

济南楼市上半场：在火热与忧虑之间

□杜元杰

全年过半，2016年济南楼市“上半场”的火爆程度，已经难以用一句“量价齐升”来概括。上半年济南商品房网签量共计102769套，相比去年同时段的57532套，上涨78.6%，其中住宅上半年网签量为67507套，同比上涨71.3%；价格方面，截至6月底济南房价已经实现“十连涨”。据中国房价行情平台最新公布的住宅房价排名情况，6月份济南以11074元/平方米的均价在31个省会城市中位居第10名，房价涨幅排名第7位。

具体到区域和楼盘，以高新区、历城区为核心的东部新城成为置业主场，房价也领涨全城。据详细统计，推量持续的近40个主力楼盘中，房价涨幅超10%的项目基本都集中在东部，其中，处于高新区的三庆城市主人6月份房价直接由7599元/平方米上调至10000元/平方米，调价幅度为济南最高，达31.59%。

上半年济南楼市的火爆是最大的事实，但这并不是全部。笔者在调查中发现，2016年的上半年也是业主维权最集中的时期，突出表现为学校配套、延期交房、房屋质量问题。主城区一位购房者告诉笔者，“一边卖得挺火，一边纠纷不断，这就是我对上半年楼市的印象”。这位购房者的无奈也让我们观察济南楼市的火爆时，多了一份谨慎和担忧。

楼市“冷热不均”需精准去库存

国家统计局7月18日发布6月份70个大中城市住宅销售价格统计数据显示，6月份，房价环比上涨城市个数继续减少、涨幅继续收窄，房价整体涨势再度放缓。对此，专家指出，6月份房价涨势虽有所放缓，但房价整体还在继续上涨，楼市严重分化的局面仍没有出现显著改变，这要求我们在下半年仍要紧抓去库存这一房地产市场调控的主基调，针对分化情况，分类施策、因城施策，精准推动去库存。

上涨城市在减少

近期，我国房价正放慢上行“脚步”，房价环比上涨城市个数已连续2个月减少。统计局数据显示，6月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市分别有55个和48个，分别比上月减少5个和1个；5月份分别比上月减少5个和12个。

同时，环比涨幅继续收窄。据统计局测算，6月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比综合平均分别上涨1.8%和1.2%，分别比上月收窄0.1和0.2个百分点。

“由于前期我国房价经历了较快上涨，当前涨幅收窄符合其内部调整的需要，体现了市场运行规律。另外，此前部分地方针对楼市‘过热’现象出台的一些调控政策也起到了一定的作用，房价过快上涨现象没有继续维持。房价涨势放缓将有助于推动房地产市场尽早实现平稳运行，也有利于我国房地产市场的健康发展。”中国银行国际金融研究所研究员李佩珈在接受本报记者采访时说。

对于房价接下来可能的走势，中国社会科学院日前发布的《中国住房2016中期报告》预测，当前房地产市场总体回升，今年下半年至2017年第二季度，房价涨幅或呈回落趋势，房地产投资增速将趋缓。

范围

统计数据表明：牙齿不齐中80%的人不愿张嘴大笑，甚至不愿在公共场合开口说话；50%的人想尽量避开社交场合或不愿参加社交活动；32%的人怀有自卑感。

因此，矫正牙齿刻不容缓，远离牙齿不齐问题，给美好的学校生活和职场开端带来灿烂的笑容。

不同的畸形类型，最佳矫治时机也不同。一般来说，临床儿童常见的颌面畸形可分为两类：牙性畸形和骨性畸形。而牙性畸形又分为一般的牙性畸形和功能性畸形。儿童进行牙齿矫正时，医生会根据儿童检查报告来告诉你最佳的时机。

3岁：前牙反咬合，俗称“地包天”。这种畸形对儿童的颌骨发育有比较严重的影响，一旦发生应立即矫正，最早矫正可以开始于3岁半左右。通常只需要3-6个月的时间，就可以将反咬在下颌牙齿内侧的乳上前牙推移出来。

