

8月楼市价格普涨，住宅产品的金融属性越来越强

# 热点二线城市房价领涨 未来调控应因城施策

19日，国家统计局公布的“2016年8月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，多数城市房价持续上涨，热点二线城市已全面取代一线城市成为房价上涨“领头羊”。业内人士认为，去库存效果显现，而未来调控应当“去库存”“去杠杆”兼顾，防止房价泡沫化。



## 超8成城市房价上涨

### 房价同比涨幅“两位数”城市增加

国家统计局数据显示，8月全国房价依然同比普涨。房价同比、环比上涨城市个数继续增加，占比均超过8成；一二三线城市房价涨幅均有所扩大。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读，与上年同月相比，上涨城市个数略有增加。新建商品住宅价格同比上涨的城市有62个，比上月增加4个；下降的城市有6个，比上月减少5个。分城市看，一线城市新建商品住宅和二手住宅价格同比涨幅在连续三个月收窄后有所扩大，二三线城市则继续扩大。

厦门取代连续20个月领涨全国的深圳，居8月份房价涨幅榜首。数据显示，新建商品住宅价格涨幅方面，厦门以44.3%、合肥以40.5%、南京以38.8%分列房价同比涨幅前三位。上海、深圳、北京、杭州、广州、天津和福州7个城市位列其后，涨幅均超过20%。

武汉、无锡、郑州、惠州、南昌、石家庄和济南等7个城市的新房价格涨幅也超过10%。加入房价“两位数”增长俱乐部的城市规模迅速增至17城，房价同比涨幅达到两位数的城市占比已超过两成。

环比方面，8月70大中城市新建商品住宅价格上涨城市64个，比上月增加13个。一二三线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比涨幅均比上月有所扩大。环比价格变动中，新建商品住宅价格涨幅最高为郑州的5.6%，上海5.2%紧随其后。

## 8月成为史上高价地最密集月

业内人士分析，作为传统成交淡季，今年8月全国楼市却“淡季不淡”，一二手房成交量价齐升。1-8月份，全国商品住宅销售面积同比增长25.6%，住宅销售额同比增长40.1%。

旭辉控股总裁林峰表示，与以往不同，往年房价的特点是“房在价前，量在价先”。“这一轮房价上涨却是‘地在房前，价在量先’，打破之前规律。土地市场太热，地价上涨持续刺激房价上涨。”中原地产首席分析师张大伟称：“全国高价地成交持续半年之久，8月更成为史上高价地最密集的月份。”

数据显示，8月份全国单价和总价土地出让纪录分别在上海和深圳刷新，广州、郑州、珠海、无锡等

一二三线城市也均在8月刷新土地出让单价纪录。中原地产数据显示，仅8月单月，全国单宗土地超过10亿元的地块合计有65宗，其中溢价率超过100%的高价地达46宗。

林峰说：“我们针对二线城市购房目的做过调查统计，发现大概有30%属于投资。住宅产品的金融属性越来越强，功能属性越来越弱，自用或租赁的属性越来越弱。对地方政府来说，抑制房价上涨是一个比较艰巨的任务。”

从央行近日发布的信贷数据上亦可看出，加杠杆投资房地产现象依然存在。8月当月，人民币贷款增加9487亿元，同比多增1391亿元。其中，以住房按揭贷款为主的个人中长期贷款增加5286亿元，占当月人民币总贷款的55.7%。统计局数据也显示，1-8月份，房地产开发企业到位资金中，个人按揭贷款高达1.54万亿元，增长52.2%。

## 楼市日趋细化

### 调控宜一城一策甚至一区一策

数据显示，8月末，商品房待售面积70870万平方米，比7月末减少512万平方米。其中，住宅待售面积减少639万平方米。国家统计局新闻发言人盛来运指出，今年以来，房地产去库存成效非常明显。

专家指出，政府应同时关注房价过快上涨带来的高杠杆和泡沫风险。未来楼市调控应以抑制投机及杠杆炒作，防止房价泡沫扩大为主要目标。

从8月11日南京和苏州率先重启限贷或限购措施以来，又有厦门、武汉和杭州等热点城市在9月宣布通过行政化手段暂时隔离非理性的投资需求，以控制房价过快上涨。专家认为，这种“定点”“定向”的调控方式势必对猛增的房贷，特别是炒房背后的房贷需求起到抑制作用，同时将平衡抑制资产泡沫和房地产去库存之间的关系。

