

# 房地产开发投资增速重回8%以上

国家统计局3月14日发布的2017年前两月全国房地产开发投资和销售情况显示,今年1~2月份,全国房地产开发投资9854亿元,同比名义增长8.9%,增速比去年全年提高2个百分点。值得一提的是,这是继2015年1~3月房地产开发投资增速达8.5%之后,时隔两年,投资增速再回8%以上。

据悉,正是房地产重点指标的快速上涨,促使开发投资增速有了较大幅度增长。国家统计局数据显示,1~2月份,房地产开发企业房屋施工面积达

622950万平方米,同比增长3.2%,增速与去年全年持平。房屋新开工面积17238万平方米,增长10.4%。房屋竣工面积16141万平方米,增长15.8%。单从住宅来看,增速较为明显。数据显示,住宅施工面积423185万平方米,增长2.1%;住宅新开工面积12410万平方米,增长14.8%;住宅竣工面积11674万平方米,增长15.3%。

国家统计局投资司首席统计师王宝滨介绍说,1~2月份,全国房地产开发投资为9854亿元,增长8.9%,增速比去年全年加

快2个百分点,比去年同期加快5.9个百分点;房地产投资对全部投资增长的贡献率为23.8%,比去年同期提高16.3个百分点。他认为,房地产开发投资增速加快,一方面是因为房地产销售持续向好,特别是三四线城市在去库存政策作用下,销售增速明显加快;另一方面是由于上年度企业拿的地已陆续进入开发建设阶段,新开工项目明显增加。

国家统计局新闻发言人、总经济师盛来运也表示,今年前两个月的房地产投资增速好于预期。其

中,商品房销售面积增长25.1%,尽管跟去年同期略有回落,但较去年全年依然上升2.6个百分点,尤其是非重点城市,也就是三四线城市商品房的销售面积大幅增长。盛来运说,种种迹象表明,去年10月份以来,新一轮房地产市场调控采取的因地制宜、分城施策的措施是正确的,且成效明显,既维护了房地产市场的稳定,同时又使去库存进程没有受到影响。

盛来运指出,1月份,15个一线和热点二线城市中,有11个城市的新建商

品住宅价格环比下降,3个城市持平,1个城市涨幅回落。三四线城市去库存力度加大,1~2月份非重点城市商品房销售面积同比增长35.9%,增速比上年全年加快14.0个百分点。

数据显示,1~2月份,商品房销售面积为14054万平方米,同比增长25.1%,增速比去年全年提高2.6个百分点。“但我们也必须注意到,住宅库存在持续多月降低后,又一次出现上涨。”中原地产首席分析师张大伟说。

据国家统计局数据显示,2月末,商品房待售面

积为70555万平方米,比去年末增加1015万平方米。其中,住宅待售面积增加468万平方米,办公楼待售面积增加155万平方米,商业营业用房待售面积增加260万平方米。

张大伟表示,住宅库存在持续多月降低后再次上涨的主要原因是,三、四线城市库存依然积压,而一二线城市的楼市调控则抑制了过于火爆的市场,库存逐渐平稳,因此,去库存将是持久战,预期2017年整体三四线楼市政策将依然宽松。

(据《经济参考报》)

## 投资商业地产,这些问题要明白!

商业地产是现今投资的一种重要方式和手段,其租金回报率和地段决定了该商业地产的价值。业内人士提醒,消费者在购买前一定要实地考察,考察好周围的配套设施以及目前租金水平等情况再出手。

### 查清卖方信息

购买商业地产,需要对商业地产进行权属调查,验看房地产权证原件、交易出具的房地产权属调查信息、房地产权利人的身份证明文件等。如果不是房地产权利人本人,则应出具有效的委托证明。

### 问清有无租赁

如果该商业地产存在租约,则应要求出让方提供租赁合同,并提供承租人放弃优先购买权的证明文件。按照目前国家法律的规定,承租人在同等条件下有优先购买权,未取得承租人放弃优先购买权的证明文件,则承租人可以向法院主张同等条件下的优先购买权。一般情况下,个人出售商业地产,会要求净到手价,即出售该房产所产生的一切税费都由买受人承担。因此,买受人购买商业地产,要对承担的税费做到心中有数,不要超出自己的预算和承受能力。



### 缴清物管费用

商业地产的物业管理费用一般较高,如果该物业长期闲置,则会产生较高的物业管理费,有可能超出房产买卖所留的尾款。为防范此类情况产生,在签署合同时保留足够的尾款(即在房产交接后支付的款项)以覆盖出让方应支付的费用(包含物业管理费、房产出租的租金及押金等费用),从而保证交易的顺利进行。文/华龙

## 置业提醒

### 买房避开4个误区

不少人在买房的时候因为没有量力而行,使自己陷入了误区,致使得不偿失,业内人士提醒大家,买房一定要注意避开以下几个误区。

#### 户型不是越大越好

很多人都认为买房子就应该买大房子,这样就省了换房的麻烦,其实,房子并不是越大越好,因为房子的好坏在于“精”,而不在于“大”。业内人士认为,选择一所理想的房子是要布局合理、分工明确以及各方面符合需求。对于经济实力比较拮据的年轻人来讲,两居室或小住宅本可以满足需求,但非要买下一套三居室的大户型,如此一来,物力、财力等方面均会浪费,甚至后续的生活质量也会受到相应影响。

