

“购房”好时机 还是“救市”好时机

——部分城市频出救市“怪招”透视

□凌军辉 傅勇涛

“我市已到购房好时机”、“再不‘救市’就崩盘”、“买一套房可落户5人”……面对楼市低迷调整,一些城市近期频频或明或暗出台政策放松“限购”,唯恐被贴上“救市”标签。

口头传达“放开限购”、头条号召买房、创业安家获“房补”……“救市”怪招背后,是地方政府对楼市下行的集体焦虑。土地财政压力下,政府“有形之手”底线在哪?

唯恐高调“救市”,只能频出“怪招”
与高调的限购相比,一些地方近期出台的“救市”举措不仅花样翻新,且多为偷偷摸摸,一些举措甚至被称为“没有底线”。

——口头传达“放开限购”。济南自7月10日起取消商品房限购政策,但要求“只做不说”,南昌紧随其后“口头传达”放开限购。近期,广州、杭州等地的部分区域的楼盘陆续下调松绑,政府对开发商仅限“口头传达,不发文件”。和此前高调限购不同,最

近一些地方政府纷纷低调为楼市限购“松绑”,唯恐被舆论贴上“救市”标签。

——放宽户籍“变相救市”。7月初,广西北海、玉林等部分城市出台新政,居民不仅可以在南宁市购房,而且可落户南宁。呼和浩特、海口、武汉等城市近期也出台了类似的政策。如海口就强调,购单套房120平方米以上可落户5人。

——头条号召买房。常州日报近日头条头条刊登文章《我市已到购房好时机》,以市房管局发布的2014年上半年分析数据为切入点,从商品房销量、市区供销比、商品住房均价已无下降空间等3方面论证“近期是常州市民买房的好时机”,并且指出随着“金九银十”的到来,如果行情转好,不排除当地房价涨价的可能。

——“安家补助”变“房补”。安徽滁州市房管局等部门近日联合发文,公布当地就业创业人士安家补助申请办法。当地规定,大专以上学历或中级以上专业技术资格的技师,凡

2014年1月至2015年12月期间在当地首次购买普通商品住房(144平方米以下,不含二手房)即可申请补助。由于门槛过低,这种安家补助被称为变相购房补助。

供需失衡加剧 土地财政助推
事实上,房地产业曾经畸形繁荣的城市和地区,如今已有一些深陷泥潭,不仅西部三、四线城市出现“风险集中区”,东中部省区的多个三、四线城市也因房屋存量巨大而被列入“鬼城”榜单。

中原地产研究中心监测数据显示,去年前三季度十大标杆房企虽然购地金额创出新高,但新增购地城市三、四线城市占比为0,而众多中小开发商则深度套牢。

江苏淮安市区人口不足百万,近年来却涌入380多家开发商,而实际上有200家左右这个市场就饱和了。海口一个高端项目开发了900余套住房,自去年6月开盘以来,至今仅成交不足百套。一家房地产开发商说,“照这样的销售速度,需要十年才能清盘。”

物极必反,短期大量开发导致部分三、四线城市供求关系恶化,大型开发企业纷纷“逃离”三、四线城市。业内人士认为,一些地方政府或偷偷、或变相、或越位“救市”背后,是对楼市下行的焦虑,对“分类调控”的迷茫,更是土地财政压力下的“无奈之举”。

据国务院发展研究中心的一份调研报告显示,在一些地方,土地直接税收及城市扩张带来的间接税收占地方预算内收入的40%,而土地出让金净收入占政府预算外收入的60%以上。

南京工业大学不动产研究所副所长吴昊华认为,各地之所以出台“限购松绑令”,核心原因在于地方财政税收对土地财政的“过度依赖”,在没有房地产项目作为税收支撑、实体经济增速低迷的情况下,只能通过房地产项目来增加政府收入。

用好“有形之手”,管放如何平衡?
目前房地产市场的主要矛盾正从总体偏紧逐渐转为结构性过剩。国

家统计局新闻发言人盛来运说,房地产市场的分化调整,短期确实对经济运行产生一定压力,但是房地产市场调控从长期来讲,既有利于房地产市场本身的健康运行,也有利于国民经济可持续发展。

“维护楼市平稳健康持续发展,必须让市场在资源配置中起决定性作用。”中国指数研究院华中市场总监李国政认为,改变不利的供求关系不能只依靠打压手段,既要支持正常合理的购房需求,更要增加不同层次的市场供给,发挥市场与保障的双重作用。

