

论

“两会”后楼市去哪儿

□周锦江



3月3日,全国政协委员、住建部部长姜伟新表示,今年房地产政策将会“双向调控”,不过要等政府工作报告才能揭晓。5日,总理也提到了不同城市差异化调控的主导思想。

在前些年严厉调控之时,房地产的政策变化也会在“两会”召开之后慢慢铺开,而一些高价地块的成交多会选在“两会”结束之后,大伙儿都在各自揣度2014年是否有政策变化时,姜部长所说的“双向调控”对潍坊会有何影响?

调控是一定的,因为政策的连续性向稳定性必须保证。那么关键就在于“双向”了,对此业内有众多猜测,可能是增加供应与抑制需求双向;可能是政策控制与市场调节双向;可能是上涨较快的一线城市与存量较大的三四线城市区别对待的双向,等等,不一而足。

潍坊拥有922.52万的常住人口量,在山东

排第二,其城镇化过程中产生的住房需求很大。不过好在潍坊县域发展均衡,与别的城市出现的扎堆地市中心区的情况有所不同。换个角度来看,其中心城区的消化速度也会被减慢,因此在房价潍坊不会在全国范围内表现抢眼。

可以推测,在“双向”调控的大棒之下,潍坊出现在调与控范围内的可能性极小。潍坊市场的走向全在自己,外力夹杂甚少。楼市在经历了万达、恒大、碧桂园、中建等全国性开发商的产品打造与营销思维冲击之后,粗细化专业性越来越强。

小米手机与特斯拉汽车的营销精髓是粉丝订单式营销与属性标签打造;请全国人民打车吃饭,归根到底其实是支付平台的抢占。

“两会”之后,楼市去哪儿尚待时日,但互联网思维却值得我们学习和借鉴。

政府工作报告涉房地产信息解读：

10年来首次未强调“房地产调控”

关键词:房地产税、住房保障、分类调控

3月5日,国务院总理李克强在人大会议上作了上任以来的首份政府工作报告。涉及到了房地产方面的内容,比如做好房地产税相关工作,完善住房保障机制,针对不同城市情况分类调控等。

其中,完善住房保障机制包括:以全体人民住有所居为目标,坚持分类指导、分步实施、分级负责,加大保障性安居工程建设力度,今年新开工700万套以上,其中各类棚户区470万套以上,加强配套设施建设。提高大城市保障房比例。推进公租房和廉租房并轨运行。

创新政策性住房投融资机制和工具,采取市场化运作方式,为保障房建设提供长期稳定、成本适当的资金支持。各级政府要增加财政投入,提高建设质量,保证公平分配,完善准入退出机制,年内基本建成保障房480万套,让翘首以盼的住房困难群众早日迁入新居。

针对不同城市情况分类调控,增加中小套型商品房和共有产权住房供应,抑制投机投资性需求,促进房地产市场持续健康发展。

在2013年政府工作报告中则提出:1.加强房地产市场调控和保障性安居工程建设。坚决抑制投机、投资性需求,抓紧完善稳定房价工作责任制和房地产市场调控政策体系,健全房地产市场稳定健康发展长效机制。2.继续抓好保障性安居工程建设和管理,让老百姓住上放心房、满意房。今年城镇保障性住房基本建成470万套,新开工630万套,继续推进农村危房改造。

此前,上海易居房地产研究院副院长杨红旭指出,今年两会,铁定不会出房地产政策。

杨红旭认为,本届两会期间,我们依旧可以听到委员代表们谈论楼市,但政府部门和官员,不会像以前那样凑热闹了。同时,鉴于当前的房地产市场形势和外部环境,两会之后,也不会出台重大调控政策了。至于房产税立法、不动产统一登记、住房信息联网等,皆属“慢活”,属于制度建设,与房地产市场调控并无多大关系。

(近十年政府工作报告涉及房地产内容详见本报微信——Q8073110)。

周锦江

上周成交数据

日期	住宅成交(套   m²)		办公用房成交(套)	商业用房成交(套)
2月24日	81	8605.24	1	7
2月25日	110	11210.09	5	0
2月26日	103	12807.38	4	5
2月27日	96	11189.64	0	1
2月28日	168	17319.46	16	1
3月1日	48	4905.43	0	13
3月2日	41	4166.89	0	0
总计	650	70204.13	26	27
上上周	523	58864.84	37	18
同比(%)	+24.3%	+19.3%	-9(套)	+9(套)

◆2014年2月24日至3月2日潍坊共成交新建商品房703套,成交面积73715.89m²。其中,住宅523套,住宅成交总面积58864.84m²。其中,住宅商品房650套,住宅成交总面积70204.13m²。其中潍城区成交98套,高新区成交153套,奎文区成交107套,坊子区成交176套,寒亭区成交70套,经济开发区成交37套,滨海经济开发区成交9套;

◆办公用房成交26套;

◆商业用房成交27套。

@ 上期微话题 >>

90后还买房吗?

此前,有媒体在“90后不买房论”的风口浪尖发表文章称,新观念或许会对房地产市场带来新的影响。“任大叔”看到文章在微博上随手一转,作为过来人,作为房地产圈大佬,他认为“90后不买房是没有买的能力,也没到买的时候”。

对此,你怎么看?

腾讯房产南宁站:仿佛还是昨天,人们谈及90后还依然是那么的不屑,似乎在80后眼中,特立独行的90后都还只是一群孩子。但是不知不觉,这群孩子们却在“杀猪刀”的追赶下,竟成了一批晚婚族!

黄腾:马佳佳说90后不买房,那是因为90后的父母亲都帮他/她们买好了。

溉淌:2月24日,90后是真正伴随互联网长大的一代,他们身上有更多的不确定性,在居住的选择上不会像70、80后那样执着于有房才有家。如果未来10年消费能力最强的一批人失去了购房的意愿,支撑房价上涨的最主要因素刚性需求也就不存在了。房地产行业准备好了么?

章鱼哥R:需要说明的是,第一,90后买不买房和90后喜欢不喜欢现在的房子,是两码事。第二,开发商也会不断创新。90后可能不会满意现在的房子,但这并不妨碍他们将来会购买满意的房子。需求引导供应,时代在变化,房地产产品也会发展变化,将来也会吸引90后人群。

本期微话题 >>

女性会在婚前购房吗?

城市女性越来越独立,“姐”、“老娘”、甚至“老子”之类的词汇频从一弱柳扶风似的女子口中崩出,女性从精神到经济对男人的依靠在逐渐减弱。买房一事自然逃不开,值此3月8日佳节之际,众商也以“她”为营销卖点。不过,仍有不少女性对于购房一事不冒进,希望由未来的“欧巴”来做,即便是有这财力也希望用做其它用处。

对此,你怎么看?女士们,会在婚前买房吗?

“抗跌升值”房产之商圈周边

大商业周边  
不动产升值规则

>>>详见D02