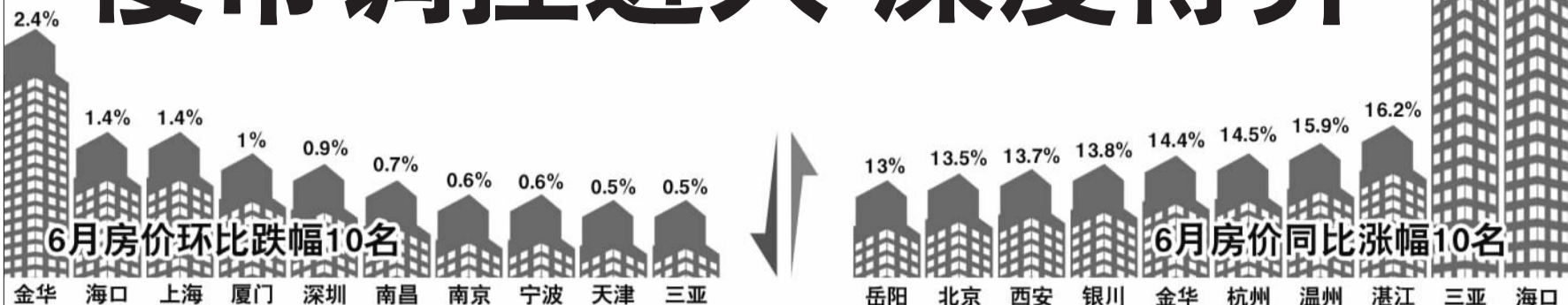


重点

“放”会使房价报复性反弹,过度“收”又会伤及经济

楼市调控进入“深度博弈”



房价17个月来环比首次下降,成交量逐步走出“谷底”,房地产开发投资维持较快增长……国家统计局日前公布的今年1至6月房地产市场的相关数据,直观地说明了上半年楼市调控取得的初步成效。不过,经济复苏的曲折性超过预期,下半年宏观调控面临的“两难”问题增多。在此形势下,楼市调控如何“迎难而上”?

楼市“半年报”:高温楼市现“退烧”迹象

种种迹象表明,本轮调控确实点中了不少投机者的命门,高温楼市有了“退烧”迹象。国家统计局的最新数据表明,调控效果初步显现。

——房价快速上涨的势头初步得到遏制。6月,全国70个大中城市房屋销售价格涨幅比5月缩小1个百分点,环比下降0.1%。如今“下跌面”波及至28个城市,北京、上海、深圳、广州四个

一线城市房价均告下跌。

——成交量从低迷到渐出“谷底”。3月,全国商品房销售面积尚有8206万平方米;至5月,已降至6800万平方米。至6月,部分观望者入市,全国商品房销售面积回升至9200万平方米,为上半年最高位。

——开发投资保持“高位不落”。尽管遭遇严厉的调控政策,4-6月全国房屋新开工面积仍达到4.82亿

平方米,开发投资达到13153亿元,总额大大超过前3个月。业内关于“房地产投资将大幅回落”的担心,并未成为现实。

——开发贷和个贷明显收紧。上半年,房地产企业国内贷款同比增幅回落,从年初的46.1%回落至上半年的34.5%;个贷方面,前四个月的逐月累计增幅均在100%以上,但至6月已降至60.4%。

深度博弈期:五大症状不容忽视

中央党校研究员曾业松说,“一些症状表明,当前楼市正处于买卖双方和市场各利益主体的深度博弈期,调控决不能松懈。”

局部地区楼市“高烧不退”。6月,70个大中城市中有49个城市新建住宅价格环比持平或保持上涨,其中上涨城市均为二三线城市;有39个城市的二手住宅价格环比持平或上涨。

高房价“坚冰”未融。以往宅期房销售均价为例,今年1

月至5月,北京四环路以内的价格每平方米涨到34620元,而六环路以外每平方米也超过万元,达到11748元。而一些楼盘打折基准价也是3月中旬的高点,存在“假摔”之嫌。

