

住建部:

楼市调控严控投资投机

鼓励和引导自住型和改善型住房需求

据上海证券报消息 三基本、两协调、一严控——我国房地产市场调控的下一步方向与目标已锁定。值得注意的是,投机投资型需求将被视为“严控”目标“一网打尽”。

5月24日上午,国家住房和城乡建设部住房改革与发展司司长倪虹做客中国网络电视台,就楼市调控、房价等备受关注的问题与网友互动。倪虹指出,针对部分城市房价过快上涨的现象,国务院出台的一系列加强房地产市场调控的政策措施已取得初步成效,但成果尚需巩固。

下一步,“房地产市场调控的方向与目标可以概括为‘三基本、两协调、一严

控’。”倪虹进一步解释称,其具体表现为:供需保持基本平衡、结构保持基本合理、价格保持基本稳定,与经济社会发展相协调、与住宅产业发展相协调,严格控制投机投资型需求。

在回答网友提出的“制约中国房价平稳的因素究竟是什么”这一问题时,倪虹指出,房价的平稳是房地产市场健康发展的重要标志。影响中国房价平稳的因素主要有以下两点:第一,一般情况下,商品价格由供需关系决定。供需平衡,价格就稳定;供需失衡或者扭曲,价格就会波动。第二,商品的本质属性也会影响供需关系,进而影响商品价格。住房具有消费品和投资品的双重属性,既

有居住功能,也有投资功能。当投资型住房需求达到一定比例的时候,正常的住房供需关系被扭曲了,进而价格也可能被扭曲了。

因此,“要想让房价保持平稳,达到一个合理的水平,就要抑制投机投资性需求,鼓励和引导自住型和改善型住房需求。”倪虹指出。

“搞好房地产市场调控,是当前一项重要任务,也是一项长期任务。”在倪虹看来,要实现上述目标,就需要从增加供给、加大保障性住房建设力度,调节需求、完善差别化税收信贷政策,加强监管、规范房地产市场秩序等方面共同“给力”。

城市商业地产 租售价格同步上涨

据上海证券报消息 来自中原地产的最新统计数据显示,今年4月,国内商用房地产市场供求整体平稳,写字楼市场供应有四大城市出现下降,销售也出现一定幅度下滑。但总体来说,写字楼销售市场依旧供不应求,写字楼市场出现租、售价格同步上涨的现象。

4月各地土地供应面积有所增加,但成交大幅回落。中原地产监测的15个重点城市土地供应和成交数据显示,商办土地供应面积为221万平方米,环比增加38%,但同比减少17%,低于前12个月247万平方米的平均供应水平。商办土地成交面积为66万平方米,环比大幅减少71%,是自2010年下半年以来的最低位。

15个重点城市商办土地4月成交面积和金额分别为66万平方米和88亿元人民币,环比分别大幅减少71%和45%,达到自2010年下半年以来最低位。其中四大一线城市成交环比下滑近8成,在15个重点城市中占比约为25%。成交比较活跃的大都是国内二线城市,包括沈阳、杭州和南京。

中原集团研究中心高级经理刘渊认为,鉴于近几年部分城市商办用地大规模放量,未来市场消化存在压力。因此近期在知名房企高调宣布进军商业地产的大背景下,开发商并未表现出激进拿地态势,同时地方政府供地力度也并未增强。

统计数据还表明,4月四大城市写字楼供应量总供应面积约17万平方米,销售面积约37万平方米,总体依然呈现明显的供不应求态势。写字楼租金也环比全面上涨,其中北京、广州和深圳三城市环比涨幅超过4%。

刘渊预测,一方面目前各地写字楼市场潜在有效需求依然存在,一旦优质物业大规模入市,有望拉动成交量快速回升;另一方面,写字楼市场供不应求态势将进一步推高写字楼售价。以上海为例,上周商业办公房源的成交面积高达20.88万平方米,超过了商品住宅的成交面积。商业地产的成交火爆也带动了开发商推盘入市的积极性,多处写字楼项目入市均受到市场的热烈追捧。

刘渊认为,最近半年内,部分一线城市甲级写字楼市场出现租、售价格快速上涨现象,一是由于近期国内宏观经济保持平稳增长,二是部分住宅投资资金转入写字楼市场。“住宅销售遭遇限购,开发商不得不开始动商业地产的脑筋,通过写字楼、酒店式公寓、旅游地产等商业项目的销售回笼资金。同样的,不少楼市投资者也开始将资金从住宅投向商业地产。”三亚中铁置业副总经理马超骏告诉记者,该公司开发的三亚“地王”项目已在上海找到一位一次性购买价值2亿元商业房源的大买家。

楼市降价维权出现新模式 业主以反暴利投诉房企

据新华网消息 5月初,首开股份旗下的北京“常青藤”最新开盘的楼盘,通过折扣等优惠措施暗降10%以上,导致数十位前期业主抱团要求开发商补偿损失。业主表示欲对开发商提起反暴利的投诉。

据一位业主介绍,“常青藤”去年至今曾多次开盘,基本无折扣,但在今年“五一”前后,开发商采取了较大幅度的促销措施。该楼盘自去年12月以来的前三次开盘,共推出4栋楼,涉及200户左右业主,他们的购买的价格比目前促销后开盘的价格高出20万元到80万元,平均下来,该楼盘预售均价目前已暗降近20%。对此,数十位业主明确表态抱团维权,“希望能与开发商达成补偿协议。若此次协调无果,我们就会对开发商进行反暴利起诉,以法律的途径迫使开发商将暴利部分返还给我们”。

面对这种以反暴利为理由的补偿要求,首开股份一位高层人士接受记者采访时表示,当初双方签约是基于价格自愿,这怎么是暴利呢?