6-12岁：功能性畸形。由于常出现在替牙列期(即6-12岁)，如果推迟矫治，便有可能发展

自住与投资，比例多少？

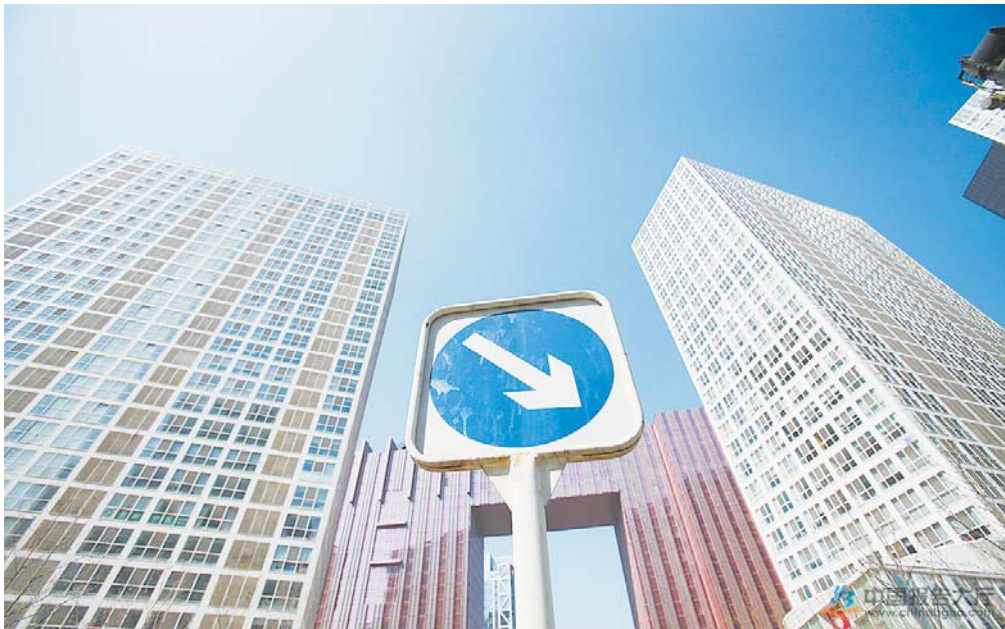
来自济南住房公积金中心的数据显示，在公积金的使用率上，上半年超过八成的购房者购买了90平方米以上改善型住宅。户型的供应、两孩政策的放开、房贷利率的宽松等利好因素，让改善型住宅成为置业主流。

而需要追问的是，上半年以改善为主的成交房源中，用来自住的有多少？投资性购房占多少比重？投资性购房对本轮济南房价拉动力有多大？

前不久，唐冶片区的土地市场一片沸腾，该片区集中挂出的8宗土地轮番竞价，其中围子山组团的3宗地块竞价高达936轮。初步估算，济南这片“遥远”的片区楼面价格已经超过7000元/平方米。业内专家认为，土地市场上的这种疯狂，肯定会传导至房价，也从侧面折射出，除了房地产市场，资本还没有找到其他稳妥的出口。

从个人投资来说，股市的低迷、人民币的贬值、各种理财收益的降低以及房价的显著上升，上半年越来越多的个人投资都被吸引到房产置业上，房子成为当前最好的保值增值的产品。笔者在西客站片区腊山河西岸某楼盘调研时发现，这上半年基本交付完毕的社区，装修施工率不足百分之四十，这

楼市“冷热不均”需精准去库存



楼市分化仍持续

房价增速虽有所降低，但房地产市场“冷热不均”的局面并未有明显改变。专家指出，当前，我国房地产市场依旧分化严重，一线城市和部分二线城市房价成为房价上涨的“主力军”，特别是今年上半年，部分热点二线城市的上涨势头更是抢了一线城市的“风头”。

3月份以来，合肥、厦门这两个城市超越并取代深圳、上海，其房价环比涨幅稳“站住”全国70个大中城市的前两名，而6月份环比涨幅排在第三位的南京，其房价更是实现了连续16个月上涨。