信贷悄然“放水”。记者13日从上海某房贷机构获悉,只要客户首套房没有贷款,第二套房也可享受首付三成和利率折扣等优惠;房贷第三套房,个别银行从一开始就没有执行过。

投资转移而非退出。目

前一些二三线城市的概念板块增温,投资性购房增加,呈现量增价涨的态势。数据显示,目前沈阳投资性购房比例接近30%,而一年前仅为10%左右。

房企逆市拿地风潮涌现。数据显示,上半年全国房地产开发企业完成土地购置面积同比增长35.6%,土地购置费同比增长84.0%,进入4月调控周期后,房企土地购置面积和费用仍在大幅增加。

最复杂之年:“两难”楼市如何调控

在实体经济曲折复苏的背景下,半年房价数据终现“拐点”,市场上出现了“第三套房贷松动”等难辨真假的信号,以及类似“房地产调控政策即将松绑”的论调,已持续3个月的房地产调控到底是“收”还是“放”,调控应如何发力?

受访的多位专家和业内人士担心,“放”可能使得之不易的调控成果毁于一旦,随之而来的就是房地产价格出现新一轮报复性反弹,而过度“收”显然也会伤及经济。

专家认为:“房价的暴涨暴跌,对消费者、行业、银行

和政府都是一种很大的伤害。”

中国指数研究院副院长陈晟表示,在“两难”形势下推进调控,重点之一就是落实保障性住房计划,靠强化政策的执行力来干预市场预期。

据新华社北京7月14日电

楼市百态

促销又出新招

临沂一楼盘可“先租后买”

本报临沂7月14日讯(记者 田慧) 先租后买,房租可抵房款,还可以先试住,市区一开发商的大幅广告吸引了不少人的关注。不过项目销售人员表示,目前这样的销售模式已经不再执行。

14日记者在金坛路上看到一个大幅广告,称“改变你心中的买房模式”:先租后买,无需首付,只交月租,如有购房意图,交过的房租可以抵部分房款;买房可以先试住,试住喜欢了再作决定,充分考虑。

不过当记者咨询该项目的售楼处时,一位售楼人员表示,这是之前针对小户型的促销方式,现在因为房子已经销售到了尾声,这个销售方式已经终止了。

记者采访了一位在临沂从事地产开发的业内人士,他表示,这种方式在商业地产中较为常见,因为招商和经营可以分开,在住宅中还真是不多见。“这也是一种促销策略吧,开发商的好处是就算暂时卖不了房子,也可以收租金。另外如果住得合适,想想可能也就买了。”不过,他表示后期可能会出现一些矛盾,比如刚租了住进去3个月然后别人要买,那么租房者的租期可能会没有保证。

青岛房价:半城上涨半城跌

省内链接 本报记者 宋珊珊

国家统计局近日公布的数据显示,青岛6月房价环比下跌0.1%,二手房环比下跌0.4%,但是很多市民在买房时却未感觉到房子便宜了。记者采访了解到,青岛房价涨跌分布呈现不均衡状态,半城上涨半城跌。

豪宅降价了也买不起

青岛无忧房网市场研究部工作人员告诉记者,他们对青岛七区五市楼市进行分析,各区域分别取样10个楼盘跟踪监测,数据显示,市南区住宅6月成交均价为22667元/平方米,环比降7%。崂山区房价也出现小幅下跌,6月成交均价13675元/平方米,环比下跌2%。城阳区成交均价6361元/平方米,环比下跌2%。

而青岛其他区域6月的住宅价格却都出现不同程度的上涨。市北区成交均价11298元/平方米,环比上涨1%;四方区

成交均价9502元/平方米,环比上涨7%;李沧区成交均价8990元/平方米,环比上涨8%;胶南市成交均价5607元/平方米,环比上涨10%;开发区成交均价9342元/平方米,环比上涨3%。

记者注意到,市南区降价的楼盘多是前期涨价非常疯狂的海景豪宅,如凯越中心、维多利亚广场、伊莎贝拉国际公馆及金色国际公寓,环比下降都达10%。降价后房价依然高达近20000元/平方米,且都是大户型,一般市民根本难以购买。

郊区成交大拉低房价

青岛泰安信市场总监张百忍表示,房价降到5%才能说真的降了。目前青岛住宅均价微降,更多的是成交结构变化引起的。

根据青岛市国土资源和房屋管理局的统计数据显示,6月份青岛市新建住宅成交5583套,其中城阳区、莱西市和胶南市位居成交榜的前三位。市内四区仅为845套,而5月份成交量则为1420套。

