去库存上升到“国家任务”

楼市：看各方如何出手？

刚刚结束的中央经济工作会议，把“化解房地产库存”列为明年经济社会发展的五大任务之一。将楼市去库存上升到“国家任务”高度，是前所未有的。那么，到底哪里的房子不好卖库存大？下一步各地政府在去库存中能做什么？想在城镇落户的农民掏得起钱买房子吗？开发商能把高企的房价降下来吗？针对这些社会高度关注的问题，记者采访了各方人士。

哪些地方的房子不好卖 库存有多大？

国家统计局数据显示，截至今年11月末，商品房待售面积近7亿平方米，而去年同期还不足6亿平方米，一年陡增1亿平方米，创历史新高。这还不包括大量已建设未竣工，以及还未开工的。

那到底哪里的房子不好卖？数据显示，大量库存集中在人口流出、需求饱和、购买力不足的三四线城市和中西部地区。

据易居房地产研究院监测，截至今年11月底，一二三线35个城市新建商品住宅存销比分别为9.8、11.9和19.3个月。

中西部城市和东部沿海之间也存在分化。国家统计局数据显示，1至11月，东部地区商品房销售额同比增长21.1%，中部地区商品房销售额同比增长10.9%，西部地区商品房销售额同比增长5.5%。

各地去库存已出哪些政策 还能做什么？

记者梳理发现，一些三四线城市已率先推出了系列去库存措施。

河南省濮阳、驻马店、三门峡、南阳、许昌等三四线城市，安徽省宿州市泗县、砀山县、铜陵市，以及福建、甘肃、浙江、云南、江西、四川等地的多个市县均推出了补贴、税费减免、公积金异地贷款等优惠政策，以及针对农民进城买房的一些措施。甘肃房地产商会会长陈启建介绍，甘肃一些城市已经开始探索通过降低首付、降低税费、延长贷款时间等一系列扶持政策鼓励农民工购房落户城市。

谈到农民进城问题，福州大学房地产研究中心王阿忠指出，除了在购房环节减免税费或直接补贴外，还应该出台专门针对农民工的公积金缴存和住房保障制度，同时在宅基地流转、质押等方面对农民工加大支持力度。户籍制度改革也要加快推进，目前各地已相继出台一系列户籍改革措施，这只是一个开始，关键是要让新市民群体享受入学、医疗、就业、住房保障等社会化均等服务，从而释放出较大规模的刚性需求，促进三四线城市去库存。

想落户城镇的农民工 买得起房吗？

“尽管在外打工多年，但要在大城市买房比登天还难。老家一些中小城市推出鼓励农民工回乡买房的政策，对我很有吸引力。”一位在深圳打工的安徽籍农民工小余说。

小余的话，道出了许多农民工朋友的心声。以一线城市的收入去三四线城市买房，首付应该问题不大。而这些区域也恰恰是库存“重灾区”，因此在这次去库存的政策设计中，农民工成为扩大有效需求的主要目标群体。

据清华大学房地产研究所所长刘洪玉测算，2014年底农民工的总量为2.74亿人，如果10%的农民工实现市民化，就将缓解不小的库存压力。

房价还能降多少 开发商是否愿意降价？

中央经济工作会议提出，鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略，适当降低商品住房价格。老百姓最关心的房价能降下来吗？

万科原高级副总裁毛大庆向记者介绍，房价的构成因素一是土地价格，二是行业税费，三是建安成本，四是合理利润。后三项在成本构成各地差不多，区别最大的是土地价格。

三四线城市楼市去库存任务艰巨。

一位开发商给记者算了一笔账，假设房价每平方米8000元，则地价3000元，税费2000元，建安成本2000元，利润1000元。

一方面是成本居高不下，另一方面则是供过于求的市场。旭辉集团执行副总裁陈东彪分析认为，三四线城市需用3到5年时间实现房价“挤泡沫”，“也就是说，在库存没有明显变化之前，房价水平将维持原有水平甚至下降。”

全国工商联房地产商会理事陈宝存表示，在三四线城市，即使政府不出台明确的鼓励政策，开发商近两年也会“降价跑量”，但在土地成本既定的情况下，降价幅度不会太大。

“下一步还看政府能否会通过降低税费和交易成本等方式，促进三四线城市有大量库存的房企加大降价幅度，从而进一步释放购房需求。”陈宝存说。

（新华社北京12月24日电）

央行调查显示：

四季度超三成居民 倾向“更多投资”

