

严厉的政策调控下,上涨势头仍较强

# 房价攀升,原因到底在哪里?

一段时期以来,国内部分地区房地产价格过快上涨,国家有关部门运用了经济和行政等手段进行调控,力度堪称“史上最严厉”,在一定程度上减缓了房价上涨的步伐,但房价上涨的势头仍然较强。

房价过快上涨的根源在于供不应求,供求存在较大矛盾。一方面,房地产市场需求旺盛;一方面,房地产市场的有效供给不足。受项目建设周期的滞后、开发商的囤地行为、政府行政审批效率的制约以及土地资源的有限性等因素的影响,商品房供应呈现阶段性相对不足。

货币供应量的迅速增长带来的通胀压力是房价不断攀升的另一个重要原因。目前,社会普遍的通胀预期是房价过快上涨不容忽视的因素。经济发展及经济刺激政策导致货币的发行量加大,造成原材料成本增加,加上输入性通胀等现实压力,进一步加剧了人们的通胀预期。为了抵御通胀,公众纷纷选择购入房地产以求保值,造成需求增长,加剧了供求矛盾。

抑制房价过快上涨,关键是要通过经济手段,充分发挥市场

机制的调节作用,着力增加供给,缓解供求矛盾和稳定公众的通胀预期。行政手段作为目前非常时期必要的适当补充,要更有针对性。

当前,要千方百计增加房地产市场的有效供给。目前房价过快上涨的症结在于有效供给的不足和公众强烈的通胀预期。建议同时采取不对称加息等手段有效治理通胀。就是存款利息少加、贷款利息多加,短期存贷款利息少加、长期存贷款利息多加的不对称加息政策。存款利息少加,贷款利息多加,既治理通胀,预防经济过热,又减缓热钱的流入,从而减轻人民币升值的压力。短期存贷款利息少加,减少热钱的收益,减轻企业所需流动资金成本压力,保证企业正常的生产经营不受太大影响,减轻对实体经济的影响。长期存贷款利息多加,可提高房地产投机资金

的成本,抑制投资投机需求,同时增加固定资产投资成本,抑制固定资产投资,预防经济过热。

在税收政策调节上,建议采取递进制土地增值税税率、征收额外交易印花税、稳步推进房产税试点等措施,引导房地产市场理性发展。为防止开发商拖延开发进度,打击囤地行为,实行递进制土地增值税税率十分必要。在目前房价过快上涨,供应滞后时期,对房产转让适当征收额外交易印花税抑制房产炒作。稳步推进房产税试点,合理征收房产税,并且实行税率递进制,随着购房套数的增加,税率相应提高,打击不合理的投资投机需求。着力增加土地供应量,提高行政办事效率,建立完善住房保障体系,大力整顿房地产市场秩序,促使市场回归理性。

(黄平)



## ●楼市一周

### “海信地产低碳林”亮相黄河北岸



3月12日,又是一年植树节,济南海信地产联合天桥区园林局组织业主及工作人员100余人,驱车来到黄河北岸的鹊山都市农业示范园,共同种下预示着绿色希望的树苗,“海信地产低碳林”从此将守护在母亲河的旁边。

挖坑、放树、填土、浇水,济南海信地产的业主们分工明确,齐心协力,一棵棵树苗很快落地生根。济南市天桥区园林局和海信地产相关领导及业主代表共同为“海信地产低碳林”揭牌,并向大家发起“低碳环保从我做起”的讲话及倡议。

话及倡议。

海信地产进入济南市场以来一直秉承绿色地产理念,将“低碳环保”融入到建筑的每一个细节当中。从设计到建造,从材料到施工,无一不体验出“绿色、环保、节能”的全新地产新理念。海信慧园中水处理系统的运用更堪称是环保住宅的典范。海信地产以其多年来在建筑节能和环保领域的努力和探索,成为荣获“2010年度青岛房地产业最佳绿色环保奖”的唯一一家房地产开发企业,旗下的多个社区成为绿色节能环保示范项目。

