



“一刀切”调控政策或不复返,保障房建设力度将会加大 未来房价会去哪儿?

■一周楼市

林吉祥讲述四线城市的商业奇迹

3月5日,中国地产圆桌会的开放分享平台——“圆桌沙龙”第25期在郑州举行。

本期授课讲师由RET睿意德商业项目运营资深人士林吉祥担任,以山西阳泉为案例,详细分析了四线城市的商业运作。林吉祥从事百货公司及购物中心商业运营管理超过25年,曾服务于大型连锁零售企业及商业地产开发企业。加入RET前任DTZ戴德梁行商业地产服务及商业资产管理部门,主要负责DTZ商业顾问项目之驻场经营管理服务工作,拥有多个大型商业项目规划、招商及运营管理经验,熟悉商业地产研究、策划、代理及运营的全部流程。此次他在大讲堂为中原地产界详解商业运营,讲述一个四线城市的商业奇迹。 苏瑜

在今年“两会”上的政府工作报告中,李克强总理提出,要针对不同城市进行“分类调控”,并增加中小套型商品房和共有产权住房供应,抑制投机投资性需求,促进房地产市场持续健康发展。

业内人士立刻捕捉到,与以往多年政府工作报告中直接提出“房地产调控”相比,今年的政府工作报告对房地产的表述让人耳目一新。这意味着全国“一刀切”调控政策或将一去不复返。而事实上,新一届政府执政以来,确实没有出台过全国性的调控政策。

那么,“分类调控”之下的房价走势,究竟会去哪儿呢? 郑州晚报记者 范建春

看数据:

2月份全国房价环比继续上涨 郑州房价整体略降但住宅仍涨

根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据,2014年2月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为10960元/平方米,环比上月上涨0.54%,是2012年6月以来连续第21个月环比上涨,涨幅较上月缩小0.09个百分点。

从涨跌城市个数看,64个城市环比上涨,36个城市环比下跌。与上月相比来看,本月环比价格上涨的城市数量较上月增加2个,其中涨幅在1%以上(含1%)的有20个,与上月持平;本月环比价格下跌的城市数量较上月减少1个,其中跌幅在1%以上的有16个,较上月增加3个。同比来看,全国100个城市住宅均价与去年同期相比上涨10.79%,涨幅较上月缩小0.31

个百分点,为连续第2个月缩小。按中位数计算,全国100个城市(新建)住宅价格中位数为7235元/平方米,环比上月上涨0.60%。另外,北京、上海等十大城市住宅均价为19433元/平方米,环比上月上涨1.08%,较去年同期上涨17.09%。

数据显示,从全国房地产整体环境来看,年初中央及各地未出台新的调控政策,大的调控环境平稳,但在宏观经济增速放缓,信贷未明显放松的大背景下,时处淡季的住宅市场稍有降温。

而在郑州,根据克儿瑞郑州房地产市场月报提供的数据,2014年2月,郑州商品房市场受春节假期影响,成交量出现明显下降,全市商品房成交均价为9621元/平方米,环

比下降2.02%。其中,区域成交价格前三名分别为郑东新区12173元/平方米,金水区11020元/平方米,惠济区10041元/平方米。

在住宅方面,2月全市商品住宅成交均价为8775元/平方米,环比上涨4.63%,同比上涨14.44%。同时,截至2月底,郑州市商品住宅市场存量为395.98万方,存量开始小幅下降,去化周期不到6个月,去化压力较小。其中,2月份区域价格成交前三名分别为金水区9348元/平方米,郑东新区9168元/平方米,管城区8900元/平方米。

据此,58同城房产频道认为,郑州市场2月份房价整体上环比略有下降,不过住宅价格仍处于上涨姿态,上升的动力仍然存在。

看信号:

保障房建设力度将加大 郑州保障房建设已开工

对于房地产界来说,今年的政府工作报告让一直弥漫在房地产市场上的雾霾消散了不少。因为报告中透露出的一个个信号都让房地产界相关人士看到更为明朗的局面:长效机制将逐步建立,完善住房保障机制。

有机构梳理历年政府工作报告内容发现,李克强总理的报告是10年以来政府工作报告中首次没有强调房地产调控,其重点则是对住房保障机制做了大篇幅描述。报告指出,加大保障性安居工程建设力度,今年新开工700万套以上,其中各类棚户区470万套以上,年内基本建成保障房480万套。

对此,住建部副部长齐骥在“两会”上表示,今年将完善住房保障机制,明确公租房和廉租房并轨运行,“住建部2013年就下发了相关文件要求并轨,今年实施并轨运行,实际上是使这两套保障型住房统一规划、统一分配、统一建设和统一管理”。

