

市场焦点转向 美联储升息

<<上接 A1 版

最新数据显示,美国5月制造业产出增长0.6%;此外,美国4月制造业产出上修为下滑0.3%;而纽约联储6月制造业指数则从5月份的19.01升至19.28,处于2010年6月份以来的高位。

与此同时,美国6月住宅建筑信心指数上升至49,较反映市场状况良好的水平50(仅低1个点,信心改善对楼市复苏是个好信号。这都巩固了美国经济反弹的预期。路透社引述三菱东京日联银行驻纽约首席金融分析师Chris Rupkey的话说,最新数据是经济强劲复苏的明证,“情况真的已经达到了那样的程度。”

FOMC 总体看或更温和

对于本周召开的FOMC会议,野村证券指出,会议不会有太多新意,但仍值得市场高度重视。首先,FOMC将给出一系列新的经济预期,耶伦也将举行新闻发布会;其次,近期有传言暗示FOMC成员在一些问题上内部存在分歧;再次,美联储人事任命上有了重大改变。

据外媒报道,美国国会参议院以63票赞成对24票反对的表决结果,确认Fischer就任美联储副主席,同时,参议院也分别以61票赞成对31票反对和67票赞成对24票反对,确认Lael Brainard(美国财政部前副部长)和Jerome Powell出任美联储新任理事。

通常,FOMC主要由12名投票成员组成,其中有7名是美联储董事,包括美联储主席和副主席。此外,再加上作为固定成员的纽约联储主席,FOMC的固定投票成员一共有8名。其余4名投票成员则由11名地方联储主席每年轮流担任。

值得关注的是,现年71岁的Fischer将在未来4年成为美联储的二号人物,他将美国的货币政策拥有充分话语权。Fischer曾在世界银行和国际货币基金组织工作,还曾担任以色列央行行长,他成功应对了以色列的高通胀率和国际金融危机。

高盛认为,FOMC增加了新面孔,总体来看可能会使委员会变得更为温和。此外,耶伦在FOMC会后的新闻发布会上或许更习惯于从她自己的观点出发,来掌控货币政策信息。

国网高青县供电公司： 专项督察保 “百日清障” 实效

导报讯(记者刘勇 通讯员战新江)6月16日,在高青县黑里寨10kV孟集线清障进度督察现场,国网高青县供电公司安全督察队正依据供电所上报的“电力通道百日清障”完成情况统计表中清障位置及数量,与现场实际情况进行核对。

自5月份以来,该公司全面实施“百日清障”专项行动,并创新推行“清障验收单”制度,由安监等部门联合组成验收组对上报完成的清障现场进行及时验收、考核,对没有达到清障要求的及时提出整改意见。

国网招远市供电公司： 进村入户确保安全度夏

导报讯(记者李昕 通讯员陈宇斐)“张大娘,您看这段电线接头露出里面的线了,很不安全,我们给您处理一下吧。”6月15日,招远市供电公司党员服务队来到方家村张大娘家帮助老人检修线路。这是该公司“党员服务队”开展夏季隐患排查进农家活动的一个缩影。近期气温攀升,用电负荷加大,该公司开展了“隐患排查进农家”活动,此次隐患排查活动,不只是走进农村,还将排查隐患延伸到农村用电客户家中。

国网济南市供电公司： 不合格机具“下岗”

导报讯(记者刘勇 通讯员张治林)伴随气温的节节攀升,2014年迎峰度夏工作全面展开。而工器具作为电网施工、维护、应急安全中的一环,其重要性不言而喻。6月12日,济南供电公司在全市范围内开展了第一轮工器具、机具检查校验工作,截至目前,已完成检测工器具、机具2000余件,对检测不合格的工器具一律停止使用,真正把隐患消灭在萌芽状态。

国网莱州市供电公司： 三大措施确保电网安全

导报讯(记者孙秀红 通讯员刘华)近日,莱州市供电公司出台了三大措施,确保电网安全稳定运行。一是抓好安全生产管控。把保障人身安全作为春检收尾工作的重点,落实各级领导和管理人员到岗到位要求,落实各级人员迎峰度夏和防汛安全责任制。二是抓好电网运行管理。严格计划刚性管理,迎峰度夏期间,原则上不安排设备停电检修。合理安排区域电网运行方式。三是抓好设备运维管理。积极开展电网设备红外测温、交叉跨越测量和防雷保护工作,积极开展电缆通道防护工作,切实把好电网安全关。

