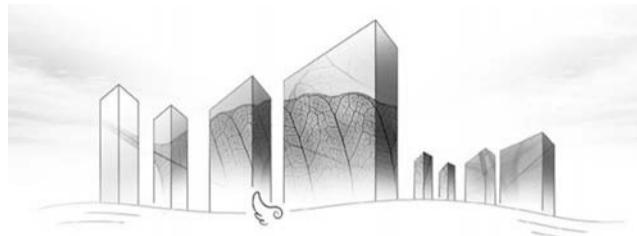


楼市成交量环比增七成显暖意



随着春节后楼市交易重新活跃,国内房地产市场销量也出现明显回升,房地产价格开始趋稳。3月份,全国70个大中城市新建商品住宅成交量比2月份增加近七成。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟分析说,新建商品住宅成交量的大涨,主要是由于2月份为房地产传统销售淡季,而春节过后房地产市场成交逐渐活跃。考虑到3月底楼市新政影响将逐步显现,预计未来房地产市场销售量可能

继续回稳。

国家统计局18日发布数据显示,2015年3月,中国70个大中城市中,50个城市的房价较上一个月出现下降。房价环比下降城市数量较2月份减少16个。这一趋势在二手房市场也得到体现。当月,国内二手

房价环比下降的城市共48个,比上月减少13个。

不同城市之间房价的走势分化明显。刘建伟透露,3月份,一线城市新建商品住宅价格和二手住宅价格环比综合平均,分别由上月下降0.1%和持平转为本月上涨0.2%和0.3%。但相对于一线城市房价全面企稳的态势,二、三线城市新建商品住宅价格和二手住宅价格环比综合平均仍然下降,不过降幅均比上月收窄。在“价”稳的同时,楼市的“量”也出现明显回升。数据显示,3月份,70个大中城市新建商品住宅成交量为21.7万套,比2月份增加65.9%,接近去年同期水平。

虽然从更能反映近期变动情况的环比数据中,市场可以看到国内楼市显现出的暖意。但在同比方面,楼市依然是“跌”声一片。

3月份,全国70个大中城市房价

和去年同期相比全部下降。其中,杭州房价较去年同期回落11.2%,居跌幅榜首位。

刘建伟分析说,全国房价同比数据的全线下跌,主要是由于去年同期房价相对较高。随着环比房价由降转升,同比房价初步预计降幅将会收窄,并逐渐企稳。

除了春节后房地产市场的重新活跃,市场预期全国楼市逐渐企稳最重要的依据就是楼市新政“组合拳”的影响未来将持续显现。

考虑到房地产能够带动上下游20多个产业发展,并通过土地价格影响地方政府财政收入,政府此番开启稳增长“工具箱”时,首先祭出的就是提振房地产市场的系列政策,以避免房地产市场波动放大整体经济风险。

3月底以来,全国楼市接连迎来重磅消息。央行等三部委降低购

房贷款门槛,财政部等部门为二手房交易减税,如果再算上稍早时国土资源部对土地供应机制的调整,政府在短短四天内就密集出台了三项楼市“新政”。

国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲等专家接受记者采访时表示,在全国房地产市场从供过于求向供求基本平衡转变的情况下,前期为抑制房价过快上涨而采取的非常规政策理应回归常态。她强调,这套政策组合拳有利于释放改善型需求,助力楼市平稳健康发展。对于正承受下行压力的中国经济来说,此举也将起到稳增长的效果。

刘建伟也看好这套政策“组合拳”。他认为,预计未来国内楼市销售量可能继续回稳,房价同比降幅也有望继续收窄,并逐渐企稳。

(宗合)

