

二三线楼市限购“名单”呼之欲出

“

二三线城市的政府官员们不能一味想着自己的财政收入、土地出让金收入和GDP政绩，应该设身处地为百姓想一想，想一想二三线城市房价那么高而市民收入那么低，如何能够买得起房？安居有何着落？

如果二三线城市房价失控，那么，反过来将会迅速传染到一线城市，使得整个楼市调控效果毁于一旦。

根据住建部下发的通知，各省在8月20日之前上报辖区内各城市上半年房地产市场调控工作情况。此外，住建部公布新增房屋限购城市的5项建议标准，建议符合2条以上的，均可列入新增限购城市名单。

也有传言说，二三线城市限购可能拖到年底。笔者认为，二三线城市限购令越早出台越好，越早出台越有利、越主动。目前一个现实问题是，在一线和省会城市房价调控取得初步效果，房价趋稳或出现明显向下松动之际，二三线城市房价开始非理性暴涨。原因在于，一线和省会城市限购令后一部分投资投机购买力溢出到二三线城市，推高其房价；开发商逃离一线和省会城市进军到二三线城市，从而做高房价；7月12日国务院常务会议要求房价上涨过快的二、三线城市也要采取必要的限购措施，部分购房实力赶在限购令出台以前恐慌性购买造成房价走高。二三线城市房价上涨最快的这个月，正是国务院发布二三线城市也要实行限购政策而却迟迟没有推出的这个月。

为何国务院7月12日要求上涨过快的二三线城市也要实行限购政策时间过去一个月了仍然迟迟不能推出呢？阻力在哪里？最大的阻力就在于地方政府。地方政府不愿意实行限购政策的千条万条理由



无非是一条理由：实行限购影响地方政府的财政收入和官员的GDP政绩。这是地方政府不愿意实行限购政策的根源所在。客观地说，实行限购后当然会对财政收入、土地出让金收入和GDP造成一定影响，特别是投机性、投资性住房需求大的二三线城市。从一线城市和省会城市限购政策实施后的情况就可窥见一斑。但是，正如国务院参事室特约研究员姚景源所言，大量的投资投机进到你的城市、炒高了你的房价，表面上房子都卖出去了，价格非常高，但是会有相当数量的房子是在空置，特别需要住房的市民又买不起房。你看看北京上海，教训就在那里摆着，房价疯涨，涨来涨去就变成了一个社会问题。二三线城市的政府官员们不能一味想着自己的财政收入、土地出让金收入和GDP政绩，应该设身处地为百姓想一想，想一想二三线城市房

价那么高而市民收入那么低，如何能够买得起房？安居有何着落？因此，二三线城市实行限购政策刻不容缓。首先，从中央层面一定要言出即行、令行禁止。决不能屈服于地方政府的压力、阻力而把限购政策推到年底。越快出台越好，本月底出台最好。必须认识到目前形势的严峻性包括房地产调控状况。从国内看，由于长期负利率特别是负利率越来越大，资金正从金融机构储蓄等笼子里流出来寻找投资机会，包括理财产品、高利贷市场并且正在密切关注楼市动向，一旦调控有所反复和松动，这些国内游资就将一涌而上推高房价，使得房价出现报复性反弹。从国际情况看，美国第三轮量化宽松推出在即，美国放水、中国遭殃的状况没有根本改变，冲击楼市在所难免。如果二三线城市房价失控，那么，反过来将会迅速传染

到一线城市，使得整个楼市调控效果毁于一旦。从二三线城市政府来说，房价上涨过快的城市应该主动实行限购政策。当然，二三线城市限购政策要区别于一线城市，对准投资投机的力度要更大一些，取消按照户籍标准制定限购政策，保护一套自主性需求而不管有无当地户籍；不限制和打压第二套改善性住房需求，也不管是否有当地户籍；利用信贷、税收手段限制第三套住房需求；坚决打击第四套以上住房需要，实行最为严格的限购政策。笔者建议，结合7月份数据，并根据同时满足“2010年房价涨幅接近或超过5%以上；2011年以来房价涨幅接近或超过5%以上”两个条件推算，秦皇岛、丹东、锦州、吉林、牡丹江、赣州、烟台、洛阳、襄樊、岳阳、常德、惠州、湛江、桂林14个城市已经满足上述条件，不妨先从这些城市开始立即实行限购政策。
(中华读书报)

