

2013年7月12日 星期五  
责任编辑:王娟 电话:6203145  
版面设计:祁琰 校对:陈亚莉

楼市供应减少

# 业内:7月楼市将进入“暑假”

全国半年保障房开工率 69%

开工建设安居工程 440 万套

据住建部消息,今年1月~6月全国开工建设城镇保障性安居工程 440 万套,基本建成 236 万套。

2013年,全国计划新开工城镇保障性安居工程 630 万套,基本建成 470 万套。截至6月底,已开工 440 万套,基本建成 236 万套,分别达到年度目标任务的 69%和 50%,完成投资 4950 亿元。

此外,昨天住建部和残联联合发布通知,要求各地要将贫困残疾人家庭危房改造纳入农村危房改造年度计划,统筹推进和实施。各省(区、市)要根据国家下达任务,结合当地实际,确保年度完成贫困残疾人家庭危房改造数量占年度总任务的比例,高于当地农村贫困残疾人家庭存量危房占存量危房总数的比例。

此外,住建部要求,各地要在补助对象和补助标准上对贫困残疾人家庭倾斜照顾,优先安排住房最危险、经济最困难的残疾人家庭,减免农村贫困残疾人家庭建房的相关费用。要采取积极措施,整合相关项目和资金,结合贫困残疾人危房改造、扶贫开发、保障性安居工程、抗震安居、游牧民定居、扶贫异地搬迁、自然灾害倒损农房恢复重建、小城镇建设等项目,加大对农村贫困残疾人家庭危房改造的支持力度。(据《京华时报》)



7月来到,尽管天气炎热,酷暑当头,但楼市却转而进入传统淡季。多方数据显示,7月楼市供应明显缩水,业内人士也预计,受多种因素影响,7月楼市成交将趋于平淡。

北京方面,根据亚豪机构数据统计显示,7月北京预计将有 25 个项目开盘入市,继6月北京楼市供应阶段性爆发之后,7月又出现回落。亚豪机构副总经理任启鑫分析认为,供应难以维持高位,根本原因在于房企土地存货的不足。

进入7月,上海楼市也迎来了相对平淡季,推盘量较上月大幅缩水。根据某网站楼盘中心数据显示,截至6月19日,上海7月预计开盘的项目数量为 26 个,其中包括 4 个写字楼(含酒店式公寓),环比减少 23.5%。

据汉宇地产市场研究部经理付伟认为,近期钱紧现象的出现,将增加市场对于商业银行收紧个人住房贷款的担忧。从目前看,已出现客户因担心后续房贷政策收紧而加快购房节奏的案例,上半年出货快,或者也是造成开发商7月推盘量减少的重要原因。这种影响可能还会继续发酵。

金丰 & 佑威房地产研究中心董事总经理黄志坚表示,7月往往属于传统的淡季。6月~7月楼市整体显出“避暑”的态度,也有少量楼盘新推产品,但数量不多。相比于刚需盘的避市,中高端住宅在7月开盘的意愿较强,尤其以市中心改善型楼盘加推为主。

5月以来,深圳的不少开发商推盘步伐明显放缓。7月深圳楼市的供应延续了5月、6月的行情。据美联地产最新统计数据

显示,7月将有 21 个新盘推出,真正面市的新品数量可能有 3000 套左右,而且开发商推盘步伐似乎更为谨慎,多是 200 套~300 套的规模。

6月,上海易居房地产研究院监测的 20 个典型城市新建商品住宅成交面积为 889 万平方米,同比下降 11.2%,环比下降 3.3%。这是 16 个月以来首次出现同比下跌。

上海易居房地产研究院报告显示,6月 20 个典型城市楼市数据,表明住宅成交仍处于调整期。下半年的市场反弹,将面临诸多不确定性因素。在房地产调控持续深入、经济低迷等情况下,三季度仍将延续第二季度的调整态势。加之高温天气的影响,市场成交将趋于平淡,7月楼市将进入“暑假”。(据中国新闻网)

## 中国高端住宅市场难“退烧”

京沪地王纪录7月连续刷新,引发外界对中国房市的关注。10日在上海发布的一项中国房地产监测报告显示,第二季度中国多区域住宅土地市场逐渐升温,各地高端住宅销售市场量价企稳,难退烧。