值得警惕的是,从实践看,一些地方政府的“救市”措施几乎没有达到预期目标,反而加剧了地方政府对土地财政的依赖症,如饮鸩止渴。

中国房地产业协会名誉副会长朱中一认为,市场经济本质是法制经济,要减少这种逐利性和盲目性,避免市场重蹈覆辙,就必须加强法律和制度建设,构建“以政府为主提供基本保障,以市场为主满足多层次需求”的住房供应体系。

“全国中心城市不应无底线、无条件地放松限购。”住建部政策研究中心主任秦虹表示,从长期看,取消购房资格限制,违背了抑制投资投机性需求,保证合理购房需求的调控初衷。中央政府今年将继续坚持抑制投资投机性需求的政策,从而让真实的需求可以得到实现。

多个城市楼市成交量上升

专家难言“抄底时机”

地方纷纷放松限购,楼市会开始反弹吗?现在会是楼市抄底的时机吗?截至8月初,全国已有20多个二、三线城市放松限购。不少买房人越关注当下是否可以“抄底”。对此,有业内人士表示,房地产市场“政策市”的特点,决定了政策宽松必然推动楼市上扬。不过还有一种看法认为,市场降温还将持续一段时间。

部分城市楼市成交量开始上升
根据北京中原地产监测,全国40个重点城市7月新建住宅合计成交1690万平方米,环比上升7%,但同比降幅仍达到13%。

具体到一些限购放松城市,如济南,7月楼市成交量上升已经非常明显。来自济南的统计数据,7月全市新建商品房成交12400套,环比6月份6459套大涨92%。此外如苏州,取消90平方米以上住房限购后的7月下旬,新房成交量环比也明显上升。

至于没有放松限购的北京,7月新建住宅合计签约6200套,环比上涨21.17%。当然,这其中有自住商品房集中签约的因素。不过有业内专家向记者介绍,近期楼盘来电咨询量已经在增加。这其中不乏楼盘降价或者调低开盘预期价格的原因。

楼市强势反弹还需房贷放松
对于地方通过放松限购等措施救市,还有业内专家认为,现在还没有到普遍反弹的节点。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭就表示,政策面上,房贷目前仍是偏紧;市场面上,判断楼市是否见底,需要看成交量的反弹是否稳定。比如要连续三个月强势反弹,才有可能使房价止跌回升。

北京中原地产首席分析师张大伟也认为,应该关注信贷政策走向。个别商业银行开始恢复首套房利率优惠,这一现象值得重视,会影响市场预期。

针对刚需人群,北京房地产业协会秘书长陈志还特别提示,还可以再看看,在信贷偏紧导致支付能力有限的情况下,不宜轻言抄底。(刘溪若)

全国百城房价连跌3个月

中国指数研究院日前发布的7月份百城房价指数显示,全国100个城市新建住宅平均价格为10835元/平方米,环比6月下跌0.81%,这也是继5月、6月以来的第3个月持续下跌。从涨跌城市个数看,100个城市中76个城市环比下跌,仅24个城市环比上涨。包含四个一线城市在内的十大城市全部环比下跌,且跌幅超过全国。

此外,上半年大多数房企销售金额仍然同比下滑。在中国指数研究院重点监测的23家公布销售目标的房企中,平均完成率为40.3%,其中4家房企完成不足三分之一。(每经)

专家称流动性过剩是造成国内房价猛涨主因

上海交通大学上海高级金融学院(SAIF)教授汪滔在该院举办的金融MBA 2014年全国金融论坛上表示,这些年为什么国内房价猛涨,根本原因还是因为流动性太多。汪滔表示,前些年,中国经济增长强劲,人民币币值有上升的动力,但是人民币升值又不利于出口,影响经济增长。政府希望维持较低的币值,于是大量抛人民币,购买美元。这也是为什么我国拥有四万亿美元外汇储备的原因。

汪滔指出,一旦买了美元,同时就要在国内放出人民币,造成流动性过剩。“这些年为什么国内房价猛涨,根本原因还是因为流动性太多,而且可供投资的资产太少,造成房价猛涨。”汪滔进一步指出,日本经济腾飞的时候曾面临同样的问题。日本政府让日元升值,大量国际游资涌入日本,造成国内流动性泛滥,资金纷纷进入房地产行业,最终房地产泡沫破灭,日本经济出现了停滞。中国吸取了它的教训,不想让人民币过快升值,但是很多问题还是一样存在。一旦有太多的流动性,就会造成流动性大量涌入房地产行业,抬高整个房地产价格;如果流动性收缩的话,房地产就会出现下跌甚至崩溃。“房地产是这样的循环,房价涨,就可以放出更多的贷款,推动房价再涨,反过来也是一个循环,如果房价一跌,抵押物又不值钱,能借的钱更少,反过来抵押物又不值钱。日本这么多年一直没有真正缓过劲来。”(关新)

