

2017山东省两会专题报道

2017年山东省政府工作报告中提到,要坚持分类调控、因城施策,重点推进非住宅和去化周期较长的城镇商品房去库存。支持合理自住购房,严格限制银行和社会资金流向投资投机性购房。目前,我省商品住宅平均去化周期为10个月,处在合理区间内。未来,济青将继续优化供给结构,中小城市继续化解库存,同时盘活非住宅项目。2017年,我省房价还将维持平稳状态,调控政策也会相对稳定。

9日下午,济南解放路附近一售楼处,住宅楼已售完,只有商铺在售,前来看房的市民也不多。本报记者 王皇 摄



增加土地供应,济青房价得稳

推进非住宅去库存,加大养老旅游用房供应力度

本报记者 喻雯 魏新丽 王皇

调控稳定市场 去化周期降为十个月

2016年,我省房地产市场波动较大,部分城市房价涨幅较高,给市场带来许多不稳定因素。对此,山东省政协委员、山东省住建厅厅长王玉志表示,房地产关系到民生、关系到经济、关系到金融,不应该成为投资投机的工具。

房地产市场的不健康,将严重影响经济发展。“我们不可能轻易让泡沫涨到社会不能承受。”省政协常委、省政协经济委员会副主任、山东社会科学院经济研究所所长张卫国说。

因此,去年9月起,济南实施了三轮调控政策稳定房价,其他城市也采取相应政策。经过调控,山东省的房地产市场已经趋于平稳。“各地市的情况都不一样,但是山东总体市场比较平稳。”王玉志说,最新统计数据表明,我省商品房平均去化周期为14个月(包含住宅和商办),其中商品住宅的平均去化周期为10个月(商品住宅的合理去化周期在9个月到16个月之间)。

针对去年的房地产市场情况,张卫国分析道:“前几年宽松的环境,加之现在投资方式较少,社会资金大量涌入楼市,导致房地产价格虚高、虚涨。”

“因此限购出手非常及时,会让各个市场主体清醒一把。”张卫国说,“目前,刚性需求是有,但是预期和实际购买力是有差距的,真正想住房的人还没有多少购买力。”

上半年供应量 济青较紧张

王玉志说,山东对市场的调控采取“分类调控、因城施策”的原则,具体来看,济南和青岛是市场潜力大的热点城市,采取相同的政策,要做好防风险,稳住房价。

根据国家统计局发布的数据,2016年12月,连涨16个月后,济南新房价格出现环比下降,降幅达0.3%。青岛环比下降0.2%。这两地的楼市已经趋于稳定。

不过,对于济青等城市来说,2017年上半年存量较为紧张。“二线城市住宅商品的供应还是比较紧缺的。”张卫国说。

在济南东部,许多楼盘房子去年已经基本卖光,今年都处在清盘或者尾盘阶段。有的开发商今年上半年房源较为紧张,开盘推到下半年或者2018年。

对此,张卫国认为,虽然市场房源紧张,但是现在是供给结构性短缺,不是总量短缺。“很多老百姓想买房子,但是房价太高,刚性需求依然大量存在,亟需解决。”张卫国说。

因此,张卫国建议盘活已有楼盘,优化存量,提高增量,提供有效的土地供应指标。王玉志表示,为防止因土地供应不足引发商品住宅供需不平衡,进而出现房价反弹,今年将加大这两个城市的土地供给力度。

另外,还要加大保障房建设力度。“从供给角度上来讲,保障房盖得差不多了,中低收入者想住房都住得上。”张卫国说。

省人大代表、山东大学科学与工程学院院长赵国群对此深有同感,他说,目前山东大学有针对青年教师的周转公寓,能让青年教师有一个过渡期。

商办项目要盘活 中小城市还得去库存

2017年省政府工作报告中提到,要重点推进非住宅和去化周期较长的城镇商品房去库存。目前来看,我省非住宅商品房的去库存压力确实较大。

“我省商品房的去化周期较长,是由商铺、写字楼等非住宅的商办项目拉长的。”王玉志说,“我们做过调研,很多城市商办项目存量较大。”

张卫国认为,由于前两年规划不科学,商办项目建设太多,导致过剩。“像写字楼、商业大楼等,很多不符合规划要求,密集得很,不符合中心轴理论,占地还很大,宝贵地段被占用了。”他说。

