

聚焦楼市新变化

楼市“变脸” 路向何方

新华社记者 杜宇 韩洁 叶铮



难支

新华社发

国家统计局18日公布的房价数据显示,5月份70个大中城市,半数环比下降。这一数据进一步印证了楼市正“变脸”,也引发社会高度关注,处于深度调整的楼市,路向何方?

主要指标呈现下行 楼市告别“高歌猛进”

事实上,对于一贯“高歌猛进”的房地产市场而言,今年上半年的各项指标看上去并不美。

全国商品房投资增速持续下滑,1至5月份比1至4月份回落1.7个百分点。销售面积和销售额降幅不断扩大,土地购置面积同比继续下降,库存增加,5月末比4月末增加750万平方米。

在新建商品房房价指数中,上海、深圳均出现了环比下调。二手房指数中,北京跌幅全国第一。

“原来市场卖的是未来价,现在要逐步回到现实价了。”上海永庆房屋副总经理李维镇对眼下的市场变化五味杂陈。

中国社科院城市与房地产室主任倪鹏飞表示:“房地产市场的调整局面已经形成,而且是在剧烈调整中。”

过度透支不可持续 调整符合市场规律

“这一年,也没见出什么‘国几条’,怎么市场就开始变化了?”郑州市民王淼说。

市场掉头,分化加剧,让习惯于楼市“高歌猛进”的人们,一时难以接受。“分类调控”这四个字,让业内人士感慨,以往是“政策很复杂,市场很简单”,如今是“政策很简单,市场很复杂”。

在受访专家看来,楼市的变化源自市场那只“看不见的手”,楼市调整的背后是过度透支住房需求。

以房价环比下跌明显的杭州为例,2013年全市常住人口884.4万,仅比上年增加4.2万,其中外来常住人口177.8万,甚至比上年减少了1.89万。开发商的降价恰恰暴露出浙江楼市长期以来高价位与城市定位“严重错位”的深层问题。

与此同时,过度透支的土地供应同样触目惊心。数据显示,近十年我国土地出让金收入占地方财政收入的比重普遍超过40%。

倪鹏飞说:“当前房地产市场供求结构出现变化,潜在过剩很严峻。本轮楼市调整与近年来过度购房需求的释放和透支关系紧密。”

“阵痛”无须过度反应 风险尚要提前防范

房价步入下行通道,并不为所有人乐见。近期,广州一住宅项目降价销售,老业主坐不住了,试图封闭小区,阻止售楼员和看房者进入。

在商品房预售制度存在的背景下,房价短期下调而引发购房人与开发商之间的矛盾,并不鲜见。

这样的“阵痛”无所不在:政府土地出让收入减少;财务杠杆高、激进购置土地的房地产开发企业以及过度参与房地产开发投融资的基金、保险公司等机构投资者都面临资金链风险。

面对种种风险,政府“看得见的手”该如何自处?专家建议,在政策上坚持抑制投机性需求,以民生为先发展住房市场。守住个贷不扩大杠杆的底线,加快推进保障房建设,保证低收入者的基本住房需求。积极推进有利于形成长效机制的土地制度改革、财税体制改革等。

住房城乡建设部政策研究中心主任秦虹说:“对房地产市场管理关键是密切观察房地产市场的异动,防止市场异动引发的社会、金融和经济的危机出现。”

据新华社北京6月18日电

今年5月份 35城市房价环比下降

据新华社北京6月18日电(记者 刘铮 杜宇)国家统计局18日发布数据,全国70个大中城市中,5月份新建商品住宅和二手住宅价格环比下降的城市数量均达到35个,比上月分别增加了27个和13个。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟分析认为,部分城市由于库存压力较大,加上近期市场预期不明,购房者持观望情绪,一些房企推出促销优惠,使得房价有所下降。

从新建商品住宅(不含保障性住房)价格变动看,5月份70个大中城市中,价格环比下降的城市有35个,持平的有20个,上涨的有15个(最高涨幅为0.3%,最低为下降1.4%);价格同比下降的城市有1个,上涨的有69个(最高涨幅为11.3%,最低为下降4.8%)。

