产界大佬们未免有些情绪低落。近日,数位地产大佬在不同场合发表楼市“悲观”预期,感叹房地产的地位不如从前,日子一天不如一天。14日,万通集团主席冯仑在“三亚·财经国际论坛”上用互联网“小三”扶正、房地产下堂来比喻当下房地产市场现状,世上只见新人笑,哪见旧人哭。潘石屹则表示,房地产的日子一天不如一天,但还有机会。“不要对房地产抱有再次高潮的幻想。”14日,万达集团董事长王健林表达了对中国房地产前景的担忧。

“搞暖场是聚集人气的好途径,不管是否直接影响销量,只要能给那些有强烈购买欲望的客户一些鼓励,这就是我们的目的。”在济宁城区楼盘中,怀着这样想法的并不在少数,他们不去理会唱多唱衰的论调,也不刻意追求暖场活动拉动的销量增长,相信用持续活动占领有效客户群,才是他们应该在当下脚踏实地地去做的事情。暖场活动

现场,总有卖力的主持人热情呼喊,也不乏诸多类型的活动奖励,大批的观众不自觉中就被调动起热切的情绪。来参加暖场活动的市民中,存在比例很大的意向强烈的购房者,趁机参观楼盘了解信息的人也不在少数。“有效客户就在这群人中,我们的努力肯定不是白费的,打动这群购房者是迟早的事情。”

活动还在继续,2014年快要翻过去了,打动购房者心弦的努力却没有停止。

开发商的信心并不是白白生来的。政府一系列刺激楼市的政策给了消费者购房的欲望,9月末以来出台的一系列利好政策,被认为是激活市场的主要因素。9月30日,两部委出台信贷新政,提出对于首套房“认房不认贷”的标准,并重申最低利率优惠;10月中旬,三部门出台政策,降低公积金贷款购房门槛;10月29日,国务院常务会议提出“稳定住房消费”的说法;11月21日,央行宣布降息。

不少济宁楼盘的营销策划人员认为,春节前多数人选择观望等待,每年节后需求都会大量释放,出现市场井喷。近几年,节前房价处于相对低点,节后房价涨幅平均在5%以上,且每年3月涨幅较大。“我们相信,来参加楼盘活动的市民中大多数具有购房意愿,只要我们的楼盘质量、价格等方面足够吸引他们,肯定在一段时间里得到释放。”一位从业多年的营销人员表示。

## 不动产登记意味楼市调控面临转向

12月22日,中国政府网正式公布《不动产登记暂行条例》,自2015年3月1日起施行。根据《条例》,未来我国不动产登记将实现多层次信息共享,其中国土部将牵头建立不动产登记信息管理平台,以确保国家、省、市、县四级登记信息实时共享。

那么,不动产登记工作的推进对于房地产市场调控来讲有哪些意义?楼市调控的来讲,不动产登记其实就是指全国个人住房信息登记联网。尽管个人住房信息登记联网只是不动产登记的一小部分,但是,个人住房信息系统的逐步建立对于以税费调控为主的技术条件的建立,以“差别化”措施对楼市进行分类调控、调节存量房城市供求关系、楼市长效调控机制的建立等调控手段的转向具有积极的意义。

首先,个人住房信息联网是以税费为主的调控手段开展的必要技术条件。从个人住房信息系统与住房和城乡建设部(住建部)联网的作用和目的角度而言,房地产税(房产税)、交易环节的增值税等税费调控手段的试点及扩围需要家庭房产的详细数据做为依托,因此,个人住房信息联网是以税费为主的调控手段开展的必要条件。

其次,全国个人住房系统的建立可出台“差别化”措施进行分类调控,抑制不合理的投资与投机性需求,对调节房地产市场健康平稳发展有利的。

当前,国家相关部门设法将全国个人住房信息系统通联在一起,通过通联的个人住房信息系统及时发现房地产资金流向的变化,尤其是针对部分城市或区域异地购房、不合理的楼

市投资投机现象,可有针对性的出台差别化措施进行分类调控(例如贷款利率、房产税、二手房20%增值税等),从而达到抑制房地产投资投机现象,也可以避免像之前调控政策那样搞“一刀切”,误伤部分市场及购房者。

再者,不动产登记促使楼市长效性调控机制逐步形成。2014年及未来几年内,当宏观经济结构改革初有成效,在建立个人住房信息系统的基础上,房地产税(房产税)、二手房交易环节征收20%增值税、“空置税”势在必行,关于房地产方面的税制改革顶层设计势必会逐步推出。

最终,房地产市场调控的税费经济手段会更加突出,坚持“去投资化”,使市场回归自住属性,促使楼市长效性调控机制逐步形成。

(宗合)

央行调查给楼市定心丸:

