

# 山东四市房价三连跌

## 8月份全国70个大中城市68个下跌



□记者 杨学莹 报道

本报济南9月18日讯 今天,国家统计局发布2014年8月份70个大中城市住宅销售价格变动情况,我省济南、青岛、烟台、济宁4市的新建商品住宅、二手房价格皆表现为下跌,这已经是四市连续第3个月出现下跌。

根据发布,与上月相比,70个大中城市中,新建商品住宅环比价格下降的城市有68个,持平的城市有1个(温州),上涨的城市有1个(厦门)。环比价格变动中,最高涨幅为0.2%,最低为下降2.1%。

与去年同期相比,70个大中城市中,价格下降的城市有19个,持平的城市有3个,上涨的城市有48个。8月份,同比价格变动中,最高涨幅为6.4%,最低为下降5.6%。

就在今年4月以前,房价下降的城市数量还是个位数,至今年5月,有35个城市出现下降,此后的6月、7月、8月,房价下降的城市逐渐扩大为55个、64个、68个。70个城市中的房价最高跌幅也由今年4月的0.7%扩大到1.4%、1.8%、2.5%、2.1%。

8月,济南、青岛、烟台、济宁四市的新建商品住宅价格比上月分别下跌1.3%、1.1%、1.6%、0.9%;二手房价格分别下跌0.6%、0.8%、1.2%、1.0%。除青岛外,新建商品住宅的跌幅比上月均有所扩大;二手房价格跌幅济南、青岛比上月缩小;烟台、济宁比上月扩大。

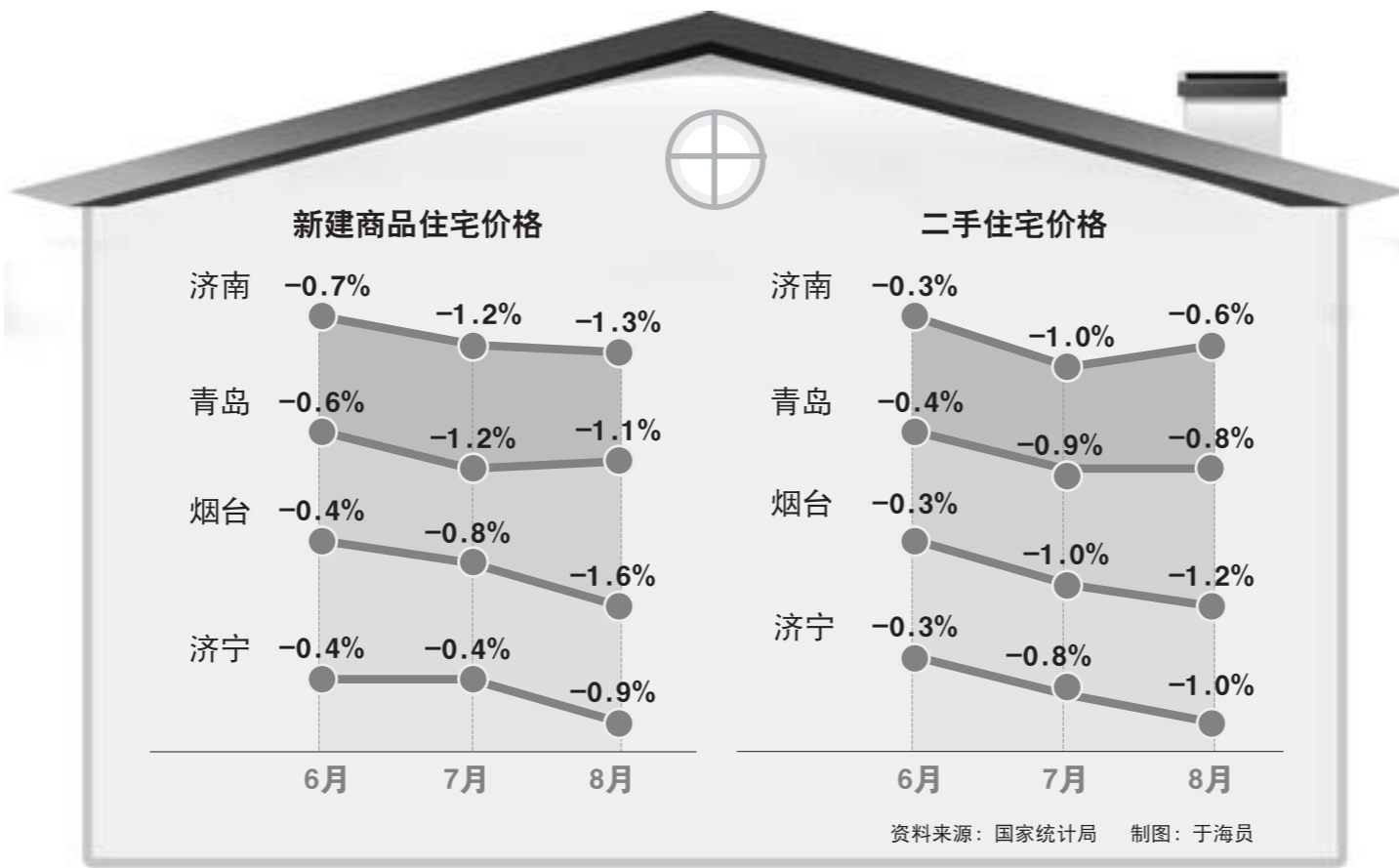
从一年来的70个大中城市住宅销售价格变动情况看,2013年12月,济南、青岛、烟台、济宁四市的新房和二手房价格尚表现为齐齐上涨,进入今年1月,济宁的新房和二手房价格出现下跌,此后除3月份二手房环比上涨0.1%外,均表现为持平或下跌。济、青的二手房从4月份出现下跌至今,新房从5月下跌至今。烟台新房、二手房房价5月止涨,6-8月表现为下跌。

