

限购下的楼市

①土地篇

编者按

以挤出投资投机购房、平抑房价快速上涨为主旨的楼市调控,年内已无放松迹象。重点城市房价快速上涨的趋势已基本被遏制住,但非限购二三线城市房价有所抬头。“金九银十”的楼市会怎样?受严厉的政策打压,以各种形式出现的房价松动在一些受限城市普遍出现。从今天起本报推出《限购下的楼市》系列报道,重点关注房地产行业链条中各环节发生的变化,为购房市民决策提供有益参考。

济青两地土地市场“天凉好个秋”

底价成交甚至流拍成常态

本报记者 张璐

以严厉限购为代表的楼市调控,自8月以来有明确加码的倾向,受政策影响,市场上不符合条件的购房者,被明确政策条文排除在外。济、青两市限购以来楼市成交明显下滑。由于市场前景并不明朗,开发企业普遍看空后市,房地产开发的前段——土地市场,居住用地已从2009年、2010年多家企业竞相、土地多倍溢价成交的火爆态势急转直下,底价成交甚至流拍成为两地土地市场的交易常态。

济南楼面地价回落 青岛三成土地流拍

在2009年和2010年,济南土地市场竞争极为激烈,现场拍卖过程中,企业轮番举牌,土地价格一路飙升。2009年底竞拍一块约210亩的建设用地招拍挂,8家开发企业轮番举牌超过100次,最后以18亿天价成交,成交价格成为底价的3倍。楼面地价已经超过5000元。而一家本土开发企业依据济南国土部门披露信息整理的济南土地挂牌信息资料显示,从2011年1月28日到7月13日,济南成交的居住建筑土地中,绝大部分成交的土地以底价成交,招拍挂中两倍以上溢价的几乎没有出现过。该企业负责人介绍,在最近一阶段的土地竞拍中,参与竞拍的开发企业数量明显减少,不少地块仅有一两家企业参与,多家企业争抢一块土地的情景很难见到。

在刚刚完成的8月调查月报中,

山东最大的调查公司之一山东世联怡高称,8月济南土地市场供应和成交均有所上涨,但“拍卖现场表现平淡”。这种平淡,在9月初继续延续,根据济南国土部门公示信息,9月5日的一次土地拍卖中,两块居住用地和一块商业金融用地均以底价成交。

同时,根据国家的土地限价政策,济南土地拍卖过程中,也有不少土地因为报价超过最高限价而中止交易。业内人士认为,这对于土地市场由热转冷也起到抑制作用。

由于多数土地以底价成交,济南居住用地楼面地价上涨趋势受到明显抑制。到7月13日,济南已成交的居住用地中,绝大部分地块的楼面地价在1300元/平米到2300元/平米间。而与之相比,2009、2010年成交的土地,楼面地价超过4000元/平米的住宅项目比比皆是。

山东另一限购城市青岛的土地市场与济南大致相仿,根据山东世联怡高对青岛土地市场的统计调查,自3月份以后,青岛的土地市场表现就十分冷淡,其中7月份青岛仅有4宗土地成交,环比下滑58.2%,其中只有两宗为居住用地。调查人员对记者称,底价成交和流拍也是青岛土地市场当前交易常态,有近三成土地,推出后因无人竞价而流拍,土地市场交易已进入历史低谷。

开发商主攻存量房 看空后市拿地谨慎

在分析受限城市土地转冷的

原因时,山东中原的投资顾问总监薄夫利称,土地市场是楼市的最前段,楼市成交受政策压制而出现下滑,市场的存量房激增,开发企业主要压力为消化存量房,自然无暇顾及新项目。而此外,由于到目前,以限购为主要手段的调控没有丝毫放松迹象,开发企业对后市成交也不看好,因此拿地方面自然更加趋于谨慎。而同时,国家乃至地方层面出台的土地限价也在一定程度上抑制了土地成交的意愿。