从二手住宅价格变动情况看,5月份70个大中城市中,价格环比下降的城市有35个,持平的有16个,上涨的有19个(最高涨幅为0.5%,最低为下降0.9%);价格同比下降的城市有5个,持平的有1个,上涨的有64个(最高涨幅为11.1%,最低为下降8.7%)。

房地产景气和投资都有所回落。国家统计局此前公布的数据显示,5月份,我国房地产开发景气指数为95.02,比上月回落0.77点;前5个月,全国房地产开发投资同比增长14.7%,增速比前4个月回落1.7个百分点。

5月份我国70个城市 房价半数环比下降

Table with 2 columns: Category (New Residential, Second-hand Residential) and Price Change (Ratio, Highest Increase, Lowest Decrease). Includes counts for cities with rising, flat, and falling prices.

资料来源:国家统计局

新华社记者 胥晓璇 编制

楼市“冷风”吹至土地市场



据新华社北京6月18日电(记者 王立彬)中国指数研究院近日发布中国房地产企业资讯监测报告称,在房地产市场持续降温的情况下,土地市场告别年初的疯狂交易,出现下行趋势。此前仍受追捧的一线城市,也已受到波及。

报告指出,虽然一线城市土地市场降温与政府推地节奏有很大关系,但房企面临库存压力,资金链趋紧,工作重心转移到销售上,也对拿地产生了一定的影响。其实,由于房地产市场成交的低迷,房企为尽快回笼资金,降价声音此起彼伏,开发商信心走弱。房企拿地数量逐渐递减,各线城市土地市场平淡冷清,风光不再,底价低溢价成交地块增多。对于大多数房企来说,逆市拿地更主要的是补充仓储需要。

市场数据显示,不少城市土地市场在经历4个月火爆之后,“房冷地热”格局5月开始转变。二季度,不少地方土地市场开始转冷。据上海易居房地产研究院数据,5月份,包括京、沪、深、穗在内的10个典型城市,土地出让金收入578亿元,环比下降20.3%,同比下降24.6%,20个月来首次出现负增长。

央行“喊话”满月

首套房贷政策缘何“雷声大雨点小”

新华社记者 吴雨 王宇

上月中旬,中国人民银行召开住房金融服务专题座谈会,要求商业银行合理配置信贷资源,优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。

如今,央行“喊话”力挺居民首套房信贷需求已经满月,但不少地区的住房按揭贷款的紧张情况却未见缓解,利率上浮、排队等“贷”等现状,令怀揣着安居梦想的居民,遭受着首套房贷政策“雷声大雨点小”的尴尬。

个人住房按揭贷款有抵押、低风险,历来属于优质资产,在商业银行的资产组合中占到一定配比。有些人不明白,原先的银行热烈竞争的领域为

何忽然就被嫌弃了?

“个人住房按揭贷款资质相对稳定,但这是建立在房价和房地产市场相对稳定基础上的。”南开大学经济研究所教授周京奎表示,但随着多地房价下调,部分楼盘降价销售,房地产市场的风险仍在逐步暴露,不少商业银行出于风险考量,还是选择惜贷以规避风险。

建行首席经济学家黄志凌表示,随着房地产市场不再景气,银行也开始冷静下来,要根据客户资质进行评分,实现差别化的信贷条件。

5月以来,一线城市楼市成交量依旧疲软,二三线城市成交量弱反弹,

首套房利率也根据地区房地产市场走势有所分化,“涨价贷”比比皆是。就北京地区而言,首套房利率大多是基准利率上浮5%到20%,而福建首套房贷利率普遍上浮10%左右,海口市的银行甚至将首套房利率上浮30%。

此外,在银行存款搬家、影子银行发展迅猛等因素推动下,银行信贷资源更为紧张,分析人士认为,银行基于利润的考量,不排除将一些有限的信贷资源投放给地方融资平台等收益更高的项目中,而利息较低的房贷则成了“舅舅不疼、姥姥不爱”的鸡肋业务。 据新华社北京6月18日电

