

山东确保热点城市房价环比不增

采用增加住宅及用地供应等多项措施

□半岛记者 于红靓 报道

本报1月14日讯 14日,山东省住房和城乡建设工作会议在济南召开。记者从会议中获悉,截至2016年底,山东省商品房去化周期降至14个月,其中商品住宅去化周期降至10个月。2017年,山东全省将坚持分类指导、因城因地施策等进行房地产市场调控,部分热点城市将采取增加住宅及用地有效供给等确保房价环比不增长。

据介绍,山东省通过采取鼓励农民工和农民进城购房、推进棚户区改造货币化安置、用足用好公积金、发展跨界地产等多种举措去库存,取得明显成效。截至2016年底,山东省商品房去化周期降至14个月,其中商品住宅去化周期降至10个月。

山东省住房和城乡建设厅厅长王玉志说,随着商品房库存化解和新的调控政策落地,全省房地产市场趋于稳定,但仍面临结构性高库存、高房价的双重挑战。为此,今年将支持刚性改善性需求,抑制投资投机性需求,将商品房库存去化周期控制在9个月至16个月合理区间,使新建商品住宅价格涨幅低于城镇居民人均收入增幅。

据山东省住建厅有关负责人介绍,对济南、青岛等热点和潜在热点城市,今年将增加住宅及用地有效供给,继续执行限贷限购、限价限售等措施,确保房价环比不增长。

多位岛城业内人士表示,供求关系是影响房价的重要因素,与之相对应,增加住宅及用地供应缓解供需矛盾,或可更好地平衡楼市。“主城区5%的土地上集中了30%的人口,推动人口外移也是个不错的方向。”楼市资深人士马光明分析,2016年,近郊等的土地供应相比而言更加充足,从2016年青岛楼市的成交数据来看,市民对近郊、远郊的认可度提升很快。

“也不排除限购限贷等政策出台。”岛城著名楼市学者张百忍分析,确保房价环比不增长难度不小。“在大环境收紧的当下,除了增加住宅及用地的供应,抑制非理性需求也是一个方面。”平安好房运营总监张斌分析,2016年年末,岛城土地集中供应,一定程度上缓解了土地市场的压力。

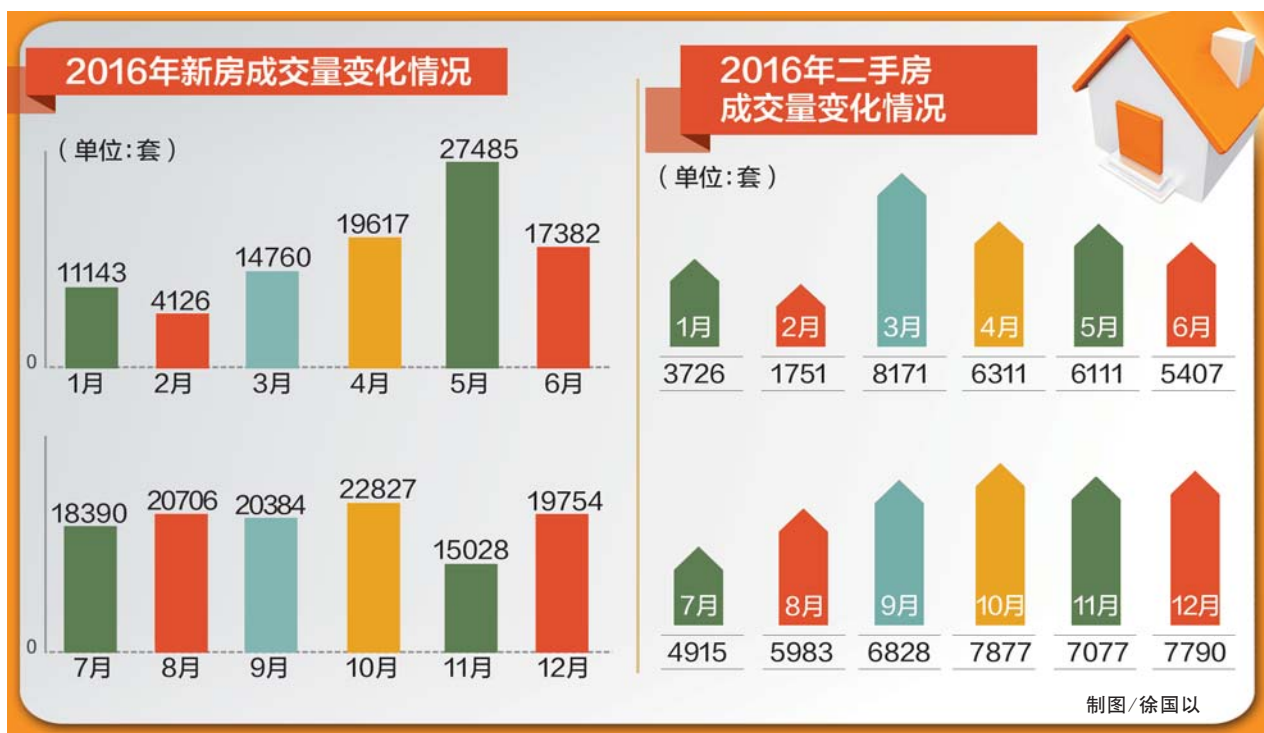
■相关新闻

山东今年棚户区改造开工任务76.36万套

据新华社济南1月14日电 记者从14日召开的山东省住房和城乡建设工作会议上获悉,山东省将继续加大棚户区改造力度,今年确定棚改开工任务76.36万套。至此,山东省棚户区改造任务已连续3年位居全国第一。