采访中,一家房企的负责人透露了这样一个细节,前不久,国土部门主动找上门来,商谈一块土地的出让问题。而此前,这家企业曾反复找到国土部门“做工作”,要求尽快将这块土地挂牌转让,在这位负责人的印象中,“国土部门主动上门从没有发生过”。负责人称,这显然说明“土地市场成交的确不容乐观,职能部门也在想尽一切办法,确保列入供应计划的土地顺利转让。”



后市预判

根据济南国土部门3月发布的信息,年内济南将有超过920公顷土地用于城镇住宅建设,业内人士称,到目前为止,济南还有相当一部分土地没有挂牌,而受到严厉政策调控,尚未进入市场的土地成交也存在一定难度,业内人士因此预计到年底前济南和青岛的土地市场的持续走冷不会得到改观。

山东民爆工业 十二五将年增10%

本报济南9月11日讯(记者 马绍栋)记者从省国防科工办了解到,作为给农业、矿业、工业等领域提供爆轰能量的基础行业,我省民爆工业发展迅速,截至2010年,全行业累计完成投资10亿元,国家鼓励发展的工业炸药、工业雷管产量比重分别提高到83.6%、100%。十二五期间,山东民爆行业将实现主要经济指标年均增长10%以上,工业雷管向高可靠性、智能型方向发展,推动行业向“科研、生产、销售、爆破服务”一体化转变。

十二五期间,山东民爆行业仍以安全发展为核心,力争到2015年,全省工业主要经济指标年均增长10%以上,现场混装和散装型产品所占比例达到50%以上;工业雷管向高可靠性、智能型方向发展,着力发展导爆管雷管,导爆管雷管所占比例达到50%以上;爆破服务业收入比重达到30%,基本形成“科研、生产、销售、爆破服务”一体化发展模式。工业炸药生产线单一工房内危险品生产人数控制在10人以下;关键设备完好率保持100%;销售备案率达100%。

气温骤降空调价格反涨20%

成本、产业因素叠加,今年买便宜空调难了

本报济南9月11日讯(记者 崔滨)正忙着装修的省城市民顾冉,原打算趁中秋促销添点家电,但在卖场看了一圈,“气温降了这么多,很多品牌的空调不仅没降价,相反还在涨价。”由于成本和产业调整等原因,1P空调的最低零售价已从去年同期的1500元左右涨到了1800元左右。

11日,记者在省城多家家电卖场看到,进入9月份,海信首批全净化变频空调、志高三超王变频空调、海尔除甲醛变频空调以及奥克斯健康热霸变频空调等一系列新产品,借助中秋的消费旺季集体入市;但同时,格力、美的等空调主流品牌,对旗下多款空调产品价格进行了不同程度的上浮。

泉城路国美电器的空调销售部人士告诉记者,虽然9月份空调市场进入到传统的冷冻期,但中秋小长假,想到便宜空调可不容易。“如果没有促销,今年空调市场可能不会有1900元以下的空调。”

长江证券家电行业分析师陈志坚认为,2010年下半年起,铜、

铝、塑料件等空调原材料价格大幅上涨,再加上劳动力成本、运输费用、销售费用等的增加,多要素累积使得空调价格上调,厂商促销力度减弱。“此外,空调市场已全面进入‘变频时代’,2011年度变频产品的市场占比已攀升到35.7%,性能和价格双高的变频产品,同时推高了空调的整体价格。”

济南军区总医院巡礼(十一)

名医名家荟萃的医院

采访中,笔者了解到这所诞生于抗日战争年代,伴随着共和国光辉历史不断成长壮大的医院,经过近七十年的奋发图强和不懈努力,已经成为一所拥有9名专业技术将军,16名全国、全军专业委员会主任,副主任委员,30名享受国务院特殊津贴和313名教授、副教授的名医名家荟萃的医院。本报自今天起,将拿出五个版面连续向读者介绍军区总医院这些医学大家的技术优势和专业特长。

