

我省过半楼盘由国企开发

界定好“主业”,禁令才能施行

本报济南7月22日讯 (记者 张璐)我省“非房地产主业国企不得进入楼市”的禁令一出,在房地产行业引起强烈反响。业内普遍认为,新政发威的前提是国企主业的明确界定。

房地产升温后,国企进入地产业已成趋势,“2005年至今没有间断过。”信立怡高房地产顾问机构总经理朱江说,目前,这些企业的子公司或控股参股公司逐渐成为我省地产行业的主力,其开发的楼盘在全省至少占据半数,甚至更高。

朱江称,以济南为例,典型代表有阳光100(兖矿集团)、黄金99(山东黄金)、翡翠郡(中国重汽)、凯旋新城(莱钢)、鲍德现代逸城(济钢)、名筑美嘉(浪潮集团)等,传统家电制造业的海信在济南有几个项目,青岛啤酒日前也拿下一块商业用地,正式进军济南房地产业。

山东大学房地产研究中心主任李铁岗认为,国企进军地产首先是利益驱动。目前一般行业平均利润率为5%—8%,而房地产业在20%以上。

业内人士称,地产行业

是典型的资金密集型行业,一个50万平米的中等开发项目,仅土地款一项至少得五亿,还需至少一亿的启动资金。“这对一些规模庞大的国企可能轻而易举,而且他们更容易获得信贷支持,而对一个民营企业来说,一次拿出五六个亿可能十分困难。”

获知禁令后,业内人士普遍的反映是,土地市场的非理性竞争冲动或将得到有效遏制,房价上涨势头将会回落。但此次禁令并未明确界定主营业务,对于这一问题,记者也未能从国土部门获得确切答案。

李铁岗称,在企业形态日趋多元、规模不断扩大的情况下,主营业务区分的确存在一定困难。按照字面意义,主营业务应该依据企业的注册情况区分,“如果企业经营范围中有房地产开发,就应该判断为主业”。

但李铁岗同时认为,主营业务应至少占企业(集团)全部经营收入的50%以上,按这一标准,很多已有地产项目的国企显然不符合。他表示,“界定标准需由有关部门进一步明确,这是禁令发挥作用的必要前提。”



公贷买二套房 或提高首付比例

本报济南7月22日讯 (记者 张璐)22日,记者从济南公积金管理中心获悉,济南公积金政策正在酝酿调整,改变后的公积金贷款政策或将提高二套以上住房首付比例。

楼市调控新政进入实施层面后,一向少有变化的公积金贷款悄然变脸,包括北京在内的多个地方,提高了二套以上购房公积金贷款首付比例。

21日起,我省青岛市在省内首先实行公积金贷款变革,提高公积金贷款买房首付比例,收紧用公积金买二套房贷款标准。“济南暂时没有变化,还按原政策执行。”22日,济南公积金管理中心有关负责人明确回答。这位负责人称,国家出台了二套房贷首付、利率上调相关政策后,济南公积金

管理中心也开会研究过,并提出了公积金贷款变革办法,准备提高二套以上住房的首付比例。

这位负责人称,目前济南也将根据国家政策,出台楼市调控落地政策,公积金贷款变化也将包括在内,虽然具体出台日期待定,但“近期出台的可能性非常大”。

国家施行差别化利率政策后,省城各银行的住房贷款出现了大幅下降。相比商业贷款,住房公积金贷款首付和利率一直没有改变,且不受二套房政策限制,因此最近几个月,济南的住房公积金贷款额一直呈环比上升之势。

数据显示,1月到5月,济南住房公积金贷款发放5890笔,共18.73257亿元,同比增长66.8%。

公积金使用超警戒 新政严控二次公贷

本报青岛7月22日讯 (记者 宋珊珊)记者从青岛市住房公积金管理中心获悉,青岛公积金存贷比已达80.9%,超过银行业公认的75%警戒线,为此,青岛在山东省内率先收紧公积金贷款标准,严格限制二次使用公积金买房,暂停异地缴存者贷款申请。

“青岛的公积金存贷比已经超过了警戒线了。”22日,青岛市住房公积金管理中心贷款处处长李延华表示,截至2010年上半年,青岛累计向137583个职工家庭发放公积金贷款225.33亿元,住房资金使用率达到了80.91%。“5月份贷出6亿,这一比率一度达到了81.9%。”银行业公认的贷款安全线是贷款不超过存款的75%。

青岛市住房公积金管理中心

一位工作人员表示,青岛房地产市场火爆,公积金贷款的利率优势使之成为很多人筹资买房的首选。使用量比存缴量增速快,使得公积金使用率超过警戒线。

为此青岛出台新规,公积金贷款买房首付比例由两成上调到三成,并收紧用公积金买二套房贷款标准,五年结清贷款后再买房的首付比例不低于六成,三次申请暂停发放。

“调整规定除了规避风险,也是响应国家对房地产调控的政策。”李延华还介绍,青岛8000套保障房即将开建,可能有很多低收入家庭要购房,“我们的意图是限制二次使用公积金,让更多没有使用过公积金的家庭能有机会用。”