#### 绿化不是越多越好

不少人买房的时候都十分关心绿化率,只要看见小区里有着满眼的花草树木就觉得很满意,但其实绿化并不仅仅指的是树木,还包括绿化硬质铺装,围墙、大门、活动设施,各种指示牌、水景、雕塑等,而且绿化面积也并不是越多越好。

如果小区的绿化环境很好,那就说明花费在它上面的费用就绝不会少,而这些费用在日后都是需要业主自己来承担的,所以从节约的角度看的话,对于普通工薪族来说,买房真的不用买绿化面积大的。

#### 楼层不是越高越好

低楼层的房子安全性和私密性都比较差,而

且视野也不好,因此大部分人都觉得越高的楼层才越应该购买,其实并非如此。

首先,高楼层的房子比低楼层的房子要贵,因此从经济角度看,低楼层的房子更实惠。其次,如果楼层间距大,低楼层的房子一样可以拥有良好的视野,而且更适合家里有小孩和老人的家庭。最后,楼层高的房子可能会比低楼层更容易受噪音污染,一般来说,9楼到17楼是声污染较严重的楼层。

#### 房贷不是越多越好

手头经济不宽裕的人总想着要是能贷到更多的钱该多好,但其实房贷并不是越多越好,虽然从银行贷款到不少钱可以让你解一时之急,但是贷款越多就说明你要偿还的利息也就越多。

此外,银行出于对风险的考虑,根据借款人收入等因素规定了最高贷款额度,所以即使你想申请更多的贷款,银行也不一定会给你批。另外,贷款的月还款额最好不要超过月收入的30%,否则可能会出现无法及时还款的情况,这就会影响到你的信用状况。因此,合理的衡量、利用自己的收入,恰到好处地购置一套适合自己的住宅会为生活增添更多的幸福。

文/华龙

## 今年要加强市场分类调控

虽然在过去的2016年一线、二线城市房价出现了较大涨幅,但部分三线、四线城市在去库存方面的任务依然艰巨,可以说当前我国的房地产市场分化较为明显。基于此,今年的政府工作报告提出要因城施策去库存,同时强调坚持住房的居住属性,加强房地产市场分类调控,房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地,规范开发、销售、中介等行为。

“加强房地产市场分类调控这是一个积极信号,这意味着后续房价上涨过快的城市依然会有积极的供地。”易居研究院智库研究中心总监严跃进在接受记者采访时分析认为,政府工作报告中明确提出规范开发、销售和中介三类市场参与主体行为,既是引导房地产市场发展的重要保障,同时也是

防范各类住房金融风险的重要举措。

在中国土地勘测规划院地价所所长赵松看来,现如今,分类调控在房地产领域已成为出台调控政策的一个共识,这也是十几年来房地产调控总结出来的经验,是一种比较切合实际的做法。大家都已经意识到,房地产调控再也不能一刀切了。如果将分类调控落实到土地政策,主要就体现在土地供应方面,即房价上涨快的城市增加住宅用地供应,库存多的城市调减甚至暂停住宅用地供应,这就是分类调控的直接表现。

事实上,分类调控不仅仅体现在土地供应上,还包括“地王”把控、限购、信贷收紧等诸多政策层面。

据银监会主席郭树清透露,去年新增贷款中45%是房

地产贷款,其中个人住房按揭贷款占了很大一部分。虽然从总体上说居民部门的杠杆率不高,但增速需要引起关注。在他看来,房地产市场最大的特点是地域性差别巨大,不同城市、不同地方的房价涨幅所包含的风险情况不一样。因此,银行要从自己的实际出发,稳健、审慎地把握对房地产市场的资金投放。

银监会副主席王兆星也表示,日后将采取差别化的房地产信贷政策,对带有泡沫和投机性的房地产信贷需求要加以限制;对于一些房地产库存过大的三线、四线城市,在信贷上也要给予考虑;对城市化过程中的刚性住房需求,应该给予信贷支持。这样既能促进房地产市场健康稳定发展,也能使银行信贷资产更加安全。

(据《证券日报》)

### G6京藏高速公路临河服务区、榆林停车区封闭施工公告

为改善服务区、停车区的硬件设施,提升服务水平,内蒙古美驿高速公路服务区开发有限公司将于2017年3月20日至6月30日,对G6京藏高速公路临河服务区和榆林停车区(双向)进行封闭施工改造。封闭施工期间,禁止车辆驶入。经车辆可根据行驶路段,就近另行选择临河新区服务区、西小召停车区、呼和浩特西服务区、卓资山服务区补给和休息。

望广大驾驶员周知,提前做好准备。  
内蒙古美驿高速公路服务区开发有限公司  
2017年3月12日