据山东省住房和城乡建设厅负责人介绍,今年山东省棚户区改造工作将重点向城中村、城边村、建制镇拓展,以改善更多住房困难群众的居住条件。山东住建部门将对1505个改造项目实施精准管控、动态督导,确保10月底前全部开工。

近年来,山东省不断加大财政支持棚户区改造力度,通过投资补助、贷款贴息、设立基金等方式,放大财政资金效能化解资金难题;各地通过提高奖励标准,并从落户、就学、社保等方面制定一揽子优惠政策,引导群众自愿选择货币化安置等化解安置难题。



今后改善性住房需求将上升

“十三五”我国新型地产将有很大增长空间

2017年地产金融白皮书《新型地产发展趋势及投融资模式研究》13日在深圳发布。住建部政策研究中心主任秦虹表示,“十三五”时期,基于细分市场,满足个性化需求的新兴地产存在很大的增长空间。

秦虹说:“例如长租公寓、养老地产等新型地产,虽然目前规模较小,但呈现出传统地产不可比拟的高速增长态势。”

秦虹介绍,新型地产的一大特征是在地产开发基础上附加了大量服务内容,通过提供更多的服务获得更加广阔的盈利空间。服务往往是新型地产的主要盈利方向之一。她认为,今后的新型地产创新,应针对不同群体需求进行差异化产品开发,以增值服务拓展盈利空间。但新型地产的发展需要解决现有的以银行贷款为主的资金供应与持有经营需求长短错配的问题。新型地产的持有经营需要长期资金的支持,对以间接融资为主的传统融资方式提出了挑战。为此,发展直接

融资,特别是资产证券化等创新融资方式成为新型地产发展的内在需求。据秦虹介绍,“十三五”时期,我国房地产交易将从过去的增量交易为主步入存量与增量交易并重的阶段。随着存量房交易的扩大,城市将进入有机更新阶段。而从人口结构看,“十三五”期间,我国20至29岁的人口总量开始下降,因此今后改善性住房需求将会上升。特别是二孩政策的全面放开,有利于改善性需求的提高。 据新华社

辽阳东路“地铁上盖”将被联合开发

华润和青岛地铁联手拿地,地铁与综合体连通发展带来新商机

□半岛记者 于红靓 报道

本报1月14日讯 1月11日,青岛市国土资源和房屋管理局官方网站发布公告称,崂山区辽阳东路地铁2号线盖物业综合开发用地被华润置地和青岛地铁集团联合竞得。根据规划,辽阳东路地铁上盖项目,位于地铁2号线和4号线换乘处,位置优越,未来将被打造成又一地标性建筑群。业内人士分析,随着地铁3号线的开通,沿线配套快速崛起,地铁站口与商场的衔接设置也让更多人体会和认可了地铁与综合体连通发展的新模式。

2016年年末,岛城49宗地块集中上市拍卖,赢得广泛关注。近年来一直备受关注的崂山区辽阳东路地铁2号线盖物业综合开发用地就是在这场土地盛宴中,于2016年12月28日上午10时登台拍卖的。最终经过6轮竞拍,被以楼面地价6550元/平方米成功竞

得,土地成交总价413010.25万元。

而2017年1月11日,青岛市国土资源和房屋管理局官方网站发布了一条国有建设用地使用权成交公示,在这则公示中,明确说明,“于2016年12月28日通过青岛市公共资源交易网国有建设用地使用权交易系统网拍成交,2017年1月9日签订成交确认书的编号1-C0144#宗地,是被华润置地(日照)发展有限公司、青岛地铁集团有限公司联合竞得的。”

官方消息表明,青岛地铁集团也是联合竞得人之一,未来将参与这处地铁上盖项目的综合开发。这与此前华润置地公布的“青岛崂山区辽阳东路地铁上盖项目集团占65%的权益”消息不谋而合。

根据拍卖公告,该地块位于辽阳东路以北、深圳路以西、合肥路以南,土地总面积227047.5平方米,土地用途涵盖

住宅、批发零售、商务金融和街巷用地,土地出让年限分别为70年、40年、40年和50年。划拨土地部分还包含科教用地和租赁型人才公寓功能。

根据之前规划局已发布的规划,辽阳东路地铁上盖项目,位于地铁2号线和4号线换乘处,规模庞大,未来这里将被打造成为一个集商业综合体、写字楼、地铁指挥中心于一体的地标性建筑群。

据业内人士透露,华润早有意向要在崂山区打造一个大型商业体,而地块的另一位新东家,青岛地铁集团则让此处未来地铁综合体的定位更加明晰。据悉,地铁上盖的综合开发利用是本着促进节约集约用地的原则,提高地块开发强度,将地铁上盖进行综合开发利用,在保持公共交通场站的土地性质不变的情况下,兼容商住混合用地,并提高地块开发强度。