相比之下，三、四线城市房价则上涨较慢，不少城市房价还出现了负增长。根据统计

这个暑假，韩氏整形让牙齿改“斜”归正



成骨性畸形，所以最佳矫正时期应在替牙列期，即是6-12岁。

10-13岁：至于骨性畸形的矫正，应在儿童处于生长发育高峰前期进行矫治(女孩10-12岁，男孩11-13岁)。

12或13岁：一般的牙性畸形，最佳矫治的时机是恒牙列早期(即12-13岁)，因为这时儿童刚换完牙，并且处于生长发育比较旺盛的时候。

畸形牙要尽早进行矫正，比如“地包天”、严重的深覆合、深覆盖，多生牙等，这

说明大部分购房者短期内不急着手入住，投资性购房的比重可见不小。

资本在房地产市场的过度集中、投资性购房的持续加大，是否再次吹大济南楼市的泡沫？

品质能否跟上房价的飙升？

济南楼市的人气上去了，成交上去了，价格上去了，关键是品质怎么跟上。从上半年集中出现的维权和纠纷来看，楼盘的品质、配套服务还没有跟上开发商的承诺和价格的上升。

楼市的火与房价的涨相当比重是预期带动的，后续学校、医院、公园等城市配套、社区配套的及时跟上才是品质实实在在的保障。济南一知名地产人士告诉笔者，全国去库存的压力之所以大，价格高是一方面，另一方面就是换了房子居住品质也提升不了多少。这在当前户均一套的背景下很致命。房子，很大程度上以保值产品长期存在，居住品质无法持续提升，是潜在的大问题。

房地产行业的供给侧改革重点是一方面要去库存，另一方面在产品供应上要真正把每个住宅当作品来打造，最大程度提升住宅品质，满足置业者已经升级的需求。对济南楼市来说，这还有很长的路要走。

楼市“冷热不均”需精准去库存



局数据，6月份，银川、乌鲁木齐、包头等城市的新房价格环比涨幅均为负。

社科院金融研究所房地产金融研究中心副主任尹中立指出，市场分化不仅仅是不同层级城市之间的分化，而且表现为一线城市也出现了分化。北上广深这4个一线城市，在之前历次的房价上涨过程中，涨幅都是居前而且差别很小，但是去年深圳的涨幅远远超过了北京、上海，这是从来没有出现过的现象。

“我国楼市分化已经持续了很长一段时间，分化的局面趋于复杂。房地产市场结构性问题正表现得越来越突出，一、二线城市容易吸引投资与住房需求，三、四线城市则困难重重。”李佩珈说，要解决这些长期积累的问题，我们不能操之过急，要做好长期消化的准备，这也意味着，楼市分化的局面可能还会再持续一段时间。

这个暑假，韩氏整形让牙齿改“斜”归正

些牙齿情况会让牙齿畸形变得越来越严重并难以治疗。当家长发现孩子的牙齿排列不整齐或面型异常时，最好及时到医院向医生咨询，别错过了最佳的矫正年龄。

如果已经错过了以上儿童矫正时期，18岁以后还可以进行成人正畸，恢复咀嚼、语言、颞下颌关节的功能，使颜面美观。因此，牙齿矫正的最佳时间不是绝对的，医生可根据牙齿畸形者的不同类型和个体的生长发育情况确定。然而，对于不少因牙齿引起面部畸形的患者来说，及时获得治疗可收到事半功倍的效果。

针对大家比较关心的一些矫正问题，济南韩氏整形美容医院也给出了建议：

1. 为什么大家都选择在暑期整牙？
我们一般会把暑假称为牙齿矫正的黄金时期，因为两个月的暑假，对于成长期的青少年来说，正好有一个恰当的治疗周期。在这一时间内，可以尽快适应整牙初期带来的不适，及时得到医生的指导。