我省争创10个 国际知名品牌

本报讯(记者 成燕 实习生 王焯)到“十二五”末,争取列入商务部“重点培育和发展的国际知名品牌”达10个以上;对名牌出口企业所需的进出口配额,予以优先申报;开展河南省“出口名牌”评选……记者昨日从省商务厅获悉,该厅近日联合省发改委、省财政厅、科技厅、郑州海关等多部门联合出台《关于进一步推进河南省国际知名品牌培育和建设的实施意见》。

按照该《意见》,到“十二五”期末,我省将争取有50%以上的出口企业拥有自主品牌;力争列入商务部“重点培育和发展的国际知名品牌”达到10个以上;争创世界级国际知名品牌1-2个;形成河南“出口名牌”培育和建设的体系,在各省市都有能发挥龙头带动作用的出口名牌。

为此,我省将鼓励和支持出口企业积极开展境外商标注册,进行国际通行的质量管理体系、环境管理体系和行业认证,设立境外营销机构和售后服务体系等自主品牌建设基础性工作;同时对我省一批基础条件好、发展潜力大的自主出口品牌,综合运用各项政策扶持措施,集中力量进行重点培育,争取在较短时间内形成省级“出口名牌”培育体系。

按照部署,我省将成立“出口名牌”工作协调小组,省商务厅、省发改委、省财政厅、省科技厅、郑州海关、省国税局、河南出入境检验检疫局作为协调小组成员单位,指导全省“出口名牌”培育和建设工作。

省商务厅还将牵头制定《河南省“出口名牌”评选办法》,并负责组织实施。该评选活动实施动态管理,每三年评选一次,到期后自动失效,需重新申报。

双休日邀您 购物献爱心

“爱暖童心·慈善大卖场”启幕

本报讯(记者 李娜 实习生 李阳)在我们身边有这样一些孩子,他们有的因为父母外出务工成为留守儿童,有的因为父母突发意外状况缺乏亲情的关爱,还有的因为其他原因暂时失去生活依靠,他们不是孤儿,可是他们却同样缺乏父母的亲情温暖。我们能为这些“困境儿童”做些什么?这个双休日,我们可以参与慈善大卖场活动为他们奉献爱心。

记者昨日获悉,郑州慈善总会联合郑州华联商厦、煌煌煌珠宝共同发起的“爱暖童心·慈善大卖场”公益活动,将于本周六、周日在位于二七商圈的郑州华联商厦东广场举行。据悉,这也是郑州慈善总会首次举行的“慈善大卖场”活动。

据悉,活动当天的义卖场将是“爱心满满”,将分为服装区、食品区、日常用品区、亲子活动区等不同展区;义卖分为产品捐赠、特价销售(部分捐赠)、摊位费捐赠、随缘乐捐等多种参与形式。

需要提醒的是,在活动期间,只要在郑州华联商厦以及爱心商户摊位上购买任何商品,根据爱心商户的参与形式,郑州慈善总会将从中得到您的一份爱心款,用于帮助我们身边的困境儿童。对于义卖商品收入将现场公布,接受社会监督,义卖所得的全部善款用于我市困境儿童的帮扶、救助。

为使我市首次举行的“慈善大卖场”活动内容更加丰富,郑州慈善总会还精心设计了慈善义卖、儿童歌舞表演、亲子活动区等诸多互动环节。

生活必需品 市场看台

菜价小幅回升 蛋价震荡上扬

本报讯(记者 成燕 实习生 王焯)昨日,市商务局发布的市场运行监测结果显示:上周,纳入该局监测范围的51种商品中,四成商品价格上涨。其中蔬菜价格小幅回升,鸡蛋价格震荡上扬,粮油价格保持稳定。

蔬菜综合批发价格小幅上调。被监测的18种蔬菜的综合批发均价为3.23元/公斤,周环比上涨5.2%。夏季正是本地蔬菜上市季节,目前市场上叶菜因为高温天气,长势不好,参差不齐,导致部分叶菜出现了高价和低价存在较大的差距,质量较好的香菜、十香菜、木耳菜、萝卜缨等纷纷涨价。预计后期随着气温上升,蔬菜上市量进一步增大,我市蔬菜价格总体仍将以降为主。