楼市杂谈

摆脱土地财政依赖症不「吃亏」

□张鲁彬

产业园区泛滥之后,容易给人规划混乱、圈地圈钱、不重内涵重规模的不良印象。一些园区往往有地产的“产”而无实业的“业”,甚至成了“睡城”、“空城”、“鬼城”。究其原因,是地方治理者对土地财政过度依赖、崇拜。有财方可行政,但就只能打土地的主意吗?

相比天价出让金、各种房地产税费的快速“致富”,扎扎实实振兴实业似乎不太划算。然而,土地开发无序化、泡沫化的风险巨大,实业才能释放出持久的红利。一旦兴旺起来,带来的财税收入、民生就业,更稳定也更牢靠。

以天津市河北区产业园区为例,作为文化名区和落后贫困区,不搞土地财政,也实现了让老工业厂房华丽转身为都市产业园。比如,依托老城充满文化韵味的街道里巷、美院等学术资源,兴办一批创意园和孵化器,加速器,荟萃了上千家企业,与周围的社区、商业有机互动,深化了城区整体的文化内涵。即便适度配建的房地产,也自觉将创意与文化作为附加值。

摒弃土地财政的“显绩”,回归实体经济经济的“潜绩”,往往需要时间的检验。但即便只看当下的税收,实际增速也不慢。去年,该园区创造了3.09亿元税收,是3年前的5倍。待建设提升改造后,保守估计将超过30亿元,与当前全区总量相当。这说明,实业才是国民经济的魂魄,不搞土地财政照样可以“发家”——这里既要算经济账,也要算就业、文化与生存环境的民生账。

面对土地财政带来的“地产热”,治理者应当经得起诱惑,耐得住寂寞。这要靠宏观调控,也要靠理念的彻底转变,以及体制机制的优化。比如,通过简政放权给实体企业更多活力,破除部门间壁垒给园区建设更多便利,给基层治理者更宽松的环境,更科学的考评体系,等等。

政府自觉从管理者转变为治理者,让政企关系从线性的管控模式,走向多维的共治模式。招商不再一锅炖、萝卜快了不洗泥,择优引资;治理不再介入微观经济活动与企业争利,做好规划,搞好服务,学会利用社会组织、中介力量,司法调解来优化市场那只“看不见的手”。

园区内曾有三家企业,因租金等问题闹得不可开交。以往,主管部门可能会因利益瓜葛卷入其中,这次我们选择了诉求表达、冲突调处、司法调解三层机制,促使企业理性表达、依法解决,最终三方尊重了司法处理结果。搞市场经济,利益冲突不可避免,合情合理提供服务,依法依规行使权力,才有市场的有序、企业的兴旺。

大都市寸土寸金,摒弃土地财政,写好提高土地使用效率这篇大文章,才能提振城市的整体经济活力,积蓄更大的发展后劲,实现我们“不仅孵化一家公司,更创造一个行业、撑起一片美丽蓝天”的为政责任。



位于羊山新区新六大街与新七大街东交会处的凤凰·牡丹园是由河南省兆丰置业有限责任公司斥资建设,集商业、居住、行政、办公、文化、休闲于一体的复合型城市综合体。该楼盘位于新、老城区接合部,区位优势明显。学校、医疗、消费、娱乐等配套设施完善,在规划设计上,户户朝南,日照充足。60米超宽的楼间距,让阳光不再奢侈。约1:1的车位配比,让每部爱车都有自己的“家”。 本报记者 卢小龙 文/图

一线橱柜厨电质量差 代工贴牌是主因

在厨房的装修中,嵌入式厨电带来的橱柜厨电一体化设计理念,被越来越多的消费者所认同。所以,在很多橱柜专卖店,基本把油烟机、灶具、消毒柜等厨电和橱柜一起打包成套餐销售。