2. 什么样的患者需要矫正牙齿？
常见的就是牙列不齐的患者，比如牙齿参差不齐，里出外进，还有一些比如嘴型前突，

上半年的火爆，透支了多少需求？

对于济南楼市上半年的火热，一些开发商保持了少有的谨慎。雪山片区一位项目负责人告诉笔者，一线城市楼市正在退烧，三、四线城市情况一直没有起色，所以济南楼市的火爆应该是阶段性的、暂时性的。

专家也普遍认为，“地王”与“日光盘”交织的济南楼市繁荣，是前几轮救市政策不断透支置业需求的结果。济南房价不断上涨，抑制性政策肯定会出台，下半年的楼市情况应该趋向缓和。这与一线城市的情况颇为类似。年初北上广深等一线城市分外火爆，随着二季度一线城市收紧限购政策，交易迅速降温，房价涨幅收窄，楼市逐渐走向平稳。

展望下半年，由于前期楼市高温透支了部分置业需求，下半年有可能出现需求不足的状况，楼市降温也将是大概率事件。但如果保持现有积极政策不变的话，济南房价将会在可控范围内小幅上涨，仍能保持市场活力。



分类施策需加强

针对楼市的持续分化，需要紧抓去库存这一房地产市场调控的主基调。上半年，我国已经在这方面取得了一定成绩。根据统计局数据，3月份以来，商品房待售面积连续4个月减少，6月末商品房待售面积比3月末减少了2100万平方米。

“去库存的有效推进为楼市分化问题提供了解决之道，上半年库存的持续下降既有一、二线城市的贡献，也与三、四线城市去库存的持续推进密切相关。但是，由于三、四线城市库存量很大，短期内完全消化这些库存仍比较困难。”李佩珈说。

中国指数研究院的报告显示，一、二线城市商品住宅库存压力已基本释放，三、四线城市仍相对较高。根据重点城市可售面积及出清周期数据，一、二线热点城市平均去化时间已经降到8.5个月以内，而多数三、四线城市去化时间仍超过15个月，如湛江、运城、江阴等城市短期库存去化时间在20个月以上。

国家发改委新闻发言人赵辰昕指出，下半年，针对市场分化的情况，应更加注重分类施策、因城施策，促进市场平稳发展。对一线及部分二线城市，要密切关注其库存下降情况，加大住房供应，合理引导住房消费，防止房价持续过快上涨；对三、四线等商品房库存较大的城市，要根据当地市场情况，积极采取有效措施，化解房地产库存。

当前，不少地方已经开始根据本地情况采取精准去库存的措施。浙江省制订方案为农民进城购房创造条件，将全面取消县(市)购房落户条件限制，放宽除杭州外的设区市区内购房落户关于建筑面积、资金额度要求；湖南省郴州市则采取推进棚改货币化安置、组织外地购房团来郴州看房购房等措施，并力争在2016年至2018年消化商品房库存面积500万平方米。

(据人民日报)

这个暑假，韩氏整形让牙齿改“斜”归正

或者是老百姓常说的“地包天”，这都是对容貌造成影响的错颌畸形，这些患者就需要做牙齿矫正治疗。

3. 错颌畸形有哪些危害？
不论是哪种错颌畸形，直观上看首先给人不美观的感觉，这种不美观不仅仅对我们的个人仪表有严重影响，在我们择业、择偶和社交过程中也会产生不良影响，一口错位的牙齿常常给患者造成很大的精神和心理压力，导致其对生活缺乏自信，产生自卑的心理，影响其正常的生活。并且健康和美观常常是一致的，当牙齿不美观的时候，对口腔健康和咬合功能都会有不良影响的，使我们的咀嚼功能大大降低，进而影响食物吸收，造成消化不良等胃肠道疾病，危害全身健康。

4. 牙齿矫正治疗需要多长时间？
有的家长觉得假期来矫正牙齿，开学就能摘掉牙套了，其实这样的想法是错误的。牙齿矫正的治疗周期普遍是比较长的，而且随着年龄增长，骨骼成型，这一周期还会延长。所以，建议解决牙齿不齐的问题，越早越好。