楼市新常态格局正加速形成

各项政策利好叠加,无疑有助于释放刚需,并促使部分潜在刚需和改善型需求提前入市,对楼市“量价”都有一定支撑作用,这也是楼市健康持续发展的前提和目的。

国家统计局数据显示,3月份70个大中城市新建商品住宅(不含保障性住房)价格环比下降的城市个数开始大幅减少(由2月的66个锐减到50个);上涨城市个数激增10个至12个。3月住宅销售明显回升,一线城市房价环比涨幅转正,二三线城市环比降幅显著收窄。在经历了史上最严厉最长周期的调控之后,在接踵而来的政策利好下,楼市见底论、抄底论再起,楼市也似乎要再次进入量价齐升的自我强化轨道,对市场正在经历微妙的心理考验。

房价从去年5月整体环比回落,再到9月环比全面上涨、同比开始回落,房地产市场价格调整已持续了近一年,同比价格下降意义上的深度调整也已持续了半年之久。截至今年3月,一线城市房价同比整体下降4.5%,二三线城市同比降幅超过6%。房价环

比持续回落并导致同比负增长的情形在2011年10月到2012年5月也出现过,当时因房地产“降温”带来税收和土地出让收入大幅下降,地方政府或明或暗地放松调控,甚至萌发“政策松绑”的冲动,但随即被一一叫停。但这轮调整不同。当前楼市单边持续上涨的预期已经改变,尤其大量保障性住房建设极大缓解了中低收入群体住房需求,改善了住宅市场的市场结构和供求关系,政府逐渐夯实了住房市场政策托底功能。这一轮房价绝对回落,比2012年更具可持续的微观市场基础,局部行政性调控手段让位于市场调节机制的条件已经成熟。去年二季度开始,绝大部分城市相继放开限购限贷,从去年“9·30”二套房认定新规到今年“3·30”降低二套房首付和销售免税年限“5改2”新政,以及提升公积金贷款额度上限等,房地产市场已进入政策宽松期。

当前我国经济正处在结构调整升级“衔接期”,经济增长动力青黄不接导致经济下行压力持续加大,固定资产投资

持续回落,其中房地产开发投资领衔回落势头。今年一季度房屋新开工面积下降18.4%,其中住宅新开工面积下降20.9%(降幅均进一步扩大),二者延续去年以来的负增长态势(类似情况只在2009年和2012年出现,且本轮负增长期限已超过前2轮),房地产市场调整力度前所未有。一季度7%的经济增速符合潜在增长率和政策目标要求,就业和收入等民生指标表现平稳,经济仍运行在合理区间,创新、改革和转型仍是当前政策基调。

虽然房地产政策进行了一系列调整,旨在鼓励自住型消费需求,但仍限制投资投机。在经济下行压力持续加大背景下,房地产市场非常规管制措施逐步退出并适度加大对自住型消费支持力度,通过直接针对房地产刚需群体的鼓励措施加速房地产去库存,一方面减轻经济下行压力,释放和化解风险,另一方面加速满足刚需,促进房地产健康平稳发展。这与过去通过房地产“强

刺激”来拉动经济(滋生大量投资投机性需求)的做法绝然不同。通过政策引导加速住房向居住属性回归,“稳住住房消费”并有效保增长,为改革创新转型创造更宽松环境,达到惠民生、保增长、促转型的多重目标,这是房地产回归居住本质、新常态下房地产政策的题中应有之义。

各项政策利好叠加,无疑有助于释放刚需,并促使部分潜在刚需和改善型需求提前入市,对楼市“量价”都有一定支撑作用,这也是楼市健康持续发展的前提和目的。但“刚需”从来就不是导致中国楼市“量价”暴涨并螺旋上升的原因,恰恰是高房价的受害者和出局者。本质上说,房价过快上涨需要相应上涨的购买力支撑,新常态下经济增长下台阶,经济潜在产出(购买力)已无法承受高房价及房价过快上涨压力。其次,《不动产登记暂行条例》已开始实施,全国所有地级以上城市住房信息系统都必须与住建部联网。虽然这

与房产税征收没有必然联系,但全国统一性房地产登记确实改变了大量投资投机者心理预期,有效减少投资投机增量和存量,而这是过去房价单边上扬的重要支撑力量。此外,一些热点地区仍在执行限购政策,从准入上直接排除了投资投机性需求。