成交量方面,根据济南住宅与房地产信息网数据汇总,前8月市区住宅网签35753套,比去年同期的38070套略减6%。截至目前,市区可售住宅49292套,按今年1-8月的月均网签量估算,去化期11个月。

根据青岛网上房地产数据统计,青岛上半年新建商品住宅成交为34738套,比去年同期的54333套减少36%。

据当地媒体报道,1-7月份,烟台市区新建商品住宅网签成交套数为15213套,与2013年同期相比减少5939套,同比下降28%。

济宁市房管局数据显示,上半年济宁市新建住宅网签套数为5995套,销量呈现大幅波动,除了2月份春节影响以外,六月份成交新建商品住宅未过千套。而搜房网数据监控中心统计,上半年济宁住宅类成交14972套,两者数据相差很大。



### 楼市“金九银十”开局平淡

# 调整尚未结束 价跌恐未见底

### 房价跌幅继续扩大

国家统计局18日公布的数据显示,北上广深四个一线城市房价继7月首现下跌之后,8月房价跌幅超过1%。从涨跌幅看,70个大中城市中,硕果仅存的上涨城市只有厦门,其价格涨幅也只有0.2%;杭州则连续3个月领跌全国楼市,下跌幅度为2.1%。

数据显示,自5月开始,一线城市中上海和深圳楼市率先开启跌势,6月广州也加入降价行列。7月,北京房价自2012年6月以来首现下跌。8月份,北上广深四个一线城市的新建商品住宅价格延续着全面跌势,环比降幅分别为1.2%、1.3%、1.3%、1.1%。

据上海易居研究院测算,8月份,一、二、三线城市新建商品住宅价格指数环比跌幅继续扩大,跌幅分别为1.2%、1.2%和1.1%,而7月份分别为1.2%、1.0%和0.9%。但对比二、三线城市,一线城市的跌幅最大。

### 购房者观望情绪浓厚

自2012年6月份以来,70个大中城市房价连续上涨23个月。但从今年5月份开始,房价指数开始出现环比下跌,6月以

来房价跌幅更是逐渐扩大,越来越多的城市步入房价下跌的通道,一、二手房市场均出现降温也令市场的看跌情绪进一步加重。

在楼市“金九银十”的传统销售旺季来临之际,市场仍未摆脱交易疲软的尴尬。中原地产数据显示,楼市“金九银十”开局平淡,中秋假日期间,上海一手商品住宅市场成交量同比下降超过六成。

近日,记者在上海二手房市场调查发现,9月以来,房产中介门店仍然门可罗雀,部分门店甚至没有客户来访。据太平洋房屋店长某门店人员介绍,门店挂牌的一套三室户,8月房东主动降价35万元,挂牌价从650万元下调至615万元;而与该房屋相类似的房源,去年11月成交价在685万元,但即便如此,挂牌至今仍有客户问津。“目前上门客户多以咨询价格为主,意向客户较少,说明现在房价仍偏离买家的预期,观望情绪浓厚。”