## 14.5%人未来3个月想出手

由央行在中国50个城市进行的2万户城镇储户问卷调查中,越来越多的居民不看好未来房价走势。

一大波城市的房价跌回一年前水平,央行也通过降息为购房者“减压”后,持币待购者的购房热情也逐步被点燃。

央行12月22日发布的第4季度城镇储户问卷调查报告显示,未来3个月内准备出手购买住房的居民占比为14.5%,较上季提高0.3个百分点。

此外,仍有58.8%的居民认为目前房价“高,难以接受”,这一比例较上季下降0.7个百分点;37.6%的居民认为目

前房价“可以接受”,较上季度增长了0.7个百分点;3.6%的居民认为“令人满意”,与上季度持平。

在这份由央行在中国50个城市进行的2万户城镇储户问卷调查中,越来越多的居民不看好未来房价走势。

对下季房价,17.3%的居民预期“上涨”,较上季度回落近2个百分点;52.5%的居民预期“基本不变”,16.4%的居民预期“下降”,13.8%的居民“看不准”。

牛市来了,老百姓的投资热情也升温了,倾向于投资的居民占到了36.4%。

央行调查结果显示,44.9%的居民仍然倾向于“更多储蓄”,不过这一比例较上季下降1.1个百分点;倾向于“更多消费”的居民占18.7%,较上季上升0.7个百分点;倾向于“更多投资”的居民占36.4%,较上季提高0.4个百分点。

而在投资方式上,老百姓最信赖的还是基金和理财产品。

调查结果显示,“基金及理财产品”、“债券”和“实业投资”分别排在居民最爱的投资方式的前三位,选择这三种投资方式的居民占比分别为31.6%、16.2%和13.3%。(宗合)

## 济宁楼市风云研讨会隆重举行

12月19日,由齐鲁晚报和世联行济宁分公司共同主办的“济宁楼市风云研讨会”隆重举行。

2014年宏观经济增长放缓,中国房地产市场逐步进入买方市场,步入白银时代开发商也面临市场大浪淘沙的局面,此种形势下,作为济宁主流媒体和代理行业领先的服务商,如何为开发商和购房者提供更专业和更集成的服务?来自齐鲁晚报房产版块的专家团队和世联行济宁分公司的专家团队分别发表了主题演讲,并围绕济宁楼市现状和楼市未来发展方向进行了交流探讨。

世联行成立于1993年,是国内最

早从事房地产专业咨询的机构,2009年8月28日,世联行在深圳证交所成功挂牌上市,成为首家登陆A股的房地产综合服务商。经过20年发展,世联行成为全国性房地产服务提供商,超15000名员工,为近20000家开发商提供专业营销代理及顾问咨询服务,为600万个家庭实现置业梦想!世联行基于客户价值,为客户提供一站式平台化服务(包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务)。2013年,世联成为境内代理销售额首破3000亿的房地产服务商,2014年代理销售又成功突破3000亿!

2013年进入济宁市场并设分公

### 2014年济宁楼市风云研讨



司,凭借对三线市场操作经验和全国平台的超强优势,稳步发展,公司以济宁为中心,辐射周边县市,服务于济宁城投、迪尔集团、华都集团、南郊集团、桥润集团等近十家实力发展商,实力稳居济宁代理行业领先地位。服务项目案例:城投·鹿港\英萃国际中心\华都·金色兰庭\运河新天地\犁铧春秋\漫山香墅等。

(马敏)

## 金宇装饰家具城 家装课堂

### 卫生间装修8处一定不能省

#### 1.管线预算不能省

水电没做好,装修等于零。卫生间是多路水电汇集的地方,如果装好后因设计、选材有问题而引发漏水漏电,那返工的费用可是一笔不小的数目。因此前期就要选质量好的水管、电线、电线管,且布线要符合规定。

#### 2.预留插座不能省

随着空间扩大、功能增多,卫浴间的电器也越来越多。很多家庭装了智能坐便、整体浴房、按摩浴缸、多功能浴室柜等洁具或电视、音响等视听设备。装修时预算有限,也可将插座预留好,以免日后重新布线增麻烦。

#### 3.防水材料不能省

卫浴间里的防水也非常重要。不但材料要好,还要按要求涂刷。地面防水一般要刷两遍且进行24小时闭水测验,而墙面防水也要做到180cm的高度。墙角、水管边的防水更要仔细,这是最容易出现问题的地方。

#### 4.地面防滑不能省

卫浴间地面常有积水,铺普通瓷砖人走在上面容易滑倒。特别是有老人、孩子的家庭更要注意这一问题。因此给卫浴间选地面材料时一定要选其防滑性,虽然价钱贵了些,但换来的却是家人使用时的安全与健康。

#### 5.取暖设备不能省

在家沐浴已经成了大多数人的生活习惯,然而平时卫浴间并不是个温暖的地方,尤其是冬天,温差一大人们很容易生病。因此地暖、散热片、浴霸等取暖设备也是卫浴间中必不可少的。而产品类型要依具体情况而定。

#### 6.优质洁具不能省

洁具的使用频率高,安装后也很少更换,因此选产品时质量一定要好。否则三天两头出现问题,不但修理麻烦,还容易引发漏水、难清理、不能使用等情况。其中龙头及软管的选择格外重要,选不好就得常常更换了。

#### 7.钢化玻璃不能省

常常听说有淋浴房、玻璃台盆等自爆伤人的事件,这主要与所用玻璃的质量有着很大关系。好的钢化玻璃一般很难破碎,且碎时也不会伤人。为了安全使用,大家千万别贪一时的便宜,尽量选择优质、口碑好的品牌。

#### 8.常用物件不能省

地漏、顶灯是卫浴间中常用但不引人注意的物件。它们质量的好坏也直接影响到大家的正常生活。地漏选不好容易引发排水不畅或下水返味儿,普通灯受潮后就不亮了,因此顶灯一定要做防潮处理。

**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