

2013年聊城房地产年会召开

知名房产专家把脉水城地产走势

本报聊城12月17日讯 17日，聊城2013年房地产年会召开，全国房地产商会联盟执行主席、住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌现场解读十八届三中全会后全国房地产行业政策及走势，与本土房企一道把脉水城地产行业现状及发展方向。

根据在十八届三中全会及中央经济工作会议上传递出的相关信息，顾云昌从四个方面给出了全面解读，政府提供公共服务与市场化，住房经济功能和社会功能，住房需求与可能以及住房保障和福利陷阱等四方面内容把会议精神传递出的，市民普遍关注的房地产讯息进行了一一剖析。

谈及房地产走势问题，顾云昌分析道，未来的一年内，房地产总体走势将呈现基本平稳，增速放缓及差别缩小等三个特点。结合聊城本土情况，顾云昌说道，聊城发展旅游休闲的城市，对于住宅规划和建设方面，发展旅游度假地产是一个方向，根据大背景下，非住宅市场的升温情况而言，接下来的一年将会逐渐趋于理性，此种前提下，更应掌握本地土地供应和人口情况的比例问题。

针对聊城本土房地产的发展现状和走向等问题，聊城商会联谊促进会常务副会长曹汝祥告诉记者，随着现今聊城棚户区改建项目的推进，地块出让频繁，拆迁面积大，供应量大了，供求关系也在发生变化，房源多了进而对房产价格产生影响。

曹汝祥说道，近年来，随着房地产市场的发展，开发面积越来越大，楼层越来越高，逐步向供大于求的方向发展。目前，聊城房产市场的供求基本平衡，但明年的情况很难预测，可能会向供大于求的方向发展。但聊城有一种好现象：聊城下面的县、乡镇的老百姓喜欢来聊城市区，市区西有水城、东有水镇的格局，聊城环境从大的方向上很有吸引力。

据了解，此次年会由全国房地产商会联盟、住建部住房政策专家委员会、聊城市住房和城乡建设委员会、聊城商会联谊促进会联合主办，年会旨在搭建一个地产、金融及学术等领域的交流平台，致力于推进聊城房地产行业健康发展，长久繁荣，打造聊城地产行业共享的高效平台，会上还颁发了“2013年度聊城房地产最热销楼盘”等十个奖项。



顾云昌解读十八届三中全会后的地产走向等问题。
本报记者 张超 摄



17日，2013乐居聊城房地产年会在阿尔卡地亚大酒店举办。 本报记者 张超 摄

顾云昌解析十八届三中全会后房产市场变局

房产市场可能迎来四个变化

一是从有形与无形。从过去“有形之手”频繁干预市场，转变成依靠“无形之手”调控市场。有形之手指的是行政干预的办法，无形之手指的是市场经济自主调节的办法。今后可能更多地依靠市场的机制，包括货币政策与投资渠道的影响都将在市场调节中体现出来，立足于更好地解决住房问题。

二是由“堵”到“放”。过去

房地产调控重点在“控”字上做文章，例如“限购”令的出台，是典型的遏制相关投资需求的行政手段。当深入研究住房市场规律后，会发现“堵”的方法，没有在根本上解决住房市场问题，因为这仅仅在“需求”上下了功夫，“供应”上却没有加大。如今转换思路，从“供应”上下功夫，输入房源，变“控”为“放”，“调放”房地产市场，从供应和

需求两方面结合调解，来实现市场的两个统一：房地产市场平稳发展，房价稳定和充分发挥房地产市场的经济功能。

三是变“短期目标”为“长效机制”。过去常以“控房价”为年度目标，控制房价是唯一标准，今后可能更多地注重长效机制，通过长效机制来实现房地产市场健康发展，改“以房价为纲”成“以房地产市场健康为纲”。

四是“一刀切”到“差异化”。过去一刀切的办法常常引发大范围的影响，例如常说的“上海感冒全国吃药”。但因为市场发生了变化，一、二线城市与其他城市的市场差异正在或者已经形成，因此过去一刀切的调控思路应该发生变化，“一刀切”不如差异化地进行“切一刀”，根据不同地区、城市的差异情况进行针对调控。

记者观察

房产格局不断变化 市民置业趋于理性

在即将过去的一年里，全市房地产迎来新的发展机遇，房地产格局在不断发生着变化，众多房地产项目的业态由单一化向多元化发展的趋势，高端物业，商业地产，养老地产，城市综合体等争相落户水城。同时，聊城本土房企和国内知名房企的入驻形成良性竞争态势，购房者更加理性的置业。