但是最近有读者反映,她买了一套国内一线品牌的橱柜,橱柜套餐中配备的油烟机质量很差,就像大市场上卖几百元的三无产品。

李小姐花13000元订购了一套橱柜,为国内一线品牌,橱柜套餐内包含油烟机和灶具。这两样家电上都有该橱柜品牌的LOGO。李小姐说,她家的这款油烟机不仅工作的声

音异常大,像飞机轰鸣声,而且更头疼的是不吸油,仅仅炒个青菜,厨房就一股味;临近灶具的几节橱柜必须每天擦,而且一擦抹布上就有一层黄油。

记者调查了解到,基于市场橱柜厨电一体化的需求,目前橱柜品牌纷纷涉足厨电行业,橱柜专卖店内部有厨电销售,常规的有油烟机、灶具、消毒柜,还有提升生活品质的微波炉、烤箱和蒸炉等。但由于产品研发和生产需要投入很大的精力和成本,大部分橱柜企业都无力承担,因此代工产品居多。昨天在某橱柜专卖店,记者就看到店内展示的橱柜样品都配备厨电,而且厨电上都

打着该橱柜品牌的LOGO,不过在记者询问下,销售人员实话实说,这些厨电都是代工贴牌产品。

“代工产品就是直接拿来使用,橱柜企业的参与权不大,对质量很难监控,在日后保修方面也有很多麻烦。”一位业内人士说,特别是一些橱柜企业为降低成本而不注重合作伙伴的选择,有的甚至会找一些小型家电企业贴牌生产的厨房电器,造成配套电器的品质不高,其售后服务就更难保证。

业内人士提醒,厨电一体化的趋势不可回避,橱柜企业在紧跟这个趋势发展的时候要谨慎选择合作伙伴。而消费者不光要选择口碑好的橱柜品牌,同时如果是贴牌厨电,要关注厨电的质量以及售后服务体系是否完善,没有很好的售后宁可不要选择。(金陵)

家居空气防污染 这些问题莫忽略

室外空气污染日益严重,空气质量不容乐观。室内因装修带来的空气污染也日益凸显,人们一方面在寻求现代科技缓解污染,一方面心理上也在找寻一种平衡,用一些自以为是的想法安慰自己。那么,到底哪些更靠谱?

1.新风机完全解决室内空气污染?
新风机只是综合治理室内环境的一个方面,严格来说,新风机主要解决室内空气新鲜度问题。一般净化室内空气污染物,包括PM2.5、细菌与甲醛等污染物,换气次数需要达到8次/小时以上,新风量一般只占

换气风量的30%左右,国际上为了节能,要求进一步降低新风。此外,室内空调、人与人的活动产生的污染物,新风无法净化。因此,完全依靠新风来净化室内空气污染物是不实际的。

2.空气清新剂能掩盖室内异味?
空气清新剂和香水等只能对污染物的异味起掩盖的作用,实际上原有的有害污染物还存在于室内,继续影响和危害着身体的健康,同时劣质的空气清新剂还是会成为室内空气污染的来源,加重污染的程度。

3.没有刺激性气味就没有污染?
上海交通大学教授、上海三因环保科技有限公司董事长吴吉祥介绍,各种物质混合在一起呈现的气味是很难辨别的,有的有毒有害气体是没有刺激性气味的,比如一氧化碳、二氧化碳、细菌等微生物气气味难以判断是否超标。一旦能闻到明显的甲醛或是苯的气味时,空气污染已十分严重了。

4.解决了装修污染,室内空气就安全了?
室内除了装修污染以外,室外大

气污染物的侵入,空调通风系统以及人与人的活动,包括吸烟、烹调都是重要的空气污染物。

5.一直生活在这样的环境中,有抵抗力了?
人的体质、抵抗力适应性各不相同,不是所有的人在同一恶劣的环境下都会发病,所以造成了部分人的侥幸心理。人得过细菌、病毒感染,体内会产生一定的抗体,但是对于有毒有害的污染物质,人根本不会产生抗体,而且,这些有毒有害物会在体内积聚,到了一定时候必然积成大患。有资

料表明,很多有毒物质还会影响人的遗传基因,危机到下一代的健康。

6.一台高端空气净化器就可以解决问题?

空气净化器有很多技术指标,但最重要的指标是用户使用后是否能达标。优质的空气净化器当室内污染物超过标准10倍的情况下,开机1小时就要达到标准,不加条件空净净化效率是不专业的。而且,单一的空气净化器都难以解决住宅的甲醛超标问题,治理甲醛达到安全标准必须依靠综合方法,包括通风、污染源治理、药剂治理与适用对路的空气净化器。



为感谢新老业主对华仪地产的信任与支持,传递多年来的感恩之心,8月2日上午,华仪集团在富丽华城销售中心举办感恩回馈活动,为每位到访的新老业主免费安装电动车防晒雨篷,同时让新老业主欢聚一堂,进行了丰富多彩的亲子互动游戏。图为活动现场。 本报记者 王海涛 摄