盘活空置楼盘 转型养老地产

胶东海景房的困局与救赎

◆导报记者 牟德鸿 威海 烟台报道

6月10日至12日,由山东省老龄办、山东省贸促会、山东省工商联联合主办的第六届中国(山东)国际老龄产业博览会(下称“老博会”)在济南舜耕国际会展中心举办。山东省内17市特色展区连同全省8个拥有“长寿之乡”称号的县市悉数亮相。而来自省内外外的50多家民营养老服务机构的踊跃与会,则让人们从另一个侧面看到了人口大省山东养老市场的巨大潜力。

“我们乳山市正在转变思路,利用当地良好的生态环境和已有的房地产资源,发展健康养生和养老产业。”乳山市老龄办主任杨晓辉此前告诉经济导报记者,乳山正在对已建成的小区进行改造升级,使一批空置的海景房变身养老公寓。

导报记者日前对威海、烟台等地海景房相对比较集中的乳山、龙口、蓬莱等地的调查采访发现,做大养老产业“蛋糕”,在此前海景房市场一度炙手可热的胶东地区已经蔚然成风。

“鉴于此前上述地区海景房市场低迷和大量空置房的存在,这种转型极具救赎的意味。这场救赎成功与否,将在一定程度上决定胶东地区海景房市场未来一段时间内的走向。”多年来一直在关注胶东地区海景房市场的烟台大学管理学院副教授王丰国如此评价。

二次开发海景房

85岁的戴吉丰老人是湖北省商务厅的退休职工。两年前的夏天,随在乳山买了海景房的女儿们来此避暑的她,因为对乳山银滩的气候和环境流连忘返,最终决定留下来养老。她没有住在女儿的房子,而是住进了乳山银滩的福星温泉养生公寓。在这里,她已经过了两个春节。

这家养老机构负责人高永祥告诉导报记者,公寓是威海一家房地产公司基于多元化发展战略新投资的养老项目,他们是通过与滨海新区及海景房业主三方合作,从业主手中返租了两幢小高层住宅楼,通过添置养老设施和环境改造用作养老公寓。目前这家养老公寓已经运营数年,高峰期人数可达300多人。

导报记者从乳山市滨海新区管委主任王祥芹口中得知,对以往存在的房产项目,乳山通过引导



牟德鸿 摄

房地产企业采取房屋返租、规划调整、与外合作等方式,采取自主发展或引进专业养生养老机构等方式,统一配套健康养生养老设施,对房产进行“二次开发”。近两年来,乳山银滩已引进了福星老年公寓、爱之源国际养老中心、百合老年公寓等多家大型专业养生养老机构,预计3年内,专业养生养老机构将达10家,总床位突破1万张,大批曾经长年空置的海景房被盘活。

“在可以预见的一段时间内,老龄人口入住将是银滩人口增长的大趋势。”王祥芹说,“适时进行产业转型,发展养老产业并与城市发展良性互动是我们下一步需要认真研究的课题。”

全域城市化 推动产业升级

乳山市是胶东地区海景房开发较早的临海县市。由于购房者大多来自京津冀晋以及内蒙等地的先富阶层,购房目的或者用于退休之后养老居住,或者为了夏季度假使用。加之此前乳山市并未实现全域城市化,包括银滩在内的沿海一线七大区域基础设施未能按照城区标准规划设计,冬季取暖等设施不够完善,所以虽然海景房出售率不低,但很多小区的空置率较高。去年3月份,乳山全域城市化

导报记者日前对乳山、龙口、蓬莱等地调查采访发现,做大养老产业“蛋糕”,在此前海景房市场一度炙手可热的胶东地区已经蔚然成风

步伐加快,包括银滩在内的沿海一线七大区域被统一整合成滨海新区,基础设施全部按照城区标准规划。由此带来的变化是,41条总长116公里的交通网形成,3家医疗机构,7处教育设施,3家连锁购物中心和5家银行金融网点入驻,4.5万户居民天然气开通,热电厂的建设和全覆盖式供暖管网铺设,电力供热、燃气供热、地源式供热等则成了入住率低的居民楼分别采用的供热方式。导报记者在银滩采访期间注意到,当地有多个路段正在进行暖气管道铺设施工。

在将养老产业作为乳山沿海经济的重点产业之后,乳山市引导房地产开发企业向新建项目置入养生养老元素,完善家政服务、护理机构、医疗中心、配餐中心等相关养老服务功能设施,由此带来了银滩30多家企业由传统地产向养生养老地产的转型。