在中国房地产业协会市场委员会副秘书长陈啸天看来,房价的下跌空间仍未见底。“2011年1月‘新国八条’出台后至2012年5月,楼市经历了16个月的下滑;此后,楼市又经历了20多个月的反弹期;此轮楼市调整始于今年2月,至今楼市调整仅仅经过了7个月。目前每个城市都在完成着自己的价格测试,供需双方都在寻求市场的均衡点。”

### 调控思路悄然转向

专家认为,目前影响房价的重要因素是楼市供需格局发生了变化。

截至8月底,上海易居房地产研究院监测的35个城市新建商品住宅库存总量再攀新高,达26931万平方米,同比增长22.6%。并且,35个城市月度新增供应量大于成交量。8月份,35个城市新建商品住宅存销比为17.5,也就是说,市场需要17.5个月的时间才能消化完。

记者采访的多家房企负责人亦认为,对于开发商来说,目前市场存量的确很大,所以降价的压力也很大。“不要说刚需群体,就是投资者目前出手也很理性。”一位上市房企副总裁如此判断。

在此背景下,相关部门的房地产调控总体思路也在悄然调整。市场分析人士认为,相关部门已逐步将房地产调控思路转移至“供需关系调整”方面,而不再将房价本身作为房地产调控的直接指标。

住建部总工程师冯俊表示,住房价格是市场的重要信号,其本身不应当是直接的调控对象。简单地将住房价格作为住房政策的调控对象并不合适。住房政策的调控目标应当是供求平衡、市场平稳。(据新华社上海9月18日电)



# 台儿庄大战: 敢死队员肉搏入城日军



中国军队与日军在台儿庄城内激战。(□省档案馆供图)

1938年3月23日至4月7日的台儿庄大战,是全面抗战以来中国军队在正面战场取得的一次重大胜利,沉重打击了日军的猖狂气焰,极大地鼓舞了中国人民的抗战热情和胜利信心,提高了中国的国际威望。

1938年初,侵华日军因轻易夺取山东的胜利,认为用现有的兵力即可轻易战胜中国军队,企图南北夹击,合围徐州,打通津浦线,继而西进郑州、南攻武汉,迫使中国政府屈服。南路日军渡过长江沿津浦铁路北上,北路日军沿津浦铁路南下,左翼日军从青岛登陆沿胶济铁路西进。

中国军队进行了淮河阻击战,山东滕县保卫战、临沂阻击战,均为中国军队争取了时间,赢得了主动权。国民政府军事委员会作出部署:以擅长固守的原西北军孙连仲部防守台儿庄运河一线,一面防堵日军进窥徐州,一面将骄狂冒进的矶谷师团吸引至峄县南部地区,尔后以隐蔽于峄县东北山区的汤恩伯第二十军团背敌侧背,集中兵力将矶谷师团聚歼于台儿庄地区。

1938年3月下旬,中国军队奉命向台儿庄地区集结,准备聚歼由滕州、临沂向南进犯的日军。3月23日晚,日军由峄县南下,在台儿庄北侧的康庄与中国军队发生遭遇战,台儿庄大战由此打响。3月24日起,日军反复向台儿庄猛攻3天3夜才冲进城内,中国军队同日展开了激烈的巷战。3月28日,日军攻上台儿庄西城,守城的池峰城部组织数十名敢死队员与日军肉搏,将入城日军打退。3月29日,日军濰谷支队占领了台儿庄城东半部,激战惨烈,死伤无数。3月31日,中国守军对进入台儿庄地区的濰谷支队形成合围。4月3日,李宗仁下达总攻击令,中国军队与日军展开街垒战,逐次反击,李回被日军占领的街市。4月4日,中国空军出动27架飞机对台儿庄城东北、城西北的日军阵地进行轰炸。

4月6日,李宗仁赶赴台儿庄附近,指挥中国军队向矶谷师团发起全线出击,一时间,台儿庄城内城外枪林弹雨,喊杀阵阵,到处血流成河。日军指挥官知道自己的部队已陷入反包围圈,下令部队全线撤退。关麟征指挥第五十二军与王仲廉的第八十五军协同作战,与驻守台儿庄的第二集团军形成夹击之势,对残存日军白天枪炮轰击,逐村争夺;晚上攀屋放火,追杀日军。关麟征、王仲廉两军相继收复了台儿庄东面的甘露寺、杨楼、陶城等据点,从而解除了台儿庄城东北日军的威胁,在台儿庄北面形成了对日军的包围。李宗仁命令4月6日夜3时发起全线反攻,第二集团军在城内肃清残敌后适时反击,与第五十二军、第八十五军相互配合,将日军大部消灭在台儿庄外围。李宗仁又命令部队猛追残敌,重创日军濰谷支队、坂本支队,其余日军残部于4月7日向峄县、枣庄撤退。至此,台儿庄战役取得决定性胜利。