随着全市“东扩，南展，北

延”大的发展背景下，全市成“四区”格局，高端社区，别墅区和养老地产项目纷纷落户水城，过去一年内的水城地产市场异彩纷呈。

同时，随着城区棚户区改造工程和拉大城市框架的一系列影响下，地块公开出让升温，未来一段时间内，将呈现多地块竞相破土的胜景。供应量的增加也在影响着供求关系的变

化，房源的增量对于市民普遍关心的房价问题将会产生一定影响，土地出让价格，楼房密度的减小，原材料和人工费用的波动等诸多因素也会影响着水城地产的价格走向。

随着市民购房理念的增强，开发商在对于小区绿化，氛围营造，户型改良等诸多方面开始大做文章，未来一段时间内仍将会是水城地产竞相开花

的景象。

大招商环境的影响下，当地就业人员增加，而人口的净流入在很大程度上影响着地产的去化，这在另一方面也促进了房产市场的升温。业内人士透露，尽管地块出让频繁，对房价存在一定影响，但影响房价因素众多，结合全市的发展现状，未来水城房价的走向将趋于平缓，但不会有较大波动。

聊城国华假期旅行社

★品质滑雪 首选九顶塔 220元/人★

国内线路

辛集皮革城淘宝一日游.....20元/人
济南红叶谷一日游.....150元/人
悠游海岛海南双飞五日.....2830元/人
北京、长城、故宫大巴纯玩无购物三日游（周五早发团）.....650元/人
宜昌三峡人家、三峡大坝、清江画廊火车五日（天天发）.....1550元/人
宜昌三峡人家、三峡大瀑布、三峡大坝四日游（周五晚发团）.....960元/人

出境线路

泰国一地乐彩七日游.....4580元/人
普吉尊享蜜月七日游.....6680元/人
纯玩塞班岛五日游.....7000元/人
阿联酋迪拜豪华六日游.....7480元/人
海洋公园+迪士尼乐园港澳纯玩双飞六日游.....3880元/人
德法意瑞四国十二日游（北京起止）.....13160元/人
韩国首尔济州双船双飞六日游（石岛起止）.....3280元/人

联系电话：8262000 8902777 8902666 13963555956 13706351210 地 址：聊城市昌润南路市行政服务中心一楼

聊城教育旅行社

中国教育旅游集团 市诚信旅行社 许可证：L—SD—GN17009

山东旅游有限公司

国家旅游局特许 台湾旅游经营社

济南直飞宝岛台湾八日 3980元/人

（济南直飞往返白天飞机，四花+五花酒店）

国内游飞机火车休闲度假线路参考：

北京纯玩四日游（天天发团） 660元/860元/人	西安兵马俑华清池乾陵延安黄帝陵华山双卧七日 2180元/人
黄山西递或宏村双卧休闲三日 1380元/人	厦门武夷山鼓浪屿二楼双飞五日 2520元/人
长沙韶山张家界双卧六日 1680元/人	南宁德天通灵巴马品质双飞五日 3180元/人
桂林漓江阳朔双卧五日 1680元/人	海南双飞纯玩六日游 2880元/人
昆大丽双飞六天特价1580元+版纳四飞八天特价 2280元/3180元/人	
成都九寨沟（牟尼沟）双飞六天2560元/人+峨眉乐山双飞八天 3880元/人	
南宁、巴马百魔洞、百鸟岩、水晶宫、北海双飞5日长寿之旅 3380元/人	

港澳双飞六日特价 1580元/人	欧洲八国十四日特价 11300元/人（春节12800元/人）
泰新马十日 5780元/人	澳大利亚新西兰十日特价 16800元
韩国首尔双船五日 1380元/人	美国加拿大十四天（温哥华、多伦多） 23600元/人
马尔代夫六日 9900元/人起	南非、迪拜10天（春节初二初三） 19800元/人
蜜月巴厘岛六日 6680元/人	阿联酋豪华6天 9800元/人
尼泊尔经典一地六日 8680元/人	巴西阿根廷（冰川、火地岛、亚马逊）13日 43800元
斯里兰卡六日 9800元/人	墨西哥古巴玛雅文化12日 34800元
俄罗斯圣彼得堡七日 8800元/人	

国内游电话：0635—8251800 8251900 出境游电话：8258290 8258291 24小时咨询：8175128 8185128 13906355128 地址：聊城市花园南路60号-聊城大学东门