济南房价今年首度下降

7月房价比6月跌0.43%

近日，中国指数研究院发布了《2011年7月中国房地产系统百城价格指数》，数据显示，7月份中国100个城市住宅价格较6月上升0.21%，涨幅是过去11个月以来的最低值。济南环比0.43%的跌幅，列环比下跌33城市中第18位。这是今

年以来济南房价首次在统计数据上出现下跌。

百城住宅价格指数显示，7月全国100个城市住宅平均价格为8874元/平方米，较6月上涨0.21%，其中66个城市价格环比上涨，33个城市环比下跌，1个城市环比持平。环比0.21%的涨幅是过去

11个月以来的最低值。

作为统计城市中山东省唯一环比价格下跌城市，济南以环比0.43%的跌幅，列环比下跌33城市中第18位。样本平均价格为9264元/平方米，比上月下跌40元/平方米，样本最高价格19305元/平方米。

从百城住宅价格指数中我省列入统计的9城市的情况看，除济南环比有0.43%的下跌外，其余日照(1.28%)、烟台(1.06%)、菏泽(1.03%)、威海(0.82%)、德州(0.61%)、潍坊(0.60%)、东营(0.57%)、青岛(0.24%)均有不同程度的上涨。
(宗和)

上周二手房再现“量价齐跌”

继7月份济南二手房出现“量价齐跌”行情后，8月份这一状况还在延续。

统计数据显示，上周济南二手房市场“量价齐跌”。房管部门数据显示，上周二手房成交287套，环比下跌了6.51%；成交面积21895.13平方米，环比下跌12.64%。历下区、历城区成交量与前一周相比有上涨，涨幅分别为24.53%和2.38%。其余五个区域的成

交量均有不同程度的下跌，高新区跌幅最大，天桥区跌幅最小。

价格方面，根据监控数据，济南二手房住宅挂牌均价为8723元/平方米，环比下跌了0.72%。

各城区中，天桥区、历下区挂牌均价有微幅上涨，涨幅均在0.3%之内；另外四个区域的住宅挂牌均价均出现不同程度的下跌，跌幅最大的是市中区，最小的是

槐荫区。

从齐鲁不动产统计数据来看，今年以来济南一、二手房的成交均较为低迷，进入下半年出现转机。其中二手房自6月份开始价格环比出现小幅下跌，随后的7、8月份这一状态还在加强和持续。一手房方面，根据国家统计局的数字，7月份结束了连续的上涨态势，价格环比持平。
(宗和)

前济南一、二手房的价格均停止上涨状态，下一步价格的全面下降更可期待。日前，新增限购城市名单的5项标准已经公布，并据此拟定需要纳入限购范围的二、三线城市名单。“金九银十”是房地产市场销售的旺季，而目前的限购扩容消息，可有力压制可能出现的“金九银十”市场反弹，将会从整体上拉低市场的成交量和价格。
(宗和)

中海社区小小业主体验忙

8月17日，由中海地产集团客户关系部主办、各地区分公司中海会协办的暑期社区大型体验活动——中海会2011年“中海社区小小业主管体验营”在全国34个地市共同开展。

据编者了解，为期四天的体验活动在济南中海地产紫御东郡社区举行，主要针对于中海地产济南各项目7-14周岁的小业主，体验活动分为三类，既“小小治安巡逻员”——主要岗位：门岗协助、巡逻岗，跟随园区安管员于园区内巡逻；“小小客服”——主要岗位：接待、询问、记录、普通事务的回访工作，在社区客户服务中心为主

