下半年 房价不会整体“崩”

社科院：楼市“拐”在6年后

近日，中国社会科学院发布了《中国住房发展2014年中期报告》。报告中称，大中城市房价普遍微跌，全国楼市进入结构性过剩阶段，但人们改善住房条件的动力仍未衰竭，房价不会出现整体崩盘，将进入2–3年的调整期，住房需求拐点最早6年后出现。

市场变化
大中城市房价普遍微跌

报告中称，今年上半年，大中城市房价呈现主动调整态势，全国楼市进入结构性过剩阶段。

报告分析，2012年下半年及2013年大中城市房价暴涨，刺激了住房开发投资的迅猛增长。这些新增供给今年开始集中入市，从而形成大中城市阶段性供给过剩的格局。截至今年6月，70个大中城市中，房价环比上涨的由今年1月的62个降至8个，持平的由2个增至7个，环比下降的由6个增至55个。

此外，中国住房产业由高速增长期进入低速增长期。随着全国销售不畅和大中城市房价微跌，房地产企业资金回笼速度变慢，开发投资增速不断下滑。

预测展望
房价不会出现整体崩盘

报告对中国住房发展的短期走势作了预测，认为中国住房市场长期拐点尚未出现，但短期下跌不可避免。居民需求热点由“有房住”向“住好房”转型，人们改善住房条件的动力仍未衰竭，房价不会出现整体崩盘。但供求形势由供不应求向结构性过剩转变，为消化结构过剩与阶段性高供给，房价将进入2–3年的调整期。

报告指出，下半年在中央“微刺激”保障宏观经济缓中趋稳的大背景下，一线城市和热点二线城市松绑限购的可能性不大，信贷支持增加会促进主要指标回升但幅度不大。下半年一线城市和热点二线城市住房需求在信贷逐渐宽松的背景下会有一定程度回升，但是受自住房等保障性住房对商品住房市场冲击影响，购房者观望态度不会有太大转变，加之受2013年下半年的高基数影响住房需求恐难大幅度增加。

其它二线城市和热点三线城市松绑限购的范围会逐步扩大，住房市场调整趋势将延续至下半年。下半年在限购松绑的作用下，刚性需求和投资投机性需求会有所回升，但是在住房市场供求趋于均衡，投资投机回报下行的背景下，住房需求增加也有限。因此，下半年二线城市和热点三线城市住房市场调整趋势仍将继续，但是主要指标下行或增速回落幅度会有所收窄。

对策建议
市场机制为主分类指导

报告建议，下半年主要城市住房市场调控要继续充分发挥市场机制的作用，促进住房市场深化调整，逐渐解决长期以来住房市场存在的供求量及供求结构的不合理问题。但是也要尊重区域性特征，正确研判各类城市住房市场波动的根本原因，严格按照“分类指导”和“双向调控”要求确保住房市场稳定健康发展。

一线城市和热点二线城市应通过长效机制建设正确引导市场预期。在正确研究保障房供给量及供给方式基础上通过保障房政策的逐步完善，促进保障房和商品房的互动协调发展，防止保障房供给对商品住房市场的误伤。

在限购政策的作用下，目前，二线城市和热点三线城市投资投机性需求基本被挤出住房市场，市场供求结构趋于平衡，进入自我调整阶段。建议逐步放松这些城市限购，通过市场机制的主导作用促进住房市场的深化调整。

对于供给过多、住房需求严重不足的大量三、四线城市，应主要通过市场作用消化库存，促进住房供求再平衡。地方政府也应通过控制土地供应及商品住房审批等手段，促进市场消化现有库存，并根据部分城市市场发展特征及变化状况，做好相应的风险预警与防范措施。

链接

1、什么情况下楼市会崩盘？ 中国社会科学院财经战略研究所邹林华指出，房价是否会出现崩盘这主要取决于两个因素。一是人们改善住房条件的动力是否衰竭。二是中国的人口大规模迁移是否出现拐点或逆转。

由于人们改善居住条件的动力仍然强劲，人口流向也没有出现显著的宏观拐点，因而中国还不会进入住房普遍过剩时代，但已经进入结构性过剩时代。短期内的市场主动调整不可避免，但还不会进入持续的衰退与萧条。

