

时事搜索

Shi shi sou suo

住建部确立  
6个共有产权住房试点

**导报讯** 据悉,住建部日前召集部分城市在京召开了一场共有产权住房试点城市座谈会。会上,北京、上海、深圳、成都、黄石、淮安6个城市被列为全国共有产权住房试点城市。

共有产权被写入2014年的政府工作报告。在这次会议上,住建部副部长齐骥要求,试点城市进一步完善试点方案,确保公平公正,探索建立符合国情的保障性住房供应体系。

目前,住建部副部长牵头多个调研小组,已前往安徽、贵州、江苏等多地调研地方的住房保障政策体系和供应体系构成,其中共有产权住房是重点之一。(尔时宜)

国企混合所有制方案  
即将上报

**导报讯** 以少量国有资本吸引民间资本,放大国有资本功能,国有企业建立混合所有制的方案正在制定当中,即将上报。据悉,在国资委的混合所有制方案上报获批后,哪些企业可以实行混合所有制将会有明确结果。混合制企业最终国有股份占比多少,可能由企业自己划定,国资委从企业在国民经济中的地位出发,确定合理的股权比例。

国资委副主任黄淑和近日表示,电力、电信、石油、石化、铁路,包括资源开发等领域都可以放开,率先发展混合所有制经济,但是配套改革非常迟缓,很多国有企业都面临改不下去的局面。(广文)

山东安排38亿元  
建设高速公路重点项目

**导报讯**(记者 张家然 通讯员 王海红 郭伟)日前从山东省财政厅获悉,今年,山东省继续加大资金投入力度,预算安排高速公路重点项目建设资本金38亿元,较上年增加26亿元,增幅达216%,省财政已于日前拨付完毕。

据了解,这部分资金将主要推进山东省内G18荣乌高速、济南至东营高速等9条政府还贷高速公路建设。

2014年山东公务员招考  
笔试初定在6月

**导报讯**(记者 曹凤芹)山东省公务员局2日发布公告称,山东省2014年考试录用公务员的前期工作正在按规定程序进行,笔试时间初步安排在2014年6月。具体招考信息敬请关注各位考生留意省人社厅官方网站(www.sdhrrss.gov.cn)。

据了解,去年山东省录用公务员考试是从当年3月15日开始报名的,笔试时间定在2013年4月13日,招考10137人,报名人数共计40.3万人,考录比为40:1。

全省卫星遥感影像  
几何纠正工作完成

**导报讯**(记者 王伟)根据国家总站2014年度全国生态环境遥感监测与评价工作要求,为保证全省卫星遥感影像几何纠正工作进度和质量,山东省环境监测中心站于3月20日从济南、青岛、潍坊、泰安、威海5市环境监测站调集5名业务骨干,到省环境监测中心站集中开展工作。

截至3月28日,全省卫星遥感影像几何纠正工作圆满完成,经检查全部达到国家有关质量控制要求。下一步,省环境监测中心站将分发数据到市级环境监测站,启动2014年全省卫星遥感影像解译和野外核查等工作。



**写在前面:**近期有消息称,温州、杭州、长沙等地相继组织开发商召开沟通会,讨论放松楼市限购的可能性。房价涨幅收窄、下跌城市增加、部分楼盘滞销、土地交易冷清,似乎地方政府有足够的理由酝酿松绑,推房企一把。在全国40多个城市已执行4年之久的楼市“限购令”,如今真的要松动?哪个城市会首先行动?会不会让房价再次脱缰?诸多疑问有待解开。不容忽视的是,在“双向调控”总体思路下,即便部分二、三线城市松绑,也会是有条件的松动,楼市去投资化的大方向不会改变。(周晓艳)

地方博弈调控 限购令或松动 限贷门槛难消

## 楼市松绑恐为杯水车薪

挽救部分城市下滑的楼市,限购松绑恐怕是杯水车薪,关键还要看房贷门槛是否放宽,而实现这一点的难度显然较大



◆导报首席记者 时超 济南报道

楼市“风雨交加”之时,限购令等调控政策的松绑,被开发商寄予厚望。

1日,中国指数研究院发布2014年3月中国房地产百城价格指数报告显示,当月全国100个城市(新建)住宅平均价格为每平方米11002元,同比上涨10.04%,涨幅较2月缩小0.75个百分点,为连续第3个月缩小。其中,杭州、宁波、长春等城市供大于求的情况颇为明显。