“东方国际养生园就是在这种背景下进入银滩的。”正在施工中东方国际养生园总经理曲游告诉导报记者,他们正在试图引入专业酒店式管理与贴身陪护、智能管理和电子监控等智能技术,并与北京建安医院等国内著名医疗机构和香港鑫明国际老年健康管理服务有限公司等专业养老机构合作,打造一个融居家养老和机构

养老于一体的“养老国度”。“不到400亩的占地面积,45万平米的建筑面积,15亿元的总投资额,成本压力和未来的销售压力可想而知。”曲游喃喃地对导报记者说,“当然,因为有政策的支持,加之乳山在中国地产界原有的品牌效应,随着养老产业概念的日渐清晰和产业规模的壮大和成熟,我们对项目的前途还是乐观的。”

养老产业路漫漫

导报记者通过接下来对烟台龙口、蓬莱、福山等地的采访发现,随着国内房地产市场的普遍低迷,胶东地区的海景房市场都不同程度地受到了产品滞销和空置率问题的困扰。于是,上述地区不约而同地开始了向养老地产的转型。

但是从产业发展规律的角度来看,目前由乳山市引领的这场以空置海景房的救赎行动为开端的产业转型能否成功,还需要由市场来检验。养老产业是一个投入巨大、劳动力密集型的传统产业,而且投资回报期漫长。

由于拥有漫长而相对寒冷的冬季,胶东地区的养老产业还只能局限于候鸟式养老的形式,这意味着高昂的运营成本,对目标客群则意味着昂贵的消费。所以,活跃在胶东地区各个海景房密集地区的养老机构,目前大多只能把目标客群锁定在收入可观的企事业单位退休人员群体身上,而拥有近千万人口的本地市场,由于当地经济的发展水平的局限,却无法纳入目标客源。

“乳山率先在全国探索了房地产转型发展健康养生养老产业之路,堪称一次理念上的突破。客观地讲,作为国内并不见多的宜居之地之一,胶东地区确实拥有成为国内养生养老胜地的潜质,而且发达的旅游已经使胶东地区的宜居环境为国内外所熟知。”王丰国介绍说。

出于对国内房地产市场周期性波动的考量,王丰国忧心忡忡地表示,他不希望看到,一旦房地产市场回暖,空置海景房燃眉之急暂时解除,转型养老产业被作为“临时抱佛脚”式的权益之计一举放弃,胶东地区海景房的开发重回以往的无序状态。

导报记者 走基层 转作风 改文风 一线调查

动向点击 Dong xiang dian ji

山东 2015 年 提高养老补贴

导报讯(记者曹凤芹)山东省政府日前下发通知,提高山东居民基本养老保险500元以上缴费档次的参保缴费补贴,补贴标准不低于每人每年60元。具体标准由市、县(市、区)政府确定,所需资金由市、县(市、区)政府承担,自2015年1月1日起执行。

据了解,城镇居民养老保险的养老金由个人账户养老金和基础养老金两部分构成,个人账户养老金水平由账户储存额,也就是个人缴费和政府补贴总额来决定,基础养老金则由政府全额支付。而居民养老保险缴费标准设为每年100元、200元、300元、400元、500元、600元、700元、800元、900元、1000元10个档次,地方人民政府可以根据实际情况增设缴费档次。参保人自主选择档次缴费,多缴多得。

商务部拟出台办法 规范网络零售



导报讯 日前商务部举行例行新闻发布会,通报今年1-5月中国商务运行情况。

商务部新闻发言人沈丹阳指出,今年前5个月,网络零售额同比增长约为32.5%,继续保持高速增长势头,商务部正在抓紧草拟《网络零售第三方平台交易规则管理办法》、《网上商业数据保护办法》等部门规章。

多省份加速编制 地方资产负债表

导报讯 地方债“自发自还”试点快速推进之时,备受关注的地方政府资产负债表试编工作也在大力推进中。

记者从知情人士处获悉,上海市政府资产负债表试编工作今年已全部推进到区县一级,明年有望推至乡镇一级。今年湖北省所有区县都在试编权责发生制政府综合财务报告;今年山西省财政厅编制政府财务报告范围进一步扩大到11个市和27个县。(陈益刊)

首份产业结构调整 “负面清单” 出炉

导报讯 上海市经信委日前在节能宣传周主题日活动上发布了国内第一份《上海产业结构调整负面清单及能效指南(2014版)》和《上海工业及生产性服务业指导目标和布局指南(2014版)》,进一步明确了上海将提升产业能级和产业结构调整结合、新兴产业发展和产业布局优化结合的产业发展方向。