若再从产业周期看,当前楼市整体库存高企、边际供给能力处于高位,整体供大于求;大量保障性住房解决了大部分刚需,导致房价弹性逐渐增强,两者叠加决定了房价难以再普遍性大幅度回转反弹。一些热点地区由于潜在刚需入市可能导致量价回升,但房价再度大幅上涨的可能性基本排除。

基于上述逻辑,笔者认为,去库存仍是今年楼市整体主基调、局域分化将更加明显,系列政策利好正加速楼市向居住属性回归,中国房地产业正在加速形成房价与居民收入和经济增长水平相协调、房地产投资与城镇化内涵发展相适应的适度增长“新常态”。(宗合)

商讯 全速递

激爽一下 太阳部落这个“水龙王”不一般

泰安太阳部落景区二期项目的重头戏——水龙王已于4月26日正式对游客开放,作为国内唯一特大型龙型激流勇进项目,绝对能给游人带来别样的体验!这处刚刚开门迎客的项目外观尊雄伟壮观,高达40米,相当于普通的十三层楼高度,其外部为一条脚踏彩云的巨大中国龙造型,威严肃穆,远看非常醒目,近看则是震撼!“水龙王”是国内唯一特大型龙型激流勇进项目。该项目滑道为U型设计,宽8米,运行长度120余米,设备全长近400米,滑道凹凸处与地面水平落差高达二十米。“水龙王”这“大”就大在高达20米的落差上!可以想象,在20米高处飞流直下惊起的除了滔天浪花,必然还有游人们放肆的尖叫。

除了高达20米的落差,“水龙王”在视觉体验、文化体验和动感体验的展现上都是无与伦比的,无愧于国内唯一的称号!游人乘小艇经滑道从一端驶入龙王腹中,依次途经“原始森林”、“火山熔岩”、“冰雪世界”三大令人目不暇接的主题场景,当游人们还在



为刚刚体验的神奇景象惊叹不已时,游船已经从龙王口中喷射而出,经过20米高的落差滑到水面,惊险与刺激之余,游客的心情则随着缓缓停靠的小艇逐渐平复,并在放肆惊叫后乏力的满足中结束游玩。

最近以来持续的高温让人领略到初夏的热度!五一期间天气晴好,气温还有进一步上升的可能!试想头顶30℃的烈日,身边触手可及的是清凉干净的清水,这是何等的惬意?当小艇穿梭在龙王腹中的三个主题场景之时,游人体验到的是迅速切换的场景

带来的刺激;而当小艇从龙王口中喷射而出、飞流直下时,游人却在惊起的浪花中体验清凉的爽快!

随着水龙王等二期项目的开放,绝对会让太阳部落成为这个夏天最“激爽”的主题乐园!同时二期项目的陆续开放,景区项目进一步增多,但是价格比去年同期还降了20元,160元的票价一举成为同类型、同体量乐园中性价比最高的!

更惠民的价格体验更多更刺激的项目,您和您的家人还在等什么?(王琰)

君豪·金御华府

丰富群众文化生活 提升文体服务内涵



君豪金御华府住宅项目地处济宁市高新区,由山东瑞城君豪置业有限公司投资开发建设,项目占地33400平米,总建筑面积约4万平米,由3栋11层一梯两户板式小高层,3栋18层两梯四户高层住宅组成,自2014年11月份开始施工建设以来,项目得到了各级政府的大力支持,目前项目已经整体封顶,小区配套设施齐全,市政统一集中供暖、宽带、燃气直接入户,户型面积80m²-118m²,准现房销售起

价:3380元/m²,首付8万即可入住君豪金御华府,三组及以上客户认购即可享受超值优惠,开盘成功签约,免费安装品牌壁挂太阳,实现24小时不间断热水供应。

4月26日“君豪金御华府杯”广场舞大赛完美落幕!现场人声鼎沸,积极向上的舞者们为君豪金御华府项目增添了色彩与活力!同时也丰富了片区内群众文化生活,提升了整个片区人文素质!(马敏)