

编者按:

14日,中央政治局召开会议,分析研究明年经济工作,在房地产、结构性调整、投资等方面,会议释放一系列信号,试图破局经济发展动力不足问题。从今天开始,本报推出“经济新动力”系列报道,从基层视角,实地探访房地产库存等一系列问题,前瞻明年中国经济的新局面。

济南的房子,两成卖给外地人

专家称让农民工多买房,得先让他们赚到钱、能落户

12月14日中共中央政治局召开会议,释放了房地产库存要靠农民工消化的信号。数据显示,截至11月末,国内商品房有近7亿平方米待售。济南的商品房库存情况如何?民工买房的多少?他们买房有何困难?本报记者进行了探访。

本报记者 王皇 喻雯
实习生 王禄萍

全国库存得卖1年 济南仅四五个月

据国家统计局统计,截至11月末,商品房待售面积69637万平方米,比10月末增加1004万平方米。

在济南,目前最新官方数据来自今年10月底济南市委、市政府召开的新闻发布会。会上济南市统计局相关负责人介绍,截至9月底,济南的商品房待售面积是158.8万平方米。这个数字比一季减少了约40万平方米。但商品房待售面积增长幅度还是高于全国和全省。

不过,济南世联房地产顾问机构总经理朱江介绍,目前济南市的库存并不多,取得预售许可证还未售出的商品房有2万多套,面积约200多万平方米,约为四五个月的销售量。而全国数据有近7亿平方米,约是全国1年的库存量。

“济南的库存量与全国相比较低,是健康优质的。”朱江说,目前济南市的各大楼盘项目都有已取得预售许可证还未售完的期房,但基本没有现房库存。济南楼盘开发项目并不集中,而且很多项目一开盘就能卖出百分之五六十。

唐治片区银丰唐郡总经理张家治认为,济南的房地产市场有自己的特点,和其他省会城市比,库存量偏低,房价也偏低。



近日,省城全福立交桥下,没等到活的农民工在打牌。(资料片) 本报记者 孟燕 摄

长清的房子,一半卖给了农民

根据世联房地产顾问机构的调查,如果以非济南户籍定义外来人口,目前济南约有20%的楼盘卖给了非济南户籍人口。其中多数是省内其他地方的人,部分是省外。

山东中原地产投资顾问总监薄夫利说,济南的非常住人口购房比例较低,不到10%。2010年后,济南房价的绝对值

较高,但济南并不是一个资源型城市,再加上限购政策,对在济南常住的外地购房者的吸引力不大。放开限购之后,想在短期内改变也比较困难。不过,非济南户籍在济南购房工作居住的外地人则是目前济南刚需购房的主力。

张家治说,目前银丰唐郡仅有2%是非济南户籍人口购

买,不过有30%—40%是周边的农村户籍人口购买。

朱江介绍,农村户籍人口买房的比例也增多了不少,价钱比较合适的城区外围,比如长清区、唐冶板块、小清河板块、高铁板块就有不少农村户籍人口购房。其中,长清区内的商品房,有一半是被农村户籍人口买走。

没公积金、养老保险,民工买房难贷款

虽然楼盘吸引了不少农村户籍人口购买,但张家治说,这和农民工进城买房并不是一个概念。

“来我们楼盘买房的农村户籍人口,多数是原先周边的村民,早已不以耕地为生,在济南已经有了固定工作,另外还有征地补偿等收入。”张家治说,这样的购买者更愿意在原村址周边购买商品。但消化房地产库存所说的农民工,应该是外地来济南务工人员。

“要让农民工进城买房,

首先得让他们买得起。至少在济南的收入要比在村里种地高,而且收入还要相对稳定。因为没有稳定的收入,银行很难支持放贷。”张家治认为,济南本身空气环境并不占优势,要让农民工离开老家的房子进城,就得让他们住得起,要有适合农民工的产业。

薄夫利认为,多数农民工在老家已有住房,而且在济务工也不签订长期劳动合同,无法提供公积金、养老保险等证明,从风险控制来看,

银行放款支持购房的可能性小,在购房时一次性付清的能力又不足,所以让农民工买房目前不大现实。

“落户的限制也是一个坎。”薄夫利说,目前在济南购买90平米以上的房才能落户。而即便是在房价6000元左右的片区,要落户也得花55万元左右,这笔钱对农民工来说,负担较重。而不落户又对他们子女入学有限制。“可以尝试放宽这个限制,让农民工市民化的门槛降低。”薄夫利说。

头条链接

农民工购房 利好三四线城市

本报记者 孟敏

我省加快农民工市民化出台了什么办法?目前,我省城镇化的进程怎么样?