在战役中,中国军队共击溃日军第五、第十两个精锐师团的主力,毙伤日军11984人,俘虏日军719人,缴获大批武器、弹药,严重地挫伤了日军的气焰。不过,中国军队虽然参战部队有10个师约10万人,相对日军两个师团约3万人在人数上占有优势,但由于武器落后,尤其是机械化武器装备完全空白,总的来讲仍是敌强我弱,处于劣势,因而也付出了沉重代价。据统计,中国军队有3万多名官兵当场阵亡,英勇殉国。战前的台儿庄城原有商铺、房屋两万余间,经过半个多月的殊死血战,素有“天下第一庄”美称的台儿庄变成了一片废墟,城内未来得及逃离战火民众死伤无数,遭受了巨大损失。(□省档案馆 韩磊 记者 李占江 整理)

# 经济波动的根源在“差半步效应”

## ——中国经济发展战略研究会副会长韩康谈中国经济走势

□本报记者 赵洪杰

“新的增长领域、新增长的动力、新增长的优势、新增长的劳动生产率、新增长的市场化体制、新增长的政府管理方式,都是未知的,需要决策者、市场主体共同研究、适应和推动。”9月18日,山东行政学院和大众报业集团联合主办的“泰山大家讲堂”继续开讲。中国经济发展战略研究会副会长、国家行政学院原副院长韩康,围绕全球化背景下的“中国经济走势研究”作报告。

### 问题集中在房地产和制造业

1991年到2011年,中国经济保持了20年高增长,平均年增长10.93%。历史上,任何其它的经济体都望尘莫及。但2012年第二季度后,增长速度低于8%,如何评价中国经济成了新课题。”韩康说,西方对此有唱衰的,也有夸大的,莫衷一是。从拉动经济增长的“三驾马车”看,投资、消费低度下降,波动最大的是出口。2010年-2014年,我国出口增长速度高时达28.8%,低时出现-15.2%。“这也说明国外经济的不景气。”“7月发电量增长是3.3%,8月降为-2.2%;工业生产资料价格PPI,8月份为-1.2%,煤价亏损严重,市场供求矛盾大。这说明我国经济下行压力还是很大,可能还会出现比这更糟糕的情况。”韩康认为,经济出现问题,最为严重的是制造业和房地产行业。前者表现为严重的产能过剩,后者则是通胀和泡沫化趋势,经济过度依赖房地产拉动。“房地产

繁荣和高房价,相当长时间内不是需求刺激,而是高度依赖货币流动性充裕与大规模资本炒作。”

“现在,钱少的人买不动,资本少的人炒不动。”他说,房地产有不可预测的风险,值得警惕。

### 难点是新旧增长力替代难

面对中高速增长,中央采取的是“底线调控”,韩康将此总结为“121”:一个上限,3.5%物价涨幅;两个下限,GDP增长7.5%左右,失业率5%左右;一个底线,GDP增长7%。”

底线调控的主要特点是,社会就业作为宏观调控设计的基准目标,据此确定GDP、投资、财政、货币等调控数字;适度下调经济增长速度;谨慎使用总量刺激手段;结构性改革创造新的增长力。

“当前经济运行的难点是,新旧经济增长力替代难,原有经济支点增长力下降,新的经济增长力难以短时间内替代。比如提高产业和技术创新水平,向中小微企业倾斜,扩大民资比例,加大消费拉动等。这被称为‘差半步效应’。”韩康说,我国经济出现大的波动,根源在这里。面对这种情况,中央坚持结构改革,改进经济刺激方式。在货币政策上,采取定向降准,向农业、消费、中小企业倾斜。在投资上,优化选择项目。