房地产交易首要考虑因素是地段，房地产市场“分化”日趋“细化”，在一些城市，一街之隔就可能地价房价悬殊。未来房地产调控要更加清晰地把握这一特征。专家认为，当前，从国务院到主管部门，对于房地产调控强化地方政府主体责任，坚持分类调控、因城施策，政策信号是明确的。城市政府调控须因地制宜，把分城施策细化为“一城一策”甚至“一区一策”。 (据新华社上海9月19日电)

9月18日，在俄罗斯首都莫斯科，俄罗斯总统普京在统一俄罗斯党竞选总部讲话。普京说，“局面艰难，但民众仍旧把票投给了统俄党。”



# 俄杜马选举执政党获胜 普京冲第四任总统?

俄第七届国家杜马(议会下院)选举18日举行，执政党统一俄罗斯党得票率超过半数，维持了国家杜马第一大党的地位。分析人士把这次国家杜马选举结果视为2018年总统选举的“风向标”，认为其将为俄总统弗拉基米尔·普京谋求连任铺平道路。

## 普京：这是个好结果

包括统一俄罗斯党(统俄党)、俄罗斯自由民主党、俄罗斯共产党在内的14个政党18日参加俄罗斯国家杜马选举，角逐450个议席。

截至19日上午，统计出的95.26%的选票中，统俄党赢得54.19%的选票，位居第一；俄罗斯共产党的得票率位居第二，为13.43%；自由民主党和公正俄罗斯党分获13.25%和6.18%的选票。

统俄党现任党主席为总理梅德韦杰夫，前任党主席是总统普京。投票结束后，普京和梅德韦杰夫均对统俄党的表现表示满意，认为这是一个好结果。

“我们已能确定地说，统俄党确保了一个好结果，也就是获得了胜利，”普京说，“局面艰难，但民众仍旧把票投给了统俄党。”

国家杜马是俄常设立法机构，由450名代表组成，主要负责起草和制定国家法律，审议总统对政府总理的任命和决定对总统的信任问题等。此次选举实行混合选举制，即在总共450个议席中，一半议席按照政党比例代表制选举产生；另一半议席则在单席位选区中选举产生，即在全国设立225个选区，每个选区选举产生一名议员。

## 2018年大选的民意测验

分析人士认为，这次国家杜马选举

是俄恢复混合选举制后的第一次议会选举，相当于2018年总统选举前对民意的一次测验。结果表明，尽管统俄党近期的支持率与前几年相比有所下降，但多数俄罗斯人不愿看到政治动荡，仍旧选择寄希望于统俄党来保持政局稳定。

中国现代国际关系研究院俄罗斯研究所助理研究员韩奕琛说，2013年年底以来，乌克兰危机、西方制裁以及国际油价下跌等因素接连打击俄经济，外交上也受到西方孤立，这增加了普京兑现总统选举承诺的难度。可以说，这次国家杜马选举前，统俄党和普京都承受着不小的压力。

“从这次选举的特点来看，恢复了混合选举制，而且政党进入国家杜马的得票率门槛从原来的7%降至5%。”韩奕琛说，“表面来看，政府的控制在减弱，但这实际反映出，政府的控局能力上升了。”

分析人士看来，西方制裁下俄经济形势较为困难，民众生活水平下降，一些人有所失望情绪，但正如前往投票站投票的60多岁会计师廖柳明娜所言，她希望看到一个强大、开放且受到国际社会尊重的俄罗斯，“我投了统俄党的票，我的选择是正确的。”

克里姆林宫发言人佩斯科夫19日说，统俄党获得压倒性多数选票，体现出俄选民对普京的支持。此前普京接受采访时曾表示，不排除2018年再度竞选总统的可能性，但目前自己并不急于作出决定。 (综合新华社电)

# 8月结售汇形势好转 人民币下行压力缓解

据新华社北京9月19日电 此前人民币汇率下跌、外汇供不应求的情形相比，8月份，我国跨境资金流动形势有所好转。国家外汇管理局19日公布数据，8月银行结售汇逆差95亿美元，环比下降70%；直接反映市场情绪的代客结售汇逆差大幅收窄，显示企业和个人购汇比例下降，为人民币汇率缓解了下行压力。