而在郑州市场,郑州市住房保障和房地产管理局局长李德耀日前也表示,要多种举措筹集房源。2014年,郑州市计划开工建设保障性住房和棚户区改造住房210210套(户),其中公租房15701套,棚户区改造房194509套;基本建成保障性住房32161套。

他说,首先是坚持以市场手段增加住房供应,以增加土地供应、增加住房供应为主,同时,辅以需求端调控,通过行政举措抑制房价过快上涨。其次是建立多层次住房保障新机制。郑州市2014年已确定要实施19.5万户的棚户区改造,受惠群众预计达60万人。最后是加快普通商品住房投放速度。

记者注意到,去年10月29日,中共中央政治局就加快推进住房保障体系和供应体系建设进行第十次集体学习。在提到供应体系建设时,会议前所未有地用了“千方百计增加住房供应”的措辞,可见中央在推进供应释放方面的决心之大。

亚星江南小镇一元买房微信支付

微信打车、微信发红包,微信聊天……本月底,郑州市民足不出户,坐在家,用微信也能买房啦。全国首个开发商将试水微信支付卖房。微信支付一元钱,立减1万元总房款。该活动由河南亚星置业集团推出。微信支付卖房,主推他们开发的亚星江南小镇楼盘。本次活动,亚星江南小镇将推出5套房源,供网友进行竞拍。另外,参加过亚星江南小镇推出的“交2000元抵1万元”优惠活动后,依然可以参加微信支付买房活动。一旦微信支付1元买到房源,主办方将退还市民此前交过的2000元预付款。据悉,该项目是位于上街许昌路与淮阳路交会处东100米的亚星江南小镇,具体活动细节,将在亚星江南小镇微信上公布。 曹恒露

新浪乐居和中信银行推出“乐居贷”

随着国内电商的发展,金融服务与房产电商的结合已经成为市场的主流需求。值此房地产市场走向铂金十年之时,新浪乐居联手中信银行打造推出新型金融服务——乐居贷。

3月6日,郑州新浪乐居举办“乐居 中信创新金融发布签约仪式”。新浪乐居郑州公司与中信银行郑州分行高层领导、房地产开发商、省内主流媒体出席本次签约仪式。据介绍,“乐居贷”可以极大满足个人及家庭购房、购车、装修、留学、旅游、家居消费、婚庆等各项大宗生活消费需求。此次易居与中信银行的合作意向规模高达500亿。 韩娟

看政策:

预计今年不会再有房价控制目标 郑州房价整体稳定但会小幅波动

作为一线城市中的标本,北京市场一直是地产政策的“风向标”。在今年的《政府工作报告》出台后,北京房地产业协会秘书长陈志表示,今年各地可能不会再有房价的控制目标。

陈志认为,分类调控是一个非常客观的提法。首先,房地产市场在分化是一个客观事实,分化的市场就要求政府根据具体情况,分类指导。在城市间,一、二线与三、四线城市的楼市在分化;在城市中,不同层次的产品市场也在分化。此外,房地产企业也在分化。其次,分类还有一种意思是政府管政府该负责的事情,市场的交给市场。

陈志说,从这次政府工

作报告中可以看出,有关房地产的思路延续了十八届三中全会的精神,政府要管住自己看得见的手。同时提及加快房地产税立法,也可以理解为将更多通过立法而非行政的手段进行调控。可以预见,今年各地不会再有房价控制目标。因为房价控制目标,本身就是迫于舆论压力产生的民意性的调控目标。单一设定这一目标,而忽略导致房价上涨的深层次原因,本身就是不科学的。简单追求这一目标的实现,会对市场有负面影响。

那么,未来郑州市的房地产市场宏观调控将走向何方呢?对此,郑州市住房保障和房地产管理局局长李德耀近日接受媒体采访时表

示,就郑州市而言,2014年将会按照国务院要求,结合郑州市房地产市场实际情况,以市场化作为最终归属点,以市场手段与经济手段为主,金融手段为补充,加快建立市场配置和政府保障相结合的住房制度,努力增加住房供应,完善符合郑州实际的“三房合一”的住房保障新机制,探索建立稳控房价的长效机制,确保房地产市场的健康平稳发展。

他判断说,随着郑州供求关系的改善、刚性需求的释放以及强制性行政手段的逐步弱化,预计2014年房地产投资有望保持稳定,销售增速将会有所放缓,房价将保持整体稳定,但个别时期会出现小幅波动的态势。