2、政府是否会低价甩卖土地？

中国社科院城市与竞争力研究中心研究员张慧芳表示，上半年全国300个城市土地市场总体供大于求，在成交面积大幅减少21%的情况下，楼面地价反而上涨了21%，特别是一线城市地价增长至102%。这固然与土地的稀缺性、不可再生、不可替代等自然属性，以及市场依然看好未来房价有关，但更主要的是由地方政府完全垄断土地一级市场并采取招拍出让方式造成的。

与此同时，2014年，大规模地方债偿还在即，加上上半年政府推地较少，下半年政府或低价大量推地。考虑季节性因素，下半年房企销售将进入高峰期，资金会相对充裕，拿地意愿也会有所抬头，带动市场逐渐活跃。

3、是否该放开限购救市？

针对房地产市场低迷，各地争相放开限购的情况，中国社会科学院城市与房地产研究室主任倪鹏飞表示，市场自发的调整有利于消化2010年以来过度的库存，目前一、二线城市还不适合放松“限购”，应支持市场的自发调整过程，政府不应急于“救市”。其它二三线城市则根据当地住房市场逐步放松限购，通过市场机制促进住房市场的深化调整。**（京华时报、国际在线）**

探索发展新路子

（紧接第一版）调结构、促转变，着力在“加快”上下功夫、在“转变”上动真格、在“发展”上见实效，努力走出一条“环境友好型、总量增长型、特色资源型、质量效益型”的发展路子。

主持人：在加快县域经济发展方面，近期石渠有什么新举措？

仁青降措：围绕“富民惠民、改善民生”目标，我县将实施扶贫攻坚。抓住西部大开发、国家连片扶贫开发及全省加快藏区经济社会发展等机遇，坚持“整体规划、连片推动”思路，将集中连片贫困村作为扶贫攻坚重点方向，将藏区新区建设作为农牧民生产、生活提升的有效途径，深入推进新农村建设和扶贫开发。按照全域全面全程和“净化、绿化、亮化、美化、文化”要求，突出村落风貌、民族风格和地域特色，抓好农区危旧房改造和新农村示范片建设，建设具有民族特色和区域特色的新型高原民居村落。完成洛须镇隆塘连片开发，依托金牛区建成金牛藏庄，塑造全县新农村建设的典范与定居点现代农业示范工程。开展保障性住房建设，改善农牧民、城乡居民和干部职工居住条件。

有效整合资源存量，一是抓住我州推进全域旅游和玉树州“三江源”生态旅游区建设的契机，以旅游全域化带动新型城镇化和农牧业现代化。积极培育和发展特色鲜明、配套完善的生态旅游业，将石刻文化、真达锅庄、自然风光、生态文化有机结合起来，走高寒牧区特色的旅游发展之路。二是进一步调整畜牧业结构，加快良种繁育，进行牛羊改良及繁育基地建设。因地制宜在各乡、镇扶持和培养一批种草专业户、养牛专业户和养羊专业户。按照“公司+基地+牧户”的发展模式，以建设石渠牦牛养殖基地、优质羊毛生产基地、牛毛生产基地为着力点，走种养加产供销一体化经营路子，提高牲畜出栏率，逐步建立以尼呷镇为加工中心，乡为生产基地的畜产品开发支撑体系。调整农业产业结构，以建设青稞生产基地、蔬菜生产基地、饲草饲料生产基地、生猪养殖基地、枸杞生产基地、沙棘生产基地为重点，建设具有石渠特色的现代农业综合开发区。重点培育和扶持特色优质农产品生产与加工企业，逐步推进农业产业化、一体化经营，全面提高农业综合开发效益。三是以建设有地方特色的优质农产品与加工基地为载体，重点发展以牦牛、白菌、虫草、枸杞为代表的特色农畜产品加工业，提高农畜产品精深加工水平，增加产品附加值，打造绿色环保品牌。重点培育和扶持1、2个覆盖全县的农业绿色食品集团公司，充分发挥其拓展市场、引导市场、深化加工、强化服务的综合功能，逐步实现产、加、销、贸、工、农一体化的经营。