外汇局新闻发言人分析，8月份，企业和个人涉外收付款逆差环比下降75%。其中外汇收付差额由7月份逆差13亿美元转为顺差197亿美元；人民币收付逆差环比下降10%，这些都说明8月份我国跨境资金流出压力得到缓解。

不久前，受美联储加息预期和英国脱欧公投影响，人民币汇率一度超过了年初1.5%的跌幅，资本流出规模再次扩大，外汇储备再度“缩水”。

“5、6、7三个月代客结售汇逆差扩张速度高得惊人，其背后是美元已升到高点，但出口企业仍不愿结汇，进口企业和个人则越发想持有美元。8月数据十分关键，外汇市场供求压力降低，显然有助于人民币贬值预期降温。”资深外汇分析师韩会师表示。

人民币正处在“微妙”时期。9月，人民币对美元汇率中间价再次逼近跌破“6.7”关口。月初美元大幅贬值的情况下，人民币即期汇率却未出现相应升值，其隐含的贬值预期引发市场揣测。

# 美抓获系列爆炸案嫌犯 系一阿富汗裔男子

综合新华社电 一名涉嫌与美国纽约市和新泽西州爆炸案有关的阿富汗裔男子19日被抓获。

联邦调查局当天早些时候公布这名男子的身份信息、外貌特征和照片并把他列为“危险人物”。

纽约曼哈顿区切尔西街17日晚发生爆炸，造成29人受伤。同一天早些时候，新泽西州一场由美国海军陆战队发起的慈善长跑活动的起跑点附近也发生炸弹爆炸，所幸无人受伤。

这名男子名为艾哈迈德·汗·拉哈米，现年28岁，出生于阿富汗，加入美国籍。联邦调查局就17日晚纽约市曼哈顿区爆炸案讯问拉哈米。联邦调查局说，拉哈米是“危险人物”，据信持有武器。拉哈米最后的已知居住地在纽约州伊丽莎白市，而当地火车站一个垃圾桶里18日晚上发现一个包裹，里面有5个爆炸装置。

美国有线电视新闻网(CNN)报道，抓捕过程中发生交火，拉哈米躺在担架上被送上救护车，肩部绑着绷带，有血迹。

打造开放式、体验式、融入式旅游品牌

# 威海南海新区：一个来了就会爱上的城市

彭辉 刘昌秀 张艺玮

全域旅游，全景新区。郁金香、沙滩节、龙舟赛、美博会……威海南海新区每月都有旅游项目推出。

威海南海新区在坚持发展旅游的过程中，把旅游业作为经济发展新的增长极进行重点培育，厚植生态、旅游、健康等发展优势，不断推陈出新，全景式打造“开放式、体验式、融入式”全域旅游品牌，建设“一个来了就会爱上的城市”，让越来越多的人来到南海，爱上南海，留在南海。

## 全景式打造，拉开旅游大框架

威海南海新区拥有万米金滩、万亩松林、国家湿地公园等优质自然生态资源，立足于融入全市旅游业发展大盘子，以融入仙境海岸旅游度假区建设为重点，把全区划分为四大片区逐步推进。

蓝湖联动12公里金色沙滩、万亩松林，主要发展滨海休闲游和沙滩运动游。先后举办了沙滩文化艺术节、金滩采贝节、螃蟹品鉴艺术节、海鲜啤酒节、龙舟赛、钓鱼大赛等精彩活动，还举办了全国沙滩排球巡回赛、全国沙滩手球锦标赛等沙滩体育赛事。

以福地传奇水上乐园向南至金滩河为片区，重点打造以水上游乐为特色的“文、旅、休、养”融合发展的泛旅游产业综合体。在水上乐园，游客除了可以感受水上运动的动感和刺激，还能欣赏到600多种、几十万株南北方植物。今年即将建成的室内游乐场、度假酒店、艺术馆等项目，将使水上乐园成为国内独具特色的室内外相结合的水上运动之都。而不远处正在筹划建设的金滩河湿地公园已开工建设，建成后将是集生态观光、休闲度假、科普教育等于一体的多功能复合型生态湿地。

包括香水河、昌阳河在内的五垒岛湾国家湿地公园作为一个片区，重点发展水上运动和生态湿地游。开发河海联动旅游业，综合利用淡水、滨海水面宽阔、动静结合的特点，在香水河等水域重点开发水上龙舟赛、水上碰碰船、水上自行车等慢游项目，在近海重点开发冲锋摩托艇、水上游艇等动感项目。