在此背景下,一些地方的楼市限购政策出现松动迹象。经济导报记者了解到,继温州传出上报松绑限购的方案后,长沙、杭州等多个城市也在酝酿和讨论松绑限购的可能性。

对此,接受导报记者采访的多名业内人士表示,虽然放松限购政策已成大概率事件,但这对部分城市已呈下滑趋势的楼市来说,只是杯水车薪。“预计能增加10%至15%的购买力,但意义并不大。”山东中原地产投资顾问总监薄夫利认为,关键还要看后续房贷等资金流入渠道能否放宽。

对于济南来说,虽然目前房地产供求比例较为合理,但同样也面临写字楼等项目供应量趋大等问题。今后房地产宏观调控政策会如何演变,济南楼市又将如何发展,也牵动着省城诸多购房者的心。

## 喘息机会?

“虽然济南住宅市场还算平稳增长,但确实有周边三线城市住房近一年内价格未涨的情况。”2日晚,一家本土房地产企业的项目部总经理高杰告诉导报记者,无论是从经营成本还是销售压力看,今年的楼市确实不容乐观。

对习惯了“阳春三月”的房地产行业而言,2014年的开局颇为艰难。数据显示,一季度,全国住房成交规模明显低于2013年同期水平,部分城市甚至出现多个项目同时降价促销的局面。全国房地产开发投资热度也有所降温,新开工规模出现较大滑坡,土地市场热度明显回落。

“我们的观点是,行业整体要面临变局,项目操作难度增大,对周期、资金的要求越来越高,部分中小开发商会被迫出局。”高杰说,为此其所在公司多次开会强调,要加快项目操作流程,多渠道融资,“为保障资金链,我们和一些垫资能力强的建筑商进行合作,甚至放弃了部分项目利润空间。”

面对严峻形势,坐不住的不仅是开发商,还有地方政府。

据报道,长沙、杭州等地相继召开的房企沟通会均由当地政府相关部门组织,地方实力房企参加。沟通会上,有关部门向房企透露,一系列促进楼市稳定发展的政策正在酝酿,其中包括限购的松绑以及二套房贷款门槛的降低等。

“松绑应该是开发商和地方政府共同的诉求。”高杰表示,房地产开发不仅可以给地方政府带来丰厚的土地财政收入,还可以带动钢铁、水泥、装饰等诸多行业发展,然而自房产限购政策实施以来,投资房产客户大幅

流失,给地方经济增长带来不小压力,“放开限购,对房企和地方经济来说,都意味着将得到喘息的机会。”

“一方面,国内经济增长乏力,房地产有必要采取措施‘稳增长’。另一方面,房地产业占据了庞大的资金流,一旦房价下滑,带来的负面影响较大。比如温州房价下跌后,许多抵押房产用来融资的民企不得不增加抵押物,部分企业甚至因此资金链断裂。”3日,北京师范大学经济学院房地产研究中心教授张文清对导报记者表示,“在这种背景下,松绑限购政策,稳定房价,就显示出合理的一面。”

## 信贷放松难度大

采访中多名业内人士表示,仅靠松绑限购政策很难挽救低迷的楼市,更多还要看信贷等限制政策是否能够放宽,而实现这一点的难度显然较大。

薄夫利对导报记者表示,按照估算,放开限购预计能增加10%至15%的购买力,但拯救市场的意义并不大,“毕竟能够用全款买房的占极少数,多数还是通过银行贷款渠道获得购房资金。”目前二套房首付60%、三套以上房贷不放行的门槛,让投资群体占比下降,刚性需求成为左右市场的主流,所以即便部分地方政府放开限购,市场也很难快速回暖。