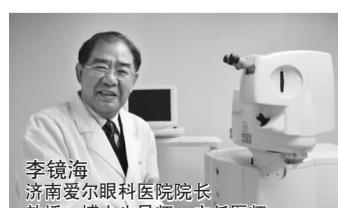
5折近视手术名额仅余 80 席

济南爱尔眼科医院五周年爱心巨献

山东近视手术价格直降 50%

为庆祝济南爱尔眼科医院5周年院庆及省城首台飞秒激光落户该院,全国连锁济南爱尔眼科医院推出了近视手术价格直降50%优惠活动。活动中,该院八大近视手术术式一律降价50%,限额前500名近视患者。据了解,优惠后的飞秒激光近视手术价格比肩个体化手术,准分子激光近视手术价格则低至2500元。所有近视手术均由院长李镜海教授和副院长刘云川博士完成。患者可通过登录全国连锁专业眼科济南爱尔眼科医院网站咨询、预约激光近视手术。

山东近视手术进入飞秒时代



李镜海
济南爱尔眼科医院院长
教授、博士生导师、主任医师

截至7月22日,在济南爱尔眼科医院接受飞秒激光近视手术的患者已达到190余位,其中不乏一些无法接受传统LASIK手术的近视患者,比如高度近视、角膜厚度薄以及对视觉质量有更高要求的特殊职业患者,就连中低度近视、角膜较厚

等眼部参数条件较好的近视患者,也将目光投向了飞秒激光。为什么越来越多的近视患者把“飞秒激光”作为摘镜的第一选择?昨日,笔者就广大近视患者关注的热点问题,采访了国内近视手术权威,山东省眼科学会主任委员李镜海教授。

笔者:飞秒激光LASIK手术的特点是什么?与传统LASIK手术有什么区别?

李镜海教授:在传统的LASIK手术中,要用机械性角膜板层刀在角膜表面制作一个角膜瓣,然后在角膜基质内施以激光切削。飞秒激光LASIK手术核心的特点是告别了传统的机械角膜板层刀,改用飞秒激光制作角膜瓣,真正实现了手术过程的全激光无刀化。

笔者:飞秒激光LASIK手术的优势主要体现在哪些方面?

李镜海教授:手术更安全、更精准。飞秒激光手术是通过计算机的控制进行的“全激光”手术,精确度控制在10—15微米以内,精确度是板层刀的100多倍;角膜复位更准确,术后更接近角膜原态,避免了一些并发症的发生。

笔者:飞秒激光对术后视觉质量的改善体现在哪里?

李镜海教授:“飞秒激光”可以制作出更均匀更完美的角膜瓣,有效避免了板层刀制瓣可能出现的医源性像差,使术后眩光更小,夜视能力更好,视觉效果也更完美。早在推向市场之前,美、英等发达国家就已经在战机飞行员和海军陆战队中开展

飞秒制瓣的激光手术,可提高夜视能力和精细成像能力,增强战斗力。

笔者:李教授,目前国内飞秒激光LASIK手术应用是否成熟呢?

李镜海教授:2005年,爱尔眼科引进了中国第一台飞秒激光设备。通过5年以来对飞秒激光技术的不断研究和探索,目前在爱尔眼科医院集团28家连锁医院中,已经有25台飞秒激光设备,占国内设备总量的80%,因此爱尔眼科无论从技术体系、手术经验还是服务体系来说,都是国内其他医院无法比拟的。

笔者:李教授,有哪些近视患者可以接受飞秒激光LASIK手术呢?

李镜海教授:凡是适合做准分子近视手术的患者都可以接受飞秒激光技术。有近10%的近视患者因度数高、角膜薄的原因,基本无法接受传统近视矫治手术。而飞秒激光手术不受角膜曲率的影响,完全适用角膜偏薄、角膜曲率变异大的近视患者。7月17日,我院成功为一名近视1400度的患者手术,术后视力达到了1.5,他采用的术式就是爱尔顶级飞秒。

●相关新闻

开发商心存侥幸 多部门重申严控

据新华社北京7月22日电 自4月中旬被称为“史上最严厉的调控政策”出台至今,已接近百日,楼市观望气氛越来越浓厚,6月份70个大中城市房价环比下降0.1%,这是近15个月来房价首次下降。就在这个关口,关于放松调控政策的声音一下子多了起来。

先是部分城市商业银行取消第三套房贷的限制,继而投资客扬言,只要房价再降10%就出手购买,再接着专家和开发商表态,如果GDP增速低于8%,房地产调控政策就一定会放松。

上海易居房地产研究院综合部部长杨红旭告诉记者,目前包括一部分地方政府在内,各方对此次楼市调控多少存在一些疑虑。有的甚至还认为之前的调控都以“放松”或“救市”告终,由此推断下半年或者明年年初可能会“旧事重演”。

“在某种程度上,现在的房地产行业已经绑架了地方政府,尤其在今年经济发展还存在不确定因素的情况下。”复旦大学房地产研究中心主任尹伯成教授认为,现在开发商心里也有着自己的“小算盘”——成交量不断萎缩乃至房价下跌,首先担心的就是地方政府,因为这会造成地方政府税收收入、转让土地收入的下降。而银行信贷方面,也会因成交量萎缩、房价下跌受到影响。“可以说,现在形成了这样的格局:中央政府希望调控真正产生效果,而开发商乃至银行业等都不希望房价下降。”

针对这些乱象,住房和城乡建设部、银监会、国资委12日分别作出回应,重申调控政策的延续性。7月20日,中国银监会主席刘明康再次强调要坚持调控力度不放松,确保政策实施的稳定性和持续性。17日,住房和城乡建设部部长姜伟新在哈尔滨出席“2010中国市长论坛”时,面对来自全国各地的七十余位市长、副市长也表示,“一旦放松,房价会强力反弹,调控政策毁于一旦,政府也会失信于民。”