

国五条细则成为商业投资助推剂

商业地产开始发力

不管是之前的限购、限贷、限价政策，还是刚刚新鲜出炉国五条细则，政策指向的都是住宅市场，对商业地产而言，受楼市调控的影响依然较小。甚至可以说，国五条细则的出台，一定程度上会成为商用物业投资的助推剂。进入5月份，潍坊市商业地产也开始发力，纷纷加快了入市步伐。业内人士分析，限购政策的持续，将刺激供应量持续走高，

未来伴随着越来越多的商业地产短时间内集中上市，商业地产市场竞争将更加激烈。

新国五条的出台，让投资者对房地产市场调控继续和通胀预期增强，非住宅保值增值功能更加凸显。在此大背景下，潍坊市商业地产持续向好。

随着楼市进入传统销售旺季5月份，商业地产市场也开始发力，纷纷加快了入市步伐。

随着潍坊城市化进程的加

快，尤其是对住宅市场实施限购调控政策以来，商业地产已经从传统的商铺向城市综合体转变，商业地产格局正在洗牌重组。业内人士分析，限购政策的持续，将刺激供应量持续走高，未来伴随着越来越多的商业地产短时间内集中上市，商业地产市场竞争将更加激烈。

新“国五条”的出炉，表明住宅市场限购政策仍将持续，因此，不受调控政策影响

的商业地产，未来依旧是投资的主要渠道。目前，潍坊市场已经出现大型商业地产项目集体亮相的情况，其中不乏万达广场综合体、阳光100等等，这些品牌化商业地产势必带动区域商业中心的成熟与繁荣，并对传统商业中心消费群体进行分流，未来商业地产竞争压力势必会加大。

目前潍坊市场商业地产繁荣的背后也存在着同质化竞争

的问题，从区域新兴商业中心来看，某些类型相同或相似的商业地产大量出现，对于消费者来说，的确提供了很多的方便，但是对于商业运营者来说，势必面临“僧多粥少”的尴尬，因此，开发商要保证自己的产品在竞争中立于不败之地，就要避免同质化，提前与需求市场对接，而不是边开发、边招商，甚至是先开发、后招商。

周锦江

全国房地产市场呈现冰火两重天

细则挡不住潍坊红五月

各地围绕“国五条”制定的房地产调控政策细则执行以来，一线城市交易量大幅下降，三四线城市相对平稳。

而相对于潍坊楼市，细则一是未扩大限购区域，二是对20%个人所得税避而不谈，这使得潍坊购房者的心理预期未受到改变，而“红五月”的接踵而至，似乎也在人们的意料之中。

各地国五条细则 一线城市趋紧二线偏松

“国五条”各地细则踩着点儿在3月底的最后几天陆续地公之于众。纵观各地“国五条”细则内容，不难发现，虽然此前中央的“雷声”很大，但是落到各地，“雨点儿”的轻重缓急却不可一概而论。最严厉的莫过于北京的国五条细则，禁止京籍单身人士购买二套房，严格按个人转让住房所得的20%征收个人所得税，出售五年以

上唯一住房免个税；进一步提高二套房首付比例；新旧政策以买卖合同网签时间为准。相比之下，上海、深圳和广州这三个一线城市的细则便温柔很多。而二线城市的调控细则则更像一场“毛毛雨”，合肥、南京、大连、厦门等城市的细则中也对20%个人所得税避而不谈，甚至有的城市仅仅出台

了一个房价调控目标，以“新建商品住房价格指数同比涨幅低于城镇居民人均可支配收入实际增长幅度”为多。潍坊版的国五条未扩大限购区域，只是要求2013年度新建商品住房价格增幅不高于年度城镇居民人均可支配收入实际增幅；2013年住房用地供应总量高于前五年平均实际供应量。

实施月余 一线和三四线城市的楼市冰火两重天

各地“国五条”细则逐一推出，让房地产行业吃了一颗定心丸。“政策预期利好，基本面也趋于乐观，这比之前预期的要温柔很多。”有专家表示，从各地细则的出台不难看出，地方政府在执行国家政策的过程中，既尊重中央调控需求，又考虑到房地产行业对当地GDP、税收、就业等的影响，因此，并没有预期的那么严厉。

更像是在踩“跷跷板”，试图找到一个平衡点。但为了达到这种平衡，各地似乎也在有意无意地避开一些“硬骨头”，比如民众最为关心的20%个税如何落实，似乎就

在各地细则上鲜有提及。这也让此次“国五条”的落实再次埋下“雷声大雨点小”的隐患。

各地国五条细则实施一个月来，全国楼市出现了明显变化，一线城市交易量大幅下降，三四线城市相对平稳。据介绍，北京的“国五条”细则，包括单身人士禁买二套房、严格执行20%的所得税等政策。该政策对北京二手房市场影响最大。受此影响，截至五一小长假，北京市4月新建商品住宅成交量为7188套，与3月份相比下降约63%。在广州，4月前半月新建商品房网签不足3000套，比3月下降超

过20%。而在“末班车效应”影响下，4月份北京二手房交易戛然而止，买卖双方重回深度观望。

与热点城市相比，三四线城市的楼市则没有明显变化。中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌认为，“按差价20%征税”这一条款成为分水岭，让一线城市和三四线城市的房地产市场呈现冰火两重天的态势。

潍坊楼市 5月热销势头或持续

开发商在政策面受到的压力并未增加，这也是众楼盘在这段时间仍能“一荣俱荣”的主要原因。各大楼盘五一假期的活动暖场和热销，无疑为整个“红五月”博得了个不错的开局。于是，“红五月”的接踵而至，似乎也在人们的意料之中。

事实上，去年五一楼市的整体抬头，正是得益于政策面的趋稳，让市场有了逐步回暖的空间，而此次五一，虽然时逢细则落地满月，

但整体政策走势的稳定，未改人们的市场预期，从而使市场保持继续走红的动力。

某公司营销副总表示，“接下来的整个5月，楼市维持现状的可能性较大。在政策面保持稳定的前提下，楼市整体的成交依然维持平稳水平，一些楼盘推售力度依然强劲，再加上新盘纷纷亮相，高新区和经开区不限购及总价优势，依然是吸引刚需及投资客群的重要因素。”

周锦江

潍坊市滨海区

青年相亲会即将举行

据悉，由滨海区团工委主办，海正集团潍坊宜海置业有限公司承办的滨海区青年相亲会将于6月23日(星期天)举行。此次相亲会旨在进一步深化团组织服务青年作用，拓宽青年交友渠道，为全区适龄单身男女青年搭建友好真诚交往平台，进一步稳定企事业单位人才队伍，助推企业做大做强，推动二次创业开展。

参加本次青年相亲会的对象主要是滨海区机关、企事业单位适龄单身男女青年。相亲会现场设互动游戏、才艺表演、激情派对、幸运抽奖、西式餐甜品鉴等环节。此次相亲会全程免费，并提供团体接送服务。相亲会当天，承办单位海正集团潍坊宜海置业有限公司还为所有到会的单身青年准备了精美礼品，参加活动即有机会赢得价值3万元奖品，活动当天共计百万大奖等您分享！

报名者可以通过三种方式参与报名。一是到所在单位基层团组织报名。二是由承办单位到各企业现场接受报名。三是本人持身份证到滨海区东城海正·香醍湾会所一楼大厅报名。

报名邮箱：bhqxqd@163.com

报名表下载网站：www.xiangtiwan.cn(点击“热点新闻”)

马凤丽