除此之外，我县还将加大基础设施建设力度、加强生态环境建设和保护、健全教育投入保障机制、加大医疗卫生体系建设、打造民族文化品牌、发展非公有制经济……努力为石渠经济社会发展营造良好环境，为实现石渠经济跨越发展和社会长治久安铺筑奠基石。

康巴十分美 道孚有八美

（上接第一版）

抢抓机遇，乘势而上，道孚全县景区化建设大潮澎湃而来。

更新的探索——
“四个一点”模式转动资金魔方

推进“全域旅游”，基础工程建设需要资金投入，建设资金哪里来？

道孚决策者大胆创新，勇于探索。地处“康巴腹心”的道孚县八美镇，是环贡嘎山两小时旅游经济圈和四川省旅游西环线的重要节点、康巴文化旅游线的起点。在八美旅游发展中，道孚采取“政府支持一点，对口援建单位帮扶一点，企业帮扶一点，群众自筹一点”模式，基础建设快速推进。

利用资源优势，“借鸡下蛋”，也是道孚解决资金难题可圈可点的一笔。

2013年初，一场精心筹备的道孚县招商引资项目推介会在蓉隆重举行。

县委书记、县长齐上阵，向外吆喝道孚美景。县各相关党政职能部门“一把手”上下联动，竭尽全力地向客商推荐道孚得天独厚的旅游资源。

推介会上，16个项目签约，揽金23亿元，其中旅游项目签下13个，引资17亿元。

众客商青睐的背后，是对道孚美好发展前景的充分肯定。

徐芝文豪情满怀地说：“我们要把旅游产业打造成富民惠民的‘民生产业’、对外交流的‘窗口产业’、团结稳定的‘和谐产业’。”

更实的行动——
“干”字当头 四大战略奠定基础

明确的时间表、清晰的线路图、坚定的新目标、扎实的新举措———创建“全域旅游、统筹城乡”示范县，道孚“干”字当头，大处着墨，小处着手。

2012年底，按照“一优先、二有序、三加快”产业发展思路，实施“团结兴县、依法治县、富民强县、花园靓县”四大战略，围绕“两心、两环、三区、一干线”的“2231”总体布局，以亚拉雪山景区、湿地公园、八美旅游片区开发建设为突破口，道孚全县旅游开发掀起热潮。

今年道孚将大力实施旅游带动战略，通过强基础、扩容量、重服务、塑品牌，逐步形成以特色资源为基础，特色产品为核心，特色品牌为支撑的特色旅游产业。启动亚拉景区开发建设，加大与景区开发意向性投资企业的谈判、跟踪力度，确保年内启动。强化文旅结合、农旅结合，深化八美雀尔村等旅游村寨的建设和推介，引导尼措片区、瓦日片区开展民居接待标准化建设，发展玉科牧家乐、扎坝农家乐等旅游接待。

通过5年时间，重点打造亚拉雪山、八美土石林、惠远寺、龙灯大草原、玉科草原、道孚古城6个国家级4A景区和3A景区，道孚古城湿地公园、甲宗旅游风情小镇2个省级旅游度假区，从而形成道孚的八大美景，力争2017年实现年接待游客57万人次。并以旅游为媒，拉动道孚水电业、矿产业、农牧业、中藏药业等全域发展。

更广的惠民——
美了环境 乐了游客 富了民众

建设“全域旅游统筹城乡示范县”，道孚人民要追求的幸福，是民众腰间鼓起的钱袋、家里舒适的配套；是民众眼底自信的目光、脸上满足的笑容。

这是道孚上下致力奋斗的目标，也是道孚打造“示范县”追求的内涵。

走进八美镇雀尔村，一幢幢藏式民居错落有致地坐落在绿草茵茵的高原上，与蓝天白云交相辉映，分外悦目动人。

热科是雀尔村最早开始涉足旅游的村民，接待南来北往的游客已有七八年了。近年来，随着道孚硬件设施日益完善，宣传推广力度加大，“大美道孚”声誉日盛，接踵而至的游客让热科家原来的设施捉襟见肘。从去年开始，在政府引导和扶持下，热科打起了扩张的算盘，着手改造自家房屋。效益很快显现，去年十一黄金周期间，热科家每天游客爆满，一天能接待50多名游客，收入五六百元。