中国经济新常态根源在于,大环境的变化以及由此产生一系列的挑战。韩康说,工业化城镇化中后期,支撑高速增长的优势、传统优势开始大幅度明显递减。

# 中国经济走势的国际背景

□本报记者 赵洪杰

在9月18日的“泰山大家讲堂”上,韩康就中国经济走势的国际背景展开了论述。

韩康说,国际经济界普遍认为,2008年爆发的金融危机,是自上世纪三十年代全球经济大危机以来,持续时间最为漫长的经济萧条期。“国际货币基金组织数据显示,2009年全球经济增长为-0.7%,2010年出现明显回升,但2011年之后到现在,全球经济没有继续企稳,出现下滑态势。”

美国在西方国家中恢复得最好。韩康说,2009年美国经济增长数字是-0.3%,之后经济恢复呈现正增长且较稳定。“最重要的是,严重失业问题得到缓解。金融危机使美国丧失了870万工作岗位,高达9.6%的失业率,今年已连续两个月低于6.5%的控制线。”

韩康认为,美国经济复苏有三大利好:逐步消费方面,就业增长和民间债务递减;居民消费;美国的私人投资回升,房地产在量化宽松的推动下逐步回升;页岩气的大规模开发,给美国经济注入新的活力。当然,经济增长恢复的“风向标”是货币政策。金融危机后,美国实行特别宽松的货币政策,即QE。表现在两个方面:一是发行大规模债务,二是超利

率。“强刺激结束后如果还能有今年的经济走势,才能说明美国经济实质向好。因此,今年四季度和明年上半年是关键时期。”他说,2000年-2008年,美国年平均失业率4.61%。今年7月是美国经济亮点之一,但失业率仍是6.2%,说明经济增长比之前还有相当大差距。

相较于美国,欧盟处于长时间的经济萧条,增长缓慢而不稳定。韩康说,2012年、2013年欧盟连续两年经济增长都是负值。今年第一季度才恢复至正增长,但第二季度又成了零增长,第三季度才稍有好转。

最令人关心的是债务问题。根据欧盟成立时签订的经济稳定与增长公约,欧盟成员国财政赤字不能超过GDP的3%,债务总额不能超过GDP的60%。去年,第一个指标合格了,但总体债务比例高达是92.6%,远远没有达标。

韩康表示,国际货币与金融委员会内部去年对全球经济判断有很多争议,有一条是共识:2014年尽管不确定因素很多,总体上看,全球经济进入走强阶段。但现在看,这个问题更复杂,影响复苏因素不断出现,今明两年全球经济恢复前景不乐观,恢复至金融危机以前水平更不可能。因此,国际货币基金组织将今年全球经济增长速度从3.7%调低为3.4%。

# 协商议政

# 生育二胎能否享受现有产假

## 相关部门表示尽快制定配套政策

□本报记者 魏然

为贯彻落实好国务院《女职工劳动保护特别规定》,省政协社会法制委员会工青妇和青联界别组与省总工会联合,先后到烟台、临沂、聊城等3市、8个县(市、区)、2个街道和17家不同性质的企业进行了专题调研,并对全省374家企业(非公企业占84%)和1814名女职工的问卷调查进行了分析研究。

9月15日,调研组同省人社厅、省卫计委、省妇联、省总工会等部门进行界别协商,以形成完善的调研报告。“我们单位有的女职工想要二胎,不知道能休多长时间产假,单位也不知道,因为查不到明确的文件规定。”省政协委员、山东广播电视台新闻中心播音部副主任毛馨说。调查发现,单独二胎政策实施后,符合条件的企业职工60%-70%打算要二胎,但普遍担心不能继续享受现行生育保险。

对此,省卫计委政策法规处副处长史书林说,针对今年我省出台的单独二胎政策及生育二胎女职工享受的待遇问题,他们将加强调查研究,在确保低生育水平稳定的前提下,尽快制定出台相应的配套政策。

此外,调研组还发现了一些不容忽视的问题,比如劳动合同签订率低,全省企业职工劳动合同签订率仅为67.2%,且多为短期的“青春”合同,故意避开女职工的孕产、产期和哺乳期。部分企业不重视对女职工经期、孕期的保护,有的企业产假待遇落实有困难,女职工生育津贴或工资较低。他们建议结合我省实际和外省实践,加快制定出台我省《女职工劳动保护特别规定实施办法》,进一步健全完善相关法律法规体系。加强对企业职工禁忌劳动范围研究,比如,电磁、电脑辐射等辐射源及新工艺、新材料对待孕和怀孕女职工及胎儿影响的研究,尽快修改完善《女职工禁忌从事的劳动范围》。