《负面清单》涉及化工、钢铁、有色、建材、机械等12个行业,386项限制类、淘汰类生产工艺、装备,汇总107项工业产品单耗限额值,569项重点用能设备能效限值,新增和提升的条目横向比较全国最严。(鲁尚)

国网沂源县供电公司： “安全生产月” 交通安全天天查

导报讯(记者刘勇 通讯员徐君 何秀坤)“小田,今天驾驶摩托车前往现场,未戴安全帽,考核扣罚20元。”6月16日中午11点20分,在国网沂源县金星供电所院内,所长毕京富正在进行安全检查。

夏季是交通事故高发季节,也是电力抢修任务繁重季节,该公司针对夏季交通安全,组织员工学习《交通车注意事项》等有关安全知识,并开展驾驶证、行车证普查,对所有车辆进行车况检查,制定严格的交通违章考核细则,交通安全情况得到显著改善。

中指院发布百城房价分析报告：

二线城市房价分化加剧

◆导报记者 曹凤芹 济南报道

中国指数研究院16日发布《百城房价分析报告》,从不同城市来看,一线城市今年以来内部供大于求,房价涨势趋缓且内部分化。二线城市房价分化加剧,厦门、南京等热点二线城市市场整体上行,价格保持上涨;杭州、苏州等二线城市房价经历2013年快速上涨后有所回调,且供大于求矛盾严峻,房价下调压力仍存在。

不同城市分化加剧

报告显示,百城均价环比连续上涨近两年后首次下跌。2014年5月百城住宅均价为10978元/平方米,环比下跌0.32%,为自2012年6月连续环比上涨23个月后首次环比下跌;同比连续上涨18个月但涨幅持续收窄至7.84%。十大城市环比连续上涨23个月首跌。

从典型城市来看,一线各城市房价涨幅显著,今年以来涨势减缓且内部分化。

杭州、福州等二线城市早期

房价明显上涨2014年以来房价累计下跌。2014年5月,杭州住宅均价为17916元/平方米,较2012年6月累计上涨10.71%,但今年以来累计下跌0.75%;福州住宅均价为15562元/平方米,较2012年5月累计上涨17.52%,但今年以来累计下跌0.15%;郑州5月均价较2012年6月累计涨幅超过20%,而较去年12月累计下跌6.46%。宁波、苏州、南昌等城市早期均上涨明显,而今年以来累计下跌。表明部分二线城市房价在经历2013年的快速上涨后,2014年价格有所回调。

市场分化取决城市供求

2014年过半,房企的“年中大考”在楼市面临巨大压力的情况下即将到来,多数城市存销比超过20个月但涨幅持续收窄。

“去年积累的高基数导致今年的增长速度下降,这就在预期之内。”住建部研究中心主任秦虹日前接受经济导报记者采访时表示,与投机性需求不同,自住性需求相对稳定,在3-5年之内大致

维持常态,不会重复购买,如果今年买的多,明年就会相应减少。

交易量持续走低,一些地方的楼盘开始降价销售,地方政府也出现“托市”的冲动,个别房企资金链断裂的消息也有传出。

交通银行首席经济学家连平此前做客济南时表示,目前中国的城镇化依然在向前推进,而且在大多数城市,限购的政策也依然在执行,接下来的趋势可能会是很多

城市慢慢把限购政策放开。

秦虹也表示,当前的自住性需求量仍很大,“这是维持市场信心的根基。”在市场分化、信贷收紧以及楼市即将进入存量时代的大背景下,秦虹认为,未来楼市市场分化将不再以一二线城市划分,而是由各个城市的供求关系决定。秦虹判断,未来城镇化的发展,稳定的经济增长以及消费结构的升级,仍将为房地产市场发展提供空间。

新闻同期声

降价促销推动济南楼市销量回升

导报讯(记者时超)16日,从世联行山东方面获得调查统计数据,济南上周(6月9日-15日)住宅一手房成交888套,环比上升20.2%,出现略为回暖迹象。

数据显示,近3个月来,济南一手房销售一直趋冷,更是在第22周(5月26日-6月1日)创下了718套的低点。不过,随后两周新房销售开始走高,黄金99御园等楼盘更是出现加推房源情况。

对此,有业内人士分析,一手房销售提高其背后有开发商降价冲销量的推动。

实际上,近期西客站片区就有楼盘做出降价促销。据悉,该楼盘开盘之初正常的销售均价在6200元/平方米到6500元/平方米之间,但在当前市场观望情绪浓厚的情况下,楼盘主动打出了5888元/平米的价格。这也是济南目前不多的开盘之后再让利降价的楼盘。