“现在好啊！不出门，坐在家中就可以当老板了！”热科乐呵呵地告诉记者。

谋划吃“旅游饭”的不只热科一家。记者在雀尔村看到，村里37户居民已完成改造，还有60多户正在加紧改造。

雀尔村只是道孚旅游发展惠民的一个缩影。其间，道孚创建的“政府（县文旅公司）+开发公司+协会+农户”四方参与的新村产业发展模式功不可没。

“以前，我们就简单放牧。通过四方参与的形式，雀尔村不仅村貌发生了翻天覆地的变化，群众观念也得到改变，搞旅游现在在我们这里已成为时髦。”雀尔村村支书巴都自豪地说。

以旅游为引擎，道孚拉动了餐饮、旅游产品开发快速发展，也提供了大量的就业机会。

据道孚县文旅广体局长拥青她姆介绍，2013年，全县接待游客25.27万人次，实现旅游综合收入1.64亿元，同比增长分别达20.50%、20.49%。全县已发展各类宾馆饭店42家，民居接待户250余家，旅游从业人员1000余人。

以旅游为支点，撬动未来。在全民奔小康的道路上，道孚县用全域旅游之“笔”，书写下了“产业富民”的锦绣篇章。

鲲鹏展翅凌万里，策马扬鞭勇奋蹄。

创建“全域旅游统筹城乡”示范县，道孚攻坚正酣，渐入佳境！

四川银鑫集团

康定银鑫汽车服务公司乔迁新址

丰田汽车专卖店专业销售进口丰田全系汽车、一汽丰田全系汽车

主要销售车系：
一汽丰田：兰德酷路泽、普拉多、皇冠、卡罗拉、花冠
原装进口丰田：兰德酷路泽、普拉多
三菱：帕杰罗、欧蓝德、劲界、劲炫、格兰德、EVO
江铃：轻卡、皮卡、全顺、驭胜、宝威、陆风系列
江淮：瑞风、瑞鹰、和悦、同悦、悦悦

为您推出丰田全车系
购车分期付款到银鑫
本公司是甘孜州州级公务用车定点采购协议供应商

联系人：
陈先生（手机15281571811）
吕女士（手机15283628361）
曾女士（手机18990482825）

银鑫搬新家，三十万大奖送给您

四川银鑫汽车服务有限公司康定公司于2014年1月搬迁至康定县南郊两岔路318国道4公里处正式营业。公司将以全新的技术、设施、高品质的服务继续为广大客户提供优质服务。公司于2014年4月16日起至2015年4月15日止开展为期一年的（银鑫搬新家，三十万大奖送给您）感恩、优惠活动。热忱欢迎尊敬的您积极参与、多拿大奖。

活动内容如下：

1、活动期间，客户车辆到我公司维修并产生消费，1次领取兑奖券1张。

2、客户凭兑奖券到公司兑奖处领取等值奖品，客户可每次兑奖、也可累计多次后兑奖。

3、1张兑奖券可兑人民币20元的奖品，2张兑奖券可兑人民币50元的奖品，3张兑奖券可兑人民币100元的奖品，10张兑奖券可兑人民币500元的奖品，100张兑奖券可兑人民币8000元的奖品，1000张兑奖券可兑人民币100000元的大奖（2014款全新江淮和悦轿车1辆的终身使用权）。

4，累计兑奖时，不足累计兑奖数规定时以累计兑奖规定下限执行。

本次活动的解释权归本公司所有。

四川银鑫汽车服务有限公司康定公司

2014年4月

新公司地址：康定县南郊两岔路（318国道4公里处）

电话：2838276、838966、13808099998

经典甄选，有您一款，弘合汽车超市为您的爱车的起航
销售热线：2817777 服务热线：2828111
地址：康定县驷马桥

本报地址：康定县光明路66号 邮政编码：626000 电话：2835713（总编室）、2835712（传真）、2835718（广告部）、2836145（印刷厂） 零售价：0.58元/份 广告经营许可证编号：州工商广字号壹号 雪域康巴网站 http://www.gzznews.com 甘孜日报社印刷厂承印