这份由全球最大的商业地产服务公司世邦魏理仕发布的报告称,未来一段时期,中国住宅价格明显下降可能性不大。

进入7月以来,北上广等一线城市及其他重点门户城市接连出现高总价、高溢价的地块成交,地王纪录不断被刷新。

不断攀升的土地成本很大程度上提升了购房者对未来房价的预期。“楼面地价上涨了,未来房价肯定低不下来。”正在观望房市,准备换套大房的上海人聂淼决定尽快下手。

事实上,自今年3月“新国五条”及各地细则颁布以来,中国住宅市场的投机性需求整体得到一定程度的抑制,各地房价尤其是高端住宅价格逐渐“告别”爆发式增长,售价及销量均趋于稳定。

但是,近期房产开发商似乎“不差钱”,不断出手高价拿地。这份报告也称,尽管一定时期内受限购等行政调控手段限制,但开发商对长期市场走势仍然看好,且“当前开发商资金相对充裕”。

同时报告认为,门户城市核心位置的住宅类土地资源日益稀缺等因素叠加,导致近两个季度以来土地市场日趋活跃。

记者注意到,万科地产3日在上海以 48.7 亿元人民币“地王”总价拿下浦东新区张江高科技园地块,即是近两年来上海市中环沿线出让的建筑面积最大的住宅用地,堪称目前上海市内为数不多的黄金地块。

开发商们“大手笔”拿下的地块未来无疑将成为城市稀缺的中高端住宅,价格难以“退烧”。

数据显示,今年第二季度上海高档公寓市场新增供应 96 套,远小于去年同期开发商借市场反弹快速推盘时的 744 套。供应量减少,并不意味着高端住宅遇冷。世邦魏理仕研究部上海董事谢晨称,新增供应量减少一方面反映高档楼盘开发商对短期内市场态势的谨慎态度,但另一方面也源于高档公寓的日益凸显的稀缺性。

(据中新社)

天价学区房背后的买卖

## 公共教育资源随意市场化

今年省两会期间,广东省政协委员孟浩递交提案,质疑“名校办分校”混淆了原本公、民产权清晰的资本界限。教育部门虽有表态:对公办学校参与举办民办学校在审批、投资和举办者权益等有严格的规定,然而,名校办分校之风并未止息。

不单广东,其实全国这样公立“名校”以扩大优质教育资源为名,开办民办学校的风气也已经延续多年。仅以广州本地名校名义在周边开办的民办学校,已经不下三十家。名校触角延伸之处无不攻城略地,如同开连锁商店,不但成为教育高消费的始作俑者,更将大批义务教育段学生招收成了高收费的“择校生”。

可以断定,只要政府提供的教育资源一天不能满足所有人的需要,这种名校的马太效应就会继续演化下

去。家长有所谓高端教育的期望,名校有名师教育的暗示,买卖双方客观存在。教育主管部门要么就消灭这个市场规律,要么就通过加大投入缓解供需矛盾,显然前者不可能,后者总是做不够。如此名校办分校只会多不会少,只是关系更暧昧,政府监控难度更高而已。虽然教育厅规定公办学校参与举办民办学校不得利用国家财政性经费,不得安排公办教师到民办学校任教。但是明白人知道,只要名校办分校继续开绿灯,那么所有的规范都不是个提醒罢了。

名校办分校加剧了公共教育资源流向的不平均分配,让只有给得起高价的人群才能享受到名校资源。对真正的民校来说,也是一种明显的挤出效应。新兴民校无论是品牌还是教育资源当然都敌不过老字号的学校,为了能生存

发展,必然也要联合名校,希望以公带私谋求自己的超常规发展。对家长来说,无法判断教学质量,只能完全信赖名校品牌。对教学人员来说,多一个岗位拿多一份更优厚的薪水,再辛苦也是值的,总好过自己去兼职。对主管部门来说,规定名校办分校提取回报所得的收入属于国有资产投资受益,必须纳入公办学校单位预算,统一核算。不管有没有名校真的这样做,但至少这意味着名校可以养自己,可以利益上送,上级自然更省心了。

长期放任公共教育资源的商业化,一纸规定又如何能抚平贫校富校、民校名校之间的鸿沟呢? (羊晚)