在临港产业片区，大力发展工业体验游，推动全产业链发展，实现全域旅游整体联动、高端突破。

## 全产业链发展，产业联动有看点

威海南海新区结合新区文化、体育、养



威海南海新区游人如织



威海南海新区福地传奇水上乐园

生、工业等其它产业实际情况，摸索出了“旅游+”全产业链发展思路——

开发工业旅游。在高水平做好临港产业区环境打造、打造花园式厂区的基础上，重点推动工业与旅游业互动发展，深度开发工业体验式旅游。

推进旅游与健康产业融合。举办美博会，建设具有个性的特色风情街——乐美达沃文化小镇，引进美丽健康产业整形会所、门诊部、医院、培训机构等，为专业买家及消费者提供消费体验，培植起医美养生与健康产业的联合体。

创新发展体育旅游。利用优质沙滩岸线和平缓公路，开展全国沙滩手球锦标赛、全国沙滩排球巡回赛、山东省沙滩足球锦标赛、山东省公路自行车锦标赛等“国字号”“省字号”体育赛事。

发展渔民民俗旅游。深入挖掘小观、洋库两镇滨海渔村的渔家宴、花饽饽等特色地域文化，引领渔家乐、民俗游上档升级。

随着人们对电子产品需求的不断增大，今年，威海南海新区在电子信息产业领域挖掘到



威海南海新区3D打印成旅游新宠



威海南海新区自行车趣味赛

了3D打印、光电互动等电子信息产业项目的巨大旅游潜力，引导游客参与产品定制等互动式游乐项目。

在威海南海新区蓝色创业谷东南角，有一处建筑面积1.2万平方米的威海3D打印创新中心服务中心，这是集研发、生产、销售、服务、展示、体验、培训等为一体的北方最完善的3D打印产业生态系统，依托威海先临三维科技有限公司，设有3D创客工坊，普及3D知识，进行3D教学实验，是威海市科普与文化旅游的一个新探索。

3D打印能与旅游结合促成工业旅游，这与

3D打印的个性化产品定制密不可分。

“游客可以发散思维，天马行空地设计创意物品，我们只需要物品的三维数据，就可以随时打印，这对游客来说是独一无二的体验。”先临三维科技有限公司总经理毕崇良说，3D打印技术给游客和艺术家们带来更广阔的创作空间，将在文物和高端艺术品的复制修复、衍生品开发方面发挥大作用。小到玩具、家装饰品，大到工业制造、生物医疗等，3D打印都可以为游客提供专属的个性化定制产品。

看到了3D打印蕴藏的工业旅游潜力，威海南海新区把重点放在向产业微笑曲线两端延伸，在工业设计、产品推介、科技推广和展销体验等环节打造旅游产品，在满足游客需求的同时，促进企业转型发展，把3D打印打造成独具特色的工业旅游项目。

## 全方位服务，加强营销树品牌

随着全域旅游的不断推进，与旅游配套的全方位服务也在不断完善。

“吸引我每年来这里除了旅游项目越来越丰富外，还有配套服务越来越完善，来这里旅游越来越享受！”多次来威海南海新区旅游的尹晨瑞的一番话道出了威海南海新区旅游人气越来越旺的原因。

游客满意的背后，是威海南海新区发展全域旅游的大力度投入。目前，区内除了已投入使用的碧海湾林度假酒店、金滩大酒店、南海海鲜大排档等住宿餐饮场所，还有金融商务中心、华山金屿商务港、南海新天地、天堂国际商务休闲综合体、水上乐园二期、福地商业街等一批商业综合体正在加快建设。

完善硬件的同时，威海南海新区也在努力提高服务质量。

新区构建了一体化旅游交通网络，计划增设公交线路，将威海、文登至威海南海新区的客运专线停靠点延伸到重要景点，并争取开通沿海周边公交快线，加强威海南海新区与其他地区滨海沿线的互联互通。还在威海南海新区汽车站建立旅游咨询、旅游餐饮、车辆调度于一体的旅游集散中心，形成覆盖全区和连接周边的旅游集散网络，为游客提供“一站式”服务。

去年，威海南海新区与同程旅游网进行了对接合作，开发旅游综合服务平台，不定期发布威海南海新区的旅游信息、旅游服务与产品的在线预订等，实现数字化推广和管理，构建以多媒体虚拟体验、旅游云数据中心、智慧应用、网络营销推广为一体的“智慧旅游城市”。