鸡蛋价格震荡上扬。鸡蛋的零售均价为9.44元/公斤,环比上涨1.1%;白条鸡零售均价为13.79元/公斤,环比上升0.2%。近期受高温天气影响,鸡蛋产量较低,价格稳中有升,预计后期我市蛋价持续稳中有升态势的可能性较大。桶装食用油价格微幅下调。桶装食用油零售均价为17.24元/升,环比下降0.2%。业内人士分析,今年食用油市场原料和储备的供过于求,有望推动食用油价格平稳下调。

粮食的零售价格总体持稳。粮食的零售价格为5.58元/公斤,环比上涨0.4%。其中小包装大米零售价格为5.98元/公斤,小包装面粉零售价格为4.66元/公斤,环比均持稳。麦收时节新粮即将上市,预计后期我市粮价有下行空间。

财政部、国家税务总局决定

6%和4%增值税征收率 下月起统一调整为3%

新华社北京6月18日电(记者 高立 韩洁)记者18日从财政部获悉,财政部、国家税务总局日前联合发布通知,决定从今年7月1日起,将6%和4%两档增值税征收率统一调整为3%。

记者从财政部了解到,目前我国增值税按6%征收率的项目包括自来水、小水电、建筑产品和生物制品,按4%征收率的项目包括寄售、典当和拍卖商品。此外,目前我国设定的增值税征收率还包括3%和5%两档。征收率3%的项目为公共交通运输等营改增个别应税服务,征收率5%的项目为中外合作开采的原油、天然气。征收率

为5%的项目在此次调整中并未涉及。

此前召开的国务院常务会议决定,从今年7月1日起,将自来水、小型水力发电等特定一般纳税人适用的增值税征收率合并为一档,统一执行3%的征收率。两部门此次发文是对国务院常务会议决定的贯彻落实,目的是为了进一步规范税制、公平税负。

目前我国增值税一般纳税人适用17%、13%、11%和6%共四档税率。与此同时,相关部门还允许经营规模较小的纳税人以及部分符合条件的特定一般纳税人选择简易征收办法,按征收率计征。

溺水事故频发 已致4人死亡

提醒:救溺水者,要有勇气更要讲方法

本报讯(记者 汪辉 通讯员 徐淑玲)入夏以来全市已发生了10起严重的溺水事件。昨日,市紧急医疗救援中心提醒家长,暑假来临谨防孩子溺水。

市紧急医疗救援中心有关负责人介绍,立夏以来,我市120急救已经救治了10名溺水患者,其中4人死亡,4人病情比较严重。溺水患者中男性青少年居多,24岁以下的达9人。

市紧急医疗救援中心有关负责人提醒家长,暑假一定要注意孩子人身安全,不要随意到湖水、池塘、河里戏水游泳。因为当

人溺水时,大量的水、泥沙、杂物经过口、鼻灌入落水者的肺部,会引起呼吸道阻塞、缺氧和昏迷直至死亡。

专家提醒,如果发生了溺水,救护者应保持镇静,尽可能脱去外衣裤,尤其要脱去鞋靴,迅速游到溺水者附近。对于筋疲力尽的溺水者,救护者可从头部接近;对神志清醒的溺水者,救护者应从背后接近,用一只手从背后抱住溺水者的头颈,另一只手抓住溺水者的手臂游向岸边。救援时要注意,防止被溺水者紧抱缠身而双双发生危

险,如被抱住,应放手自沉,从而使溺水者手松开,以便再进行救护。

专家特别提醒,第一目击者在发现溺水者后,应立即呼救同时拨打120或附近医院急诊电话,请求医疗急救;溺水者被救上岸后,立即清除溺水者口鼻淤泥、杂草、呕吐物等,进行控水处理(倒水),即迅速将患者放在救护者屈膝的大腿上,头部向下,随即按压背部,迫使吸入呼吸道和胃内的水流出,时间不宜过长(1分钟即够);救护车到达后再进行专业的医疗救治,并尽快转送至医院。