叔叔、阿姨服务；“小小园丁”——主要岗位：浇水、松土、施肥、认知植物，跟随社区园丁美化社区家园。

正值暑期，小朋友们在社区物业工作岗位上参加“培训、实习、实践”，收获快乐与欢愉的同时也使参与活动的小业主真正体会到社会实践所带来的“苦、辣、酸、甜”，学习到了许多书本以外的知识，锻炼了孩子们勤劳朴实、乐于助人的优良品质，而同时这也给了孩子们一个相互认识、了解邻居小伙伴，并在“工作中”收获友谊与欢乐的交流平台，使孩子们能渡过一个美好、难忘而不一样的愉快假期。

启德国际金融中心 开启互动体验季

8月27日，启德国际金融中心将携手享誉世界的国际早教领导机构——美吉姆(MyGym)与市民共享亲子互动天地，为孩子们带来寓教于乐的课程，为父母与宝宝创造交流的空间，让大人小孩统统乐翻天。

位于经十路与转山西路交汇处省博物馆东450米的启德国际金融中心体验馆开放后，吸引了众多市民前来参观，馆内众多的影像科技元素，济南唯一的4K高清180°环幕影像厅，20余米的艺术长廊，济南最大最清楚的GOOGLE地图，顶级的屏幕、音响配合，三维声像立体效果，给观众带来一

个震撼的世界。为了让更多人参与享受数字时代的视听世界，启德国际金融中心体验馆特开启全民参与的互动体验季！据了解，该活动时间为当日15:30-17:40，限报名30个2-8岁的宝宝的家庭，活动内容有亲子游戏、圆圈舞、2个技巧联系、手偶故事及儿童游戏等。

启德国际金融中心：278米东部第一高，济南首席金融综合体，约翰·波特曼大师继银泰中心、上海金光外滩中心后的又一力作，项目紧邻456亩市民广场与200米宽景观中轴双景观，53万恢弘建筑体量，让世界见证济南的金融高度！

蓝石·大溪地首届夏令营培训班 毕业典礼落幕

2011年8月20日，蓝石·大溪地首届夏令营培训班毕业典礼在湖畔广场顺利落幕，蓝石·大溪地工作人员、家长和孩子们欢聚一堂，共同见证了这个具有纪念意义的珍贵时刻。

为了解决大溪地业主及亲朋好友在暑期无暇照顾孩子的需求，蓝石·大溪地特举办了2011年首届暑期夏令营活动，并于7月2日正式开班。本次夏令营活动课程丰富多彩，现场氛围也都十分活跃：10万

平米的原生湖泊是开设钓鱼和绘画课程最好的“教室”，微风轻轻地拨动着湖面，一派美景尽收眼底，孩子们看到如此美丽的画面也欢呼雀跃。这些孩子都非常聪明：白鹭湖的美景在绘画班孩子的笔下栩栩如生；钓鱼班的孩子也在老师的安排下自觉而有秩序地垂钓。在大溪地极美的风景和贴心的服务下，孩子们快乐的学习，收获颇多。

白金瀚宫二期将现房发售

白金瀚宫处于济南中心偏南一点的位置。从自然角度看，千佛山、七里山、英雄山环绕，舜玉公园、泉城公园、英雄山公园三大公园相邻，自然环境属济南上乘；从繁华角度看，10分钟可达泉城广场、省体中心，购物逛街，吃喝玩乐一条龙应有尽有。白金瀚宫，近繁华，亲自然，营造身心生态豪宅。

晨登七里山，暮游泉

城公园，周末购物逛街随心近享。舒阔两居、阔绰三居，空间大了，欢乐自然更多。人缘好，朋友多，客厅大是必须的，朋友们来下棋打牌喝茶闲聊，或者客户来谈谈天叙叙旧，32平大客厅，面子十足；38平全功能主卧，私密空间尽享甜蜜生活，不被人打扰，静静享受两个人的世界。白金瀚宫二期珍藏版豪宅，即将现房发售。