“市区高价楼盘成交持续萎缩,而城阳区、莱西市等郊区放量成交拉低均价。”无忧房网的罗先生分析说。

作为楼市房价晴雨表的二手房房价是否开始降了呢?二十一世纪不动产青岛区域总经理刘刚告诉记者,从他们几十家门店反馈的信息看,青岛二手房价格未出现下降趋势,但已经有个别房东主动降价。

济南军区总医院神经外科高科技微创手术治疗

帕金森病 三叉神经痛 脑瘫 羊角风

帕金森病为常见的中老年性疾病,主要临床表现为单侧或双侧手脚震颤不止、肌体僵硬、运动迟缓、生活难以自理,发展到后期会导致卧床不起,甚至危及生命。济南军区总医院神经外科巨资引进美国“细胞刀”这一特殊的先进治疗手段使患者在完全清醒和无痛苦的状态下立刻消除震颤、僵硬、运动缓慢不灵活等症状。手术创口小、出血少、安全性高,疗效显著而持久。

三叉神经痛主要表现为一侧面部或牙龈骤然发生的剧烈疼痛,严重者甚至不敢

洗脸、刷牙、进食,给患者的生活带来极大的痛苦和不便。济南军区总医院神经外科的专家们自1984年在国内率先开展“三叉神经根显微血管减压术”治疗三叉神经痛至今,已经为上千例来自全国各地的患者解除了痛苦。微血管减压术是唯一针对病因的治疗措施,不会造成脸部麻木无知觉等副作用,疗效很好,可以一次治愈,很少复发,达到国际先进水平。曾经获得全军科技进步成果奖。

脑瘫患者中80%为痉挛型脑瘫,可以通过手术治疗。

但手术治疗的方法很多,选择最佳手术时机和手术方式也尤为重要。很多病人选择矫正恢复的方法,在手术后短时间内会造成畸形复发,痉挛仍然存在。

针对这些严重问题,济南军区总医院神经外科组织全军多学科专家,共同成立了脑瘫会诊中心,建立了规范化、科学化的管理体系和针对性的治疗方案。完全按欧美国家的模式开展脑瘫的治疗工作。避免了多年来脑瘫外科治疗的诸多弊端给患儿带来的不良后果。应用术中电生理监测技术,

科学地选择切除脊神经后根的比例(即FSPR术),大大提高了手术的疗效。实现了脑瘫患者回归社会的目的。

癫痫,又叫羊癫疯,在我国,癫痫病患者约有1000万。其中300万左右为难治性癫痫,这部分患者完全可以通过手术治疗达到满意的效果。

济南军区总医院神经外科癫痫治疗中心,拥有神经外科、神经内科、脑电分析、神经影像等多学科专业队伍。引进多套美国Nicolet“癫痫刀”系统,运用显微神经外科技术,精确定位癫痫灶并予以切除。中心自创建以来,

已经为数千例癫痫病人做了确诊,为适合手术的近千例顽固性癫痫患者进行了手术治疗,术后癫痫不发作率达到87%,赢得了国内外同行和患者的普遍认可和信任。作为一家大型的三甲部队医院,济南军区总医院在引进美国“细胞刀”“癫痫刀”等高科技设备的同时,注重总结本院在神经外科方面的多年临床实践,将两者有机地融合为一体,使手术治疗帕金森病、三叉神经痛、脑瘫、癫痫等疾病更加安全、有效。在开展这些微创手术的同时,专家们对特发性震颤、面肌痉挛、舌

咽神经痛、难治性精神病如:强迫症、精神分裂等进行了深入的研究,并治疗了众多患者,取得了非常好的疗效。

该中心自成立以来,已成功地为3000余例患者施行了微创手术。他们当中年龄最大的90岁,最小的3岁;患病时间最长的40年,最短的半年,这些患者接受手术治疗后均康复出院。

咨询预约电话:
0531-85911766 85911799
地址:济南市天桥区师范路25号济南军区总医院(九零医院)
网址:www.90nk.com