而业主则认为,根据有关部门打击房地产暴利的要求,这个项目确实存在暴利。

4月26日,国家发展和改革委员会价格监督检查司司长许昆林曾对外透露,发展改革委正在研究在商品住房领域实施反暴利规定,以使商品房价格能够保持在合理水平。

“如果开发商基于市场现状作出适度回调,那很正常,但突然在两三个月内下调近20%,就不正常了。两三个月前开发商的定价涉嫌暴利型定价,目前开发商的不合理定价已对我们前期业主造成了实际的损失。”这些业主说。

上述首开股份高层人士则表示,“大部分促销房源价格降幅确实在10%以上,只有个别房源降幅达到20%,这种促销很正常,是公司随行就市的经营行为”。据他介绍,此次降价促销的楼盘基本位于小区外围,离马路较近,有一定的噪声影响,另外交房时间要晚一年,而且此前有些意见的业主购买的高价楼盘大多是小区的楼王,价格难免高一些,不同类型的产品价格不同,这与暴利无关。

北大附中双语幼儿园落户鹤城

携手东方世纪城打造教育新传奇

晨报讯(记者 王磊)5月21日,北大附中双语幼儿园在新区东方世纪城南会所举行签约仪式,标志着这家国内最著名的幼儿教育及幼儿园品牌正式落户鹤城。

据了解,此次签约的项目是北大附中河南分校教育集团在河南的首个重点教育工程。北大附中河南分校双语幼儿园创办于2005年,在董事长李光宇先生的领军下,业已发展为涵盖中学、小学、幼儿园及大学教育为一体的一条龙教育机构,现在在校生总计达17000名。此次在鹤壁落户,该校已有新乡、焦作、鹤壁三家分园及濮阳一个幼儿园教育科研基地,总投资近10亿元人民币。作为标杆的北大附中河南分校双语幼儿园坐落在“水域靓城”——郑东新区,毗邻CBD中央区,占地80亩,总建筑面积近2万平方米,现有教职员工130余名,幼儿园在园人数达803人。该校凭借其先进的教育理念和优越的教育设施,现已成为省内首屈一指的幼儿园机构。其独创的新新英语教学方法,抓住了儿童钟情表演的心理,将英语学习融寓寓教于乐之中,使幼儿于不知不觉之间,感受英语之乐,培养英语之趣,找准英语之感,深受幼儿和家长的喜爱和好评。

而东方世纪城作为鹤壁首屈一指的高端物业,经过三年时间的开发建设,



签约仪式上,北大附中双语幼儿园和东方世纪城的代表展示合同书。晨报记者 王磊 摄

目前已现成熟品质氛围,其无论是建筑规划还是园林绿化都精雕细琢、用心完美。开发商鹤壁市东方置业有限公司不仅斥资7000万元打造了成品社区园林,更建有设施齐全的6400平方米的大面积南北双会所。东方置业表示,硬件的建设只是最基础的工作,怎样使业主享受到更高品质的生活,一直是他们努力的重点。因此,经多次沟通,他们引进目前

省内最专业、最具影响力的幼教机构——北大附中双语幼儿园入驻东方世纪城。

据悉,东方世纪城北大附中双语幼儿园将于今年秋季正式开学,目前已经开始了生源的咨询招收工作,详细信息可到位于新区九州路与嵩山路交会处的东方世纪城销售部咨询,现场设有北大幼教咨询处。

鹤壁国际汽车城今日开工

飞龙社区改造同时拉开序幕

晨报讯(记者 陈海寅)记者从有关方面了解到,由温州飞龙汽车集团投资兴建的鹤壁国际汽车城及飞龙花园小区今日上午将在新区东杨工业区和新区黎阳路东段同时开工。

鹤壁国际汽车城总占地面积125亩,投资约1.5亿元,项目包含国内外品牌汽车整车销售、二手车交易、汽车用品贸易、汽车维修保养、装潢美容、汽车改装、俱乐部服务、保险、银行按揭、车辆上牌年审等服务功能。温州飞龙汽车集团董事长郑贤龙向记者介绍,鹤壁国际汽车城项目分两期进行建设,全部工程预计于2012年全部竣工投入营业。第一期工程占地60亩,位于场地的北片,建设有展示中心、整车销售、试车场、综合办

证大厅以及有关基础设施和公建配套设施等。第二期工程占地66亩,位于一期工程场地的外围和南面,建设有汽车4S店、零配件贸易、汽车装潢美容、检测中心、维修中心、停车场等。

“鹤壁国际汽车城作为汽车销售服务的集中化市场,不仅能提升汽车经销商的服务能力,提升企业形象,便利民众需求,同时也加快了汽车产业的发展进程,增加税收,带动周边经济发展,解决

劳动力就业问题,为鹤壁的汽车发展奠定坚实的基础。”郑贤龙说,汽车市场的发展也将会带动相关行业的发展,如汽车配件、餐饮、汽车装潢保养、仓储业、运输业、娱乐业、旅游业等,形成明显的侧向关联带动作用。

同日开工的飞龙社区改造项目用地面积为160亩,安置390户居民,规划建设住房780套,总建筑面积8万多平方米,计划于2012年底前完成。

热烈祝贺 鹤壁国际汽车城 今日开工 飞龙花园 今日开工