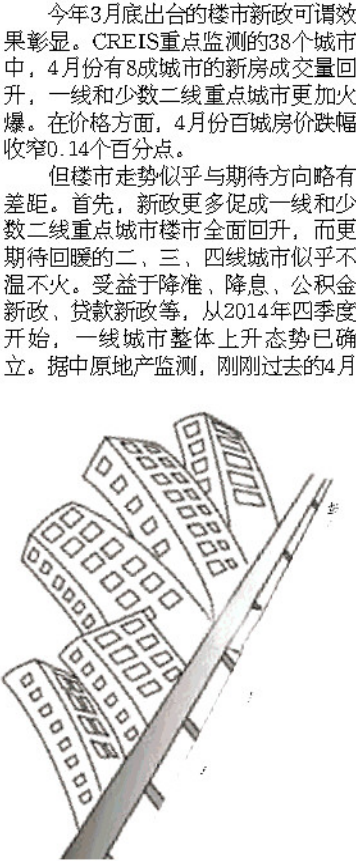


新政促成楼市回升

政策或继续宽松



今年3月底出台的楼市新政可谓效果彰显。CREIS重点监测的38个城市中，4月份有8成城市的新房成交量回升，一线和少数二线重点城市更加火爆。在价格方面，4月份百城房价跌幅收窄0.14个百分点。

但楼市走势似乎与期待方向略有差距。首先，新政更多促成一线和少数二线重点城市楼市全面回升，而更期待回暖的二、三、四线城市似乎不温不火。受益于降准、降息、公积金新政、贷款新政等，从2014年四季度开始，一线城市整体上升态势已确立。据中原地产监测，刚刚过去的4月

份，一线城市楼市整体成交量回升45%左右，少数二线重点城市回升10%左右，而其他城市则整体下降10%左右。5月1日发布的数据显示，百城房价环比继续下跌，同比跌幅(4.46%)继续扩大，而十大城市住宅均价环比转跌为涨，逆市上涨0.12%。

目前，一线城市房地产库存消化周期都降到12个月左右，深圳(楼盘)的库存甚至仅为8个月。与此相对应的是，广大的二、三、四线城市整体疲软。根据CRIC的监测，除少数重点城市回升外，整体二、三、四线城市下滑10%以上。

楼市新政更多促进了二手房交易回升，新房表现则不明显，不利于房地产整体“去库存”。目前，很多人认为楼市将长周期下行，再加上股市长期火热对资金形成分流，政策刺激下大规模购房需求入市难再现，楼市新政更多刺激了改善性住房需求和少量投资需求。根据调研，今年以来，改善性住房需求主要表现在公共配套、缩短“职住”距离、升值保值性更强的改善。

满足上述改善诉求的房子基本是城市中心区的二手住房，降低营业税和降息极大地刺激了二手住房交易。对新房成交更有利的二套房贷4成的政

策尚未如实落地，新房表现远不及二手住房。4月份，重点城市二手住房成交增长50%以上。由于新房多数位于城市外围，不仅公共配套不足，也无助于缩短“职住”的距离，升值保值前景也并不被看好。

开发商全面转向“去在售库存”，新开工、加快施工积极性不足，拿地的积极性更低。2015年一季度，开发投资增速连续13个月下降，且8.5%的增速为2010年以来首次下探至个位数;新开工下降18.4%，绝对量创2010年以来新低，施工面积却同比增长6.8%，意味着开发商全面转入“去在售库存”。1-4月份300个城市土地出让金同比下滑47%，创近年来最大跌幅。

既然投资需求已全面退场，刚需占主导，而改善型二套房贷的首付已经降至4成，首套房贷首付成数维持3成也可适当调整。在发达国家和地区(如美国、澳大利亚和中国香港地区)，凡是首次购房，在任何时候都可以享受最低10%的首付比例。在“以人为本”的新型城镇化背景下，未来购房的主力应是城市“新移民”。这部分人群在城市安家落户和实现购房的愿望强烈，但房价上涨了10年后，购房者很难拿得出30%的首付款。