暑假正畸，正当其时——

农行滨城支行
助力当地蔬菜产业发展

杨柳雪镇位于滨州市西北部，是当地农业大镇，以大棚蔬菜种植为主。今年以来，农行滨城支行加强与政府部门沟通协调，积极争取“三农”配套政策支持，通过深入田间大棚与农户座谈，在深入了解农户资金需求、认真做好实地调查的基础上，加大信贷投放，强化资金支持。

目前，该行正在运作的农户贷款超过800万元，贷款发放后将为130余户农户解决资金难题，有效支持其扩大种植规模，进一步促进当地蔬菜产业发展。

(魏洪三 陈伟)

农行滨州分行 发放首笔“政府购买服务”贷款

为进一步支持交通基础设施建设，近日，农行滨州分行通过“政府购买服务”方式，为“G205山深线张集至高清庄段”改造工程发放项目贷款1亿元。这也是该行发放的首笔“政府购买服务”贷款。

近年来，该行把服务国家发展战略和服务实体经济与自身发展紧密结合，加强与财政、交通、农业、水利等部门的对接，将新型城镇化、铁路公路建设、水利建设等领域作为信贷投放重点，进一步加大支持力度。

(李斌彬)

农行惠民县支行 加强三方合作助力农民脱贫致富

今年以来，农行惠民县支行加强与当地政府部门对接，积极运作“三农”帮扶合作项目，与孙武街道办事处签订了金融扶贫战略合作协议，建立了“银政农”三方合作机制。由政府推荐农户，提供农户诚信档案，并对农户生产经营、资金运用进行监督，协助农行进行贷后管理和贷款催收；农行对政府推荐的客户进行介入调查，对符合条件的种养户及围绕农业生产服务等相关产业积极投放资金进行帮扶。

(苏玉梅)

农行无棣县支行 创新模式擦亮惠农品牌

近年来，农行无棣县支行认真践行服务“三农”宗旨，扎实推进“三农”服务特色工程，进一步加大对县域经济的支持力度，把农业银行“支农、惠农”品牌擦得更亮。

该行立足当地，突出特色，不断创新和完善切合实际的服务“三农”新模式，拓宽服务范围 and 领域。今年4月份，该行成功办理无追索权售后回租银贷通保理业务2亿元，用于支持山东鲁北大唐发电有限责任公司电力运营，助推农村电力发展。该行还与当地卫计局、人社局共同建设医卡通系统和社会保障金普惠农服务点，涉及县级医院2处、乡镇医院11处、私立医院5处、乡镇定点卫生室180处，目前每月固定代理发放养老金11万人次。

(王汉峰)

济南三职专举办 暑期班主任工作论坛

7月12日上午，暑假生活伊始，济南三职专集中举办了班主任工作论坛。活动面向“老”班主任、暑假后即将上任的新班主任和45岁以下的教师。校长吕凌云、副校长李新政、政教处主任冯翠红、办公室主任王莉惠及其他相关中层干部参加。校长吕凌云认为，本次论坛是一次分享博爱和智慧的盛会，希望大家“以阳光的心态面对育人过程中的任何困难，‘不忘初心 继续前进’，用青春点亮自己的生活！”

(刘再敏 范国威)

这个暑假，韩氏整形让牙齿改“斜”归正

暑期是牙齿正畸的好时候，因为孩子平时忙于学习，而牙齿矫正需要一段时间，特别是矫正初期，医生先要了解孩子牙齿存在的问题，确定最佳治疗方案及治疗程序，从最初决定治疗到装上矫治器至少要跑医院两至三次，每次治疗时间三十分钟至一个小时。假期孩子不上课，时间安排方便，避免了孩子因请假看牙齿耽误功课。另外，孩子经过假期一段时间的矫正，牙齿逐渐变得整齐美观，自信心也加强了，能够更好地迎接新学期的到来！

鲁医广【2015】第 1027—087—3701号
电话：400-708-5678 0531-86013332