15日,记者从省住建厅获悉,今年,我省出台《促进700万左右农业转移人口和其他常住人口落户城镇实施方案》,让全省城镇化又往前走了一步。去年10月,山东省委省政府印发《山东省新型城镇化规划(2014—2020年)》,提出到2020年,努力实现700万左右农业转移人口在城镇落户,促进1000万左右城中村居民完全市民化的目标。今年我省又提出建立财政转移支付、预算内基建资金、城镇建设用地增加与吸纳农业转移人口数量挂钩机制。

我省农民工市民化有啥特点?省住建厅相关人士日前曾介绍说,多年来,我省本地城镇化特征明显。第六次人口普查统计,全省1370万流动人口中,85%在省内流动,48%在县内转移,东部发达县(市)的近域流动比例高达70%以上。我省顺应这一基础,提出强化县域产业支撑,增强县城极化带动作用,到2020年,县(市)对全省城镇化的贡献率达到50%左右,县(市)城区平均人口规模达到35万人,其中50万人以上的县(市)城区达到14个。

“预计加快农民工市民化,鼓励农民工购房,我省三四线城市将迎来利好。”山东中原地产的投资顾问总监薄夫利表示,如果破解二元对立结构,给农民工提供同工同酬的待遇,保障其五险一金,对增强农民工的购买力很有利好,但考虑一线城市房价太高,二线城市银行风险控制较严,信贷方面针对农民工的要求也较高,预计靠农民工去库存,机会不是很大。但三四线城市的房价本身不是很高,农民工承受压力相对小,预计将迎来利好。

青岛昨发出首批积分落户卡,领卡者人人都有故事

交了25年社保,终于成了青岛人

文/片 本报记者 李珍梅

在青工作25年 终于有了着落

本月15日—30日,青岛市首批积分落户人员可以领取落户卡了。经过前期的报名、审核和公示,首批611名积分落户人员顺利入围。

15日上午9点,在李沧区人力资源市场二楼大厅积分落户窗口,二十多名申领者拿着身份证及受理回执单,排队领取落户卡。

“真是太高兴了。等这一天等了好久了。”排着队的王秀岩脸上洋溢着笑容。今年34岁的王秀岩于2002年来到青岛。在青岛建工学院(现青岛理工大学)毕业后,王秀岩就留在青岛工作。13年里,她在青岛成家立业,购买了一套60多平方米的房子,女

儿也在青岛读小学。“在这里生活工作都挺好,我也很喜欢青岛。但一个大心事就是落不下户口。”王秀岩说,想通过购房落户,但并不符合条件,一时也拿不出那么多钱全款买100平方米的房子。

“户口不在这里,办理一些事情会遇到麻烦。比如我出国旅游办护照,就得回老家办。”王秀岩说,积分落户政策出台后,她立即报名并准备材料,最终以131分的总分成功申请。

家住开发区的庄女士也是首批积分落户人员之一,她也是首批人员中社保缴纳时间最长的一名,共25年。1990年,庄女士毕业后便留在青岛工作。“在青岛呆了25年,最美好的青春都献给青岛这个城市了。拿到积分落户卡后,才觉得踏实。”庄女士

称,青岛的积分落户政策为她解决了一个大难题。

180天内到公安部门 申办准迁证

领到积分落户卡后,申领者都很高兴。不过,令他们有些着急的是,下一步该如何具体办理落户手续,有关部门并没有一个明确的答复。

记者在现场看到,申领者拿到的积分落户卡是一张36K纸,上面登记了落户人的姓名、性别、身份证号及迁入地址。落户卡上注明:本卡自签发之日起,180天内赴公安部门申办准迁证,过期无效。不过,具体该如何办理,当天人社部门并没有给一个明确的办理流程。

李沧区人力资源市场积分

落户窗口一位负责人说,目前他们也只能告知落户人前往李沧区户籍管理服务大队办理落户准迁证,至于如何办、需要哪些材料,这不属于人社部门的业务范畴,也难给落户者专业答复。

因为不知道下一步如何办理,在窗口咨询的落户者很多。青岛市人社局有关处室相关负责人也称,他们当天接到的咨询电话也很多。不过,下一步的落户工作,应该是由公安部门接手。

“政策挺好。就是拿到落户卡后,这块衔接得不好。我们又得跑公安部门问需要哪些材料。如果公安和人社部门衔接好,把工作前置,在我们领落户卡时就贴个公告,写明迁户流程,需要准备哪些材料,再附上咨询电话,这样会更好。”一位申领者说。



追事 追寻新闻尽头

青岛首批积分落户



落户人王秀岩领到了落户卡后很开心。