值得关注的是,今年前3个月楼市趋冷,与银行贷款渠道收紧有密切关系。“最长的客户等了快3个月银行才放款。”2日,21世纪不动产济南政和世纪置业顾问侯月芹对导报记者表示,今年年初房地产贷款一改过去的年初宽松之势,延续了自去年下半年以来的“钱紧”状况,影响了购房者积极性。

导报记者从房地产服务商处了解到,截至2月底,全国22个城市的69家银行分支机构中,仅2家还有优惠利率,近四成银行的首套房贷利率上浮幅度达5%至15%不等,个别上浮20%。半数银行的首套利率基本维持基准利率水平。

“我们也很期待房贷门槛下降,甚至是利率上浮。”高杰说,二套房贷60%的首付限制了大批购房者,“有些收入较高但储蓄不多的年轻夫妇,有改善住房条件的需求,按理说应该是优质客户,但都被挡在了贷款门外。”

不过,目前放开贷款限制的可能性并不高。“一是贷款首付比例、利率等条件都要通过总行审批,需要有统筹安排;二是在目前楼市不甚景气的条件下,房贷要承受房价下跌风险,此时放松贷款条件,对银行风险管控无益。”一家国有银行山东分行的信贷经理张健对导报记者说。

“可能地方性商业银行会对某个地区、某几个楼盘推出优惠,但要进一步扩大范围,难度较大。毕竟楼市去投资化的大方向不会改变。”张文清说。

## 楼市分化会更明显

若限购放开、限贷不松,今后3个季度楼市如何演变,同样引人关注。

“成交量在短期内应该会有较大幅度的释放,但这只能消化部分库存,最终还要看各地的库存量和供需比。”在张文清看来,如库存超10万套的杭州,就很难通过放开限购政策来改变楼市下跌趋势。

值得关注的是,在多名业内人士看来,考虑到实际效用,并非所有实行限购的城市都会急切地放开政策。相关统计数据显示,2013年济南库存290万平方米,按照2013年月均消化66万平方米计算,库存消化仅需要4.4个月,远小于杭州的13个月。“这意味着市场还是健康的,刚性需求就可以支撑市场供给,放不放开限购,影响不大。”张文清表示。

易居中国执行总裁、克而瑞信息集团董事长丁祖昱也分析称,济南目前仍以刚需大军为购房主力,纯投资型的物业占比较小;另外,济南楼市所处的经济环境也与杭州等城市截然不同,出现房价大幅下跌的概率较小。

即便放开限购,楼市分化走势仍会是今年主旋律。其中,一线城市供不应求局面短期内难以缓解,房价仍会稳中有升;二线城市将显著分化,南京、成都、武汉等市场供求比较均衡的城市,项目去化将维持既有节奏,降价可能性不大;而供大于求、市场失衡压力较大的二线城市如杭州、宁波、长春等,降价风波不断,市场观望情绪累积,成交量也将回落,房价预计下滑。“但房价即便下滑,幅度也不会很大。”张文清预计。

(受访要求,文中“高杰”系化名)

E 风向洞察

松绑不可能  
出现在一线城市

实际上,限购政策出台4年来,也曾有部分二、三线城市因楼市供给过大,成交低迷而尝试松绑限购,但都被叫停或不了了之。如今,是什么让大家普遍猜测,地方政府可能会放松限购令?

中国房地产研究会副会长胡志刚认为,此一时非彼一时。去年,在限购调控、行政调控全面执行的高压状态之下,哪个环节松动都会对全国房地产市场产生负面影响,所以当时哪个城市要想松绑,那绝对是封杀的,而现在的房地产市场,已经出现严重分化了。

胡志刚判断,限购松绑不可能出现在一线城市,因为一线城市目前是供不应求。

同时,松绑也不会出现在所有的二、三线城市,而是一部分二、三线城市,比如温州,比如鄂尔多斯。在不少三线城市城镇化过程当中,地方政府造城冲动太厉害了,其实,我们的城镇化关键还是人的城镇化,还是要公共服务,要产业,“没有就业,我跑来干嘛呢?”