蔡锦芳 文职将军,主任医师,享受国务院政府津贴,第二军医大学博士研究生导师,济南军区总医院骨创伤外科原主任,全军骨创伤外科中心学术带头人,中华医学会



蔡锦芳教授手术中

微外科分会常务委员,全国修复重建外科专业委员会常务委员,全军显微外科专业委员会副主任委员,全国优秀科技工作者,国家有突出贡献中青年专家,在创伤修复、断指再植、拇手指再造、足缺损再造、疑难骨折治疗等方面居全国、全军领先水平,特别是断指、断掌、断腕再植,拇指再造,足跟、前足再造等技术,达到世界先进水平,先后获得国家与军队的科技进步奖48项,其中国家科学大会奖1项,国家科技进步二等奖2项,国家科技进步三等奖2项,军队科技进步一等奖1项,二等奖7项,军队医疗成果一等奖1项,军队科技进步成果二等奖4项,山东省科技进步奖2项,先后荣立二等功3次,三等功6次,1999年,中央军委颁发通令,为蔡锦芳荣记二等功。

权启镇 文职将军,主任医师,享受国务院政府津贴,解放军第七届全国委员,全军消化专业委员会副主任委员,济南军区消化专业委员会



权启镇教授给患者做治疗

主任委员,山东省消化委员会副主任委员,山东省肝病委员会副主任委员,获军内外医疗、科技成果奖14项,军区科技进步一等奖1项,九五先进科技个人及山东省科技标兵,所开展的肝硬化食管静脉曲张破裂出血的预防、食管静脉曲张硬化、套扎治疗已进入国内外先进水平,国内率先提出密集套扎法,黏膜层加固治疗,部分脾动脉栓塞术及经皮肝穿刺冠状静脉、胃短静脉栓塞术联合治疗肝硬化食管静脉曲张,预防性治疗食管静脉曲张,自行研制的食管静脉曲张套扎器,填补国内空白,已获国家专利,是国内外对食管、胃底静脉曲张出血首选治疗的方法,食管静脉曲张

出血的风险预测、密集套扎法治疗食管静脉曲张不仅在国内外开展最早,治疗病例数最多,大大降低消失曲张静脉再复发率,给千万肝硬化门脉高压并食管胃底静脉曲张出血患者带来福音,此项技术属国内领先水平。

尤乃植 文职将军,主任医师,享受国务院政府津贴,济南军区专业技术拔尖人才,从医57年,从事心血管疾病的临床研究40余年,具有高水平诊治心血管内科疾病的能力,及丰富的临床抢救危重症患者的实践经验,1972年在山东省率先开展安装心脏起搏器的技术,1979年在全军率先开展了冠状动脉造影和心房内外心房间隔的电生理研究,



尤乃植教授查看危重病人

1989年成功地研制和开展了对先天性心脏病动脉导管未闭非外科手术治疗,1985开展的心内膜心肌活检对青年不明原因心律失常的研究,改变了近半个多世纪以来普遍认为这是功能性的传统观点,为防治不明原因心律失常提供了理论依据,达到世界先进水平,1973年,发明了治疗冠心病和急性心肌梗死新药一冠舒制剂,临床应用近40年,经久不衰,历任全军心血管内科学会副主任,山东省心电生理学会主任委员,现任军区总医院“院长基金”专家组组长,军区专家委员会委员,军区医学专委会副主任。

李镇勤 文职将军,主任医师,享受国务院政府津贴,1976年开展军区第一例自体肾移植治疗肾动脉狭窄性高血压,同年开展军区第一例肾动脉栓塞治疗肾肿瘤,1977年在军区率先开展血液透析,1978年开展军区第一例肾移植治疗尿毒症,1980年在全



李镇勤教授查看术后病人

率先开展胎儿肾为成人移植的研究,1984年成功开展国内第一例胎儿肾移植治疗成人尿毒症,此项系列研究为国内外首创,1984年在济南军区率先开展腔道泌尿外科技术,经尿道电切治疗前列腺增生,尿道狭窄和膀胱肿瘤,1985年成功开展全国第一例选择性精索静脉曲张,1986年成功开展全国第一例栓塞治疗精索静脉曲张,1989年在全国率先应用双J管治疗先天性肾盂输尿管交界处狭窄,获军队科技进步二等奖两项,获山东省科技进步三等奖八项,荣立三等功四次,二等功两次,被军区表彰为“医疗战线先进个人”二次。