## 道通5周年华诞倾城巨惠

根据济南市2011年限购令细则,章丘不在市区限购范围,作为章丘政务核心区的首席东方名盘——道通·山水泉城,近日随着道通置业5周年华诞倾城巨惠,再度成为购房者追逐的对象。

值此道通置业成立5周年之际,济南首席东方美学泉文化社区——道通·山水泉城,以超值巨惠回馈客户厚爱:山水泉城全新二期一组团,携总额超千万大礼倾情加推!全新升级组团,全新升级

规划,全新升级美学院林,献礼城市主流阶层!

5周年之际,即日起,凡提前预约道通·山水泉城二期一组团,即可享受“3万抵5万购房款+5周年特惠97折+车位1万优惠”,除此之外,道通置业还特别推出二期组团“日进斗金计划”,即自预约之日起至开盘前,额外享受100元/天优惠,四重购房大礼,空前的诚意,错过即不再!

另外老业主推荐新客户成交,老客户最高可享高达1万元奖励。

# 济南华强广场与媒体“华强北”体验之旅

“北有中关村,南有华强北”这句电子信息产业名言,早已被人所熟记。当华强集团进驻济南,致力于将济南山大路塑造为中国电子信息产业发展中枢第三极的时候,没有人能抵挡探究“华强集团魅力、华强北财富神话”的诱惑。

2011年3月13日,济南几大主流媒体有幸与济南华强广场工作人员一道走访华强北,共同感受电子信息产业所带来的财富的脉动。

深圳华强集团,电子信息产业的引领者、布局者

在华强集团展厅,跟随高科技影像展示,我们了解到,1979年华强从电子制造业起步,再到涉足电子信息高端服务业快速发展的步伐。“华强北”这依据华强集团而得名的电子商圈从此



闻名全国乃至世界。

锐意进取的华强并未就此自我陶醉,裹步不前,而是实施多元化发展战略,以动漫电影、主题公园等为代表的文化科技产业,以电子专业市场、电子商务、供应

链服务为代表的电子信息高端服务业,以华强城市广场、华强城为代表的房地产开发与经营业都蓬勃发展并具备了强大的市场影响力。

目前华强已在沈阳、济南等城市投资建设集科技研

发、交易展示、企业孵化器、供应链服务等业态于一体的高端服务业基地,在青岛、石家庄、苏州、天津等地服务项目也将陆续浮出水面,可以说华强集团放眼全国产业布局的大跨越的帷幕

已经徐徐拉开。

亲历华强北,感受“地产+产业”的财富脉动

华强集团总部所在的华强北,是全国电子信息产品展示、交易的集散地,这里遍布20多家大型商场,沿街商业经营单位717家,日均客流量达到50万人次,走进华强电子世界,每一个柜台前均聚集着十多个或询问价格或试机的客户,据说一个三尺柜台一年的现金流就可能过亿元,单从成交额来说可能得上一个大型工厂。

伴随电子信息产业的发展,对展示及交易场所的需求也呈现出爆炸式状态,这也在很大程度上催生了地产业的繁荣,走访过程中,我们还了解到,2008年华强北附近公寓的价格已经达到20000元/

㎡,目前深圳华强广场30—50㎡的公寓租价达到5500元/月,售价已超过38000元/㎡。而华强北一个只有7.8㎡的商铺,售价就达到了185万元,而随着华强北电子信息产业的不断发展和升级,这种出售与出租的商铺与公寓产品更是一室难求。这种产业与地产互相带动的发展模式已然成为华强北财富脉动的源动力。

新财富传奇即将在济南上演

2010年,深圳华强集团强势登陆济南,钜献23万平米电子信息产业综合体华强广场,随着华强广场环渤海电子信息产业地位的稳步确立,华强商务公寓的“商铺化价值”亦将逐步显现。据悉,华强广场商铺化公寓即将公开认筹,敬请期待。