支持取消限购者  
未必去买房

知名财经评论员刘戈认为,有人想限购松绑,但现在没有任何一个主管部门,或者是某一个领导、某一个权威的部门表态有可能限购松绑。

对于一些城市来说,限购带来的压力是现实的。像温州,由于房价下跌了将近30%,导致很多银行的抵押物出了问题,影响了银行的资金流动性,从而没有钱给实体经济体贷款,以致影响了整个经济的发展,所以他们就建议,限购令是不是可以先在这些城市里取消。

其实,大家的愿望和选择不太一样,这个问题有点像我们过去讨论单独二胎,也就是说,你给不给我这个权利是一码事,我要不要使用这个权利是另一码事,所以很多人虽然支持取消限购,但未必就取消了限购,他就要去买房,因为房价下一步到底是往上走还是往下走,大家是有分歧的。

“三、四线楼市崩盘”  
言之尚早

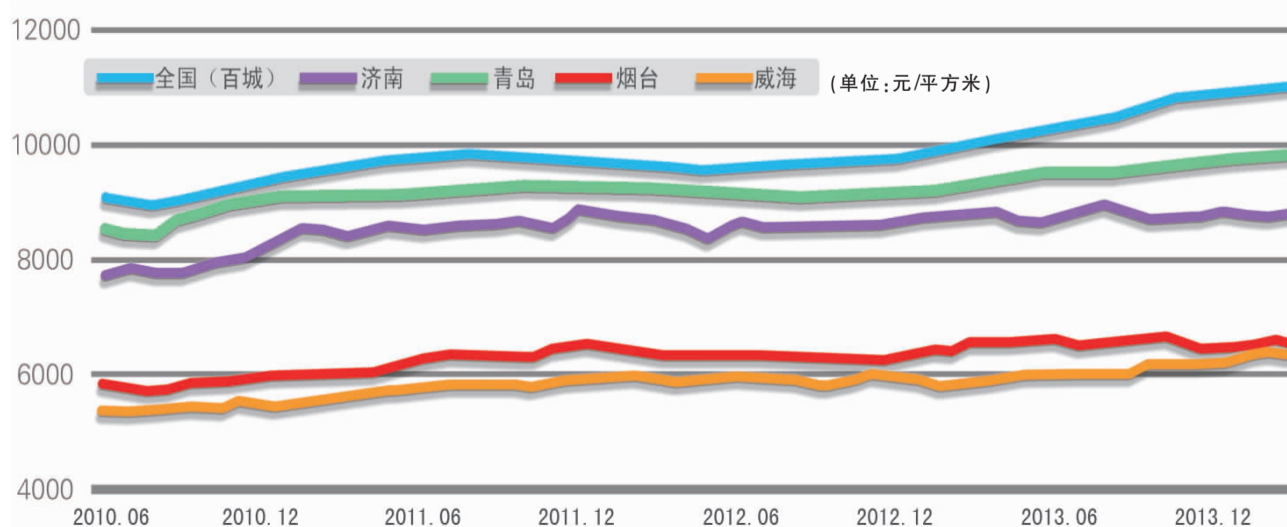
年初业界对于楼市分化将加剧的预测就已流行,一季度全国房地产市场的表现似乎也印证了上述观点。“楼市的分化其实在2013年就已显现。”中央财经大学中国金融发展研究院助理教授李晟认为,部分出现资金短缺和泡沫严重的地区不排除有崩盘的可能。

但大部分业内人士认为,对于三、四线城市而言,现在下楼市将要崩盘的结论可能还为时尚早。新型城镇化所带来的市场红利远没有消失,三、四线城市房地产市场依然大有可为。

恒大地产集团董事局主席许家印在恒大2013年年度业绩发布会上不断强调,三线城市房地产市场不行的观点是错误的,不能用个别三线城市的市场状况来代表整个三线城市走势。

“三、四线城市整体容量不容忽视。”新加坡国立大学金融学博士、研究员文华说,“很多三、四线城市虽然不能进行深耕,但其市场容量足以承载企业在1至2年内集中进行开发。”(综合)

## 限购以来全国百城房价走势



制表:周晓艳 小森