二季度决策层首提“高度重视经

济下行压力”，这也意味着未来总需求有望进一步扩张，楼市政策将是重点之一。下一步，楼市政策或调整首套房贷首付成数。目前贷款利率比2014年初仅下降20-30个基点，比2014年底还有上升。不管从降低实体经济融资成本，还是以更低利率降低购房成本，5月降息的概率都在增大。另外，通过国开行构建“按揭-MBS-国开行-市场”的按揭贷款二级市场;或通过央行对国开行进行PSL，间接收购商业银行房贷MBS，修复商业银行资产负债表，改善惜贷情绪，激励银行发放更多的低利率房贷，都有望成为激励购房需求入市、消化楼市库存的有效手段。

(综合)

鼻炎免费治

扈氏鼻炎膏是山东省非物质文化遗产保护传承项目[鲁2009-293-IX-4]。不吃药、不打针、不手术、不喷西药激素。老人、儿童都能用。效果到底咋样?您不花一分钱!试完了您自己最有发言权!

扈氏鼻炎膏是国家知识产

临沂体验店:兰山区沂州路原146医院北50米路东(公交线路:9路,18路,201路通车);
免费体验电话:
0539-8827797
平邑体验店:平邑县中医院

权局专利保护产品[200410035631.3]

扈氏鼻炎膏是山东省人民政府保护项目[鲁证字2009第232号]。全国587家专业免费体验店，始终坚持一年365天，天天免费体验!无任何附加和限制条件!

西30米路北
免费体验电话:
0539-3185500
沂水店:服务楼东15米路北
免费体验电话:
0539-8217847

周日自驾智圣汤泉加水上乐园

60岁以上母亲免费泡温泉了

本周日,母亲节款款走来,现在的子女变得更加关注老年人的内在精神需求,带妈妈去旅游成为表达孝心的新潮流。5月10日,鲁南商报车友会自驾游智圣汤泉加水上乐园,带着母亲一起去泡汤,为迎接母亲节,感恩母亲,60岁以上母亲可以免费泡温泉。

智圣温泉泉水日出货量达5000多立方,水温高达78℃,富含偏硅酸、氟、碘、溴、锂、锶等30多种有益人体健康的矿物质微量元素。设有动感温泉区、先天八卦养生区、孔明文化区、生态温泉区、室内大型SPA水疗、泳池区等60多个功能各异、大小不一的各类温泉池。可同时容纳2000人沐浴,日接待量可达6000余人。其中,先天八卦方位打造的温泉池可以调节人体内阴阳平衡,以达到强身健体之功效,为全国首创。

水上乐园项目水体全部采用深层地下纯天然优质温泉水,让您玩乐、养生两不误。据项目相关负责人介绍,新投入使

用的二期水上乐园扩大了洗浴和水上娱乐项目,总占地150亩,包括溶洞漂流,水上漂流,热带雨林馆等娱乐场所;新增加了山水泳场、温泉养生堂、休闲汤屋、矿泥浴、水晶浴及户外拓展和温泉康体中心等高端休养设施和场所,适应高端消费群体需求。水上乐园温泉漂流和火山温泉最具特色,火山温泉是水上乐园最具视觉冲击力的项目,赶紧来试试吧!

谁都有过青葱的岁月,谁都拥有纯真的情怀,你有,妈妈们也有。这个周末,是妈妈的节日,在这个周末带上妈妈去旅游,的确是子女一种最好的感恩方式。本周日自驾游费用:100元/人,包含温泉+儿童水上乐园全票价158元(60周岁以上母亲免费,25周岁以上当天生日的母亲凭借身份证免费,1.2-1.4米儿童自行购买半价票,1.2米以下儿童免费)。集合地点:北城新区雕塑公园门口。集合时间:5月10日早上8点。报名电话:13165390018。

记者 王一琳