另外,电商的发展也是影响因素之一。“线上的红火影响到了线下实体店,需求量也就没那么大了。”王玉志说。

种种原因造成了非住宅项目去化困难的局面。如果这些非住宅项目的库存长期处于高位,开发企业就会面临资金链断裂的风险,我省正在采取相应的措施。王玉志说,从源头上对供地规模做出限制,改变一些商办项目的用途,减少开发量。与此同时,调整结构,侧重养老、旅游用房的供应。

“下一步要正儿八经地盘活这些非住宅商办项目。”张卫国说,“通过物业整改,规划调整,重组、联合、产权再造,

形成集群化发展。另一方面,不能再利用的就进行转换,改变业态,把该置换的土地置换出来。”

另外,三四线城市商品房去库存周期也较长。“省内三四线城市和县城,重点就是采取有力措施做好去库存。像沿海城市的一些县城,海景房外销压力大,去库存任务较重。”王玉志说。

对此,张卫国也表达了同样的看法,“山东沿海有开发商建设很多简易楼房,很难有需求。”

王玉志说,我省为了鼓励农民工进城买房,推出了农民“安家贷”,降低了贷款的门槛,还款方式也更为灵活,帮助进城农民工买上房子。“各地市根据自己的实际情况,推出了更为适合的措施。有的地市出台补贴政策,集体谈判要求开发商让利等等,效果还是比较明显的。”

用严格的信贷政策 限制炒房

谈到2017年我省房地产市场的走向,王玉志说,要保持平稳健康的发展态势。“我们支持包括刚需和改善需求在内的合理自住购房需求,同时要通过严格的信贷政策限制炒房。”今年我省将在“供给侧”和“需求侧”双向用力,保持市场稳定。“我们将加强对各市场的调研力度,加强监测和预警分析,合理引导购房者的消费预期,从而保证市场不会出现大起大落。”王玉志说。

2016年9月起,济南出台三轮限购政策,稳定市场。王玉志认为,2017年政策变动可能性不大。“目前我省市场总体比较平稳,调控政策也要相对稳定。”

虽然限购措施本身已经稳定了市场,但是为了未来房地产市场长期平稳健康发展,也要探索建立长效机制。张卫国认为,对大中城市来说,首先要让大家预期趋于理性,这需要政策的支持。“比如以后可以出台房地产税、房产税、遗产税等,增加炒房的成本,有效遏制投机炒房现象。”他说,“如果政策、法律法规、税收等措施都到位了,自然就没办法投机了。”

对库存较大的中小城市,则需要通过市场机制作用微调,化解库存。“通过政策和市场两个组合,分类施策。”张卫国说。

对于2017年的楼市走向,张卫国很有信心,他表示:“客观来看,平稳增长是比较靠谱的推测。”

相关链接

在临购买90平以下房 契税继续全补贴

本报记者 蔚晓贤

目前,省内楼市出现分化情况,二线城市需要调控,而三四线城市则是另一番景象。

省政协委员、省住建厅厅长王玉志说,省内三四线城市和县城,重点就是采取措施去库存。

9日,齐鲁晚报记者获悉,为贯彻落实国家、省、市有关房地产去库存的目标,临朐县出台契税补贴、农业转移人口财政补贴、公积金贷款额度提高等多项政策。

对个人购买家庭唯一或第二套改善性住房,面积为90平方米以下的,给予实缴契税额100%补贴;对个人购买家庭唯一或第二套改善性住房,面积90平方米以上的,给予实缴契税额50%补贴。

对使用公积金贷款购买首套普通自住房的最低首付款降为20%,放宽月收入认定和抵押房屋的条件,增加承诺人选择,使账户余额不足贷款人享受到较高的贷款额度;把住房公积金贷款最高额度由原来的30万元增加到40万元;开展把商业银行住房贷款转为公积金贷款,减轻贷款人的利息支出等。有效期至2017年10月31日。

临朐县购房减免契税等优惠政策从去年3月6日就已经开始实施,计划至2017年3月1日结束。就在政策将要到期前,临朐县再次发文,契税补贴等优惠政策延长至2017年10月31日,可见该政策实施效果不错。

在山东,采取各种奖励方式补贴居民购房的城市有不少,比如寿光,从去年4月5日开始施行房地产去库存优惠政策,一度每平方米最多可享受600元的优惠。

另外,去年,省内邹城、即墨等地也有条件地对居民购房给予补贴。