新华社北京12月24日电 中国人民银行24日发布的四季度城镇储户问卷调查报告显示，在储蓄、投资和消费意愿方面，倾向于“更多投资”的居民占37.2%，较上季提高1.6个百分点。

根据央行在全国50个城市进行的2万户城镇储户问卷调查结果，居民偏爱的前三位投资方式依次为：基金及理财产品、债券和股票，占比分别为33%、15%和14.7%。此外，倾向于“更多储蓄”的居民占42%，较上季下降2个百分点；倾向于“更多消费”的居民占20.8%，较上季提高0.4个百分点。

物价方面，51.1%的居民认为物价“高，难接受”，较上季提高3.1个百分点。31.7%的居民预期下季物价将“上升”，50.1%的居民预期“基本不变。”

房价方面，央行调查显示，18.4%的居民预期下一季度的房价会“上涨”，52.7%的居民预期“基本不变”，15.2%的居民预期“下降”，13.7%的居民表示“看不准”。未来3个月内准备出手购买住房的居民占比为14.7%，较上季提高0.9个百分点。

同日发布的四季度企业家问卷调查报告显示，55.8%的企业家认为宏观经济“偏冷”，43%认为“正常”；四季度银行家问卷调查显示，四季度我国贷款总体需求指数为56.8%，与上季度基本持平。

昨日市况

沪指跌0.65% 险守3600点

本报讯（记者杨帆）24日，沪深两市双双低开，低位震荡后银行、证券等权重股板块杀跌，两市再度跳水，沪指盘中跌逾1%，跌破3600点关口。随后题材股回暖，两市探底回升，创业板跌幅收窄。截至午盘，沪指报3585.02点，跌幅1.40%，成交1894亿元；两市半日成交近4500亿元，个股方面，两市仅600股上涨，超1900股下跌，逾40股逆市涨停。午后两市低开低走，沪指一度跌近2%，随后石墨烯、农业、电子等题材股纷纷拉升，创业板迅速翻红。银行板块盘中异动，封杀股指下跌空间，盘面上，两市热点较散，板块轮动明显加快。截至收盘，沪指报3612.49点，跌幅0.65%，成交3154亿元；深成指报12932.37点，跌幅0.58%，成交4341亿元；创业板指报2795.78点，涨幅0.43%，成交1077亿元。两市当日成交7400亿元，量能萎缩明显，个股方面，两市逾1100股上涨，近1400股下跌，超60股逆市涨停。

盘面上，题材股全线开花，量子通信、钛金属、石墨烯、保险、宽带、基因概念、国产软件等涨幅居前；券商、航空、船舶、房地产、煤炭、电力、食品饮料等跌幅居前。（观点仅供参考 入市风险自担）

炸鸡吃出惊喜礼

肯德基圣诞“点食成金”

时至2015年岁末，伴着“金够败哦金够败哦”的铃声响起，全年最后一个重磅节日——圣诞终于飘然而至。

这个圣诞，2015年底肯德基在北京、广州、成都等9个首批上线城市，正式推出WOW会员，提供吃喝玩乐全方位连环惊喜。从12月21日至12月27日，肯德基会员在品尝美味炸鸡的同时，更可欢乐掘金，通过会员积分平台“K金商城”，兑换连续七天不重样的惊喜福利，在肯德基体验不一样的圣诞快“WOW”。

肯德基发力 “WOW”会员平台

肯德基WOW会员是肯德基品牌与消费者的专属互动平台，品牌希望通过各种专属的惊喜福利，与忠实用户建立更深层次的互动，让会员在肯德基4800家门店，不仅美味好滋味，更加自在好生活。

自2015年9月在上海、深圳开通WOW平台以来，肯德基WOW会平台通过精准找出会员需求“痛点”，推出了多重惊喜福利。WOW会员推出的K金（积分）兑礼，通过鼓励会员多累积K金兑换更多肯德基明星产品的方式，吸引会员频繁光顾，一来再来；周二会员日则利用更优惠价格享受更多服务，使会员尝到甜头，激发尝鲜冲动；而特权活动更是将听故事、打游戏、玩音乐等休闲娱乐方式一网打尽，满足了会员的不同圈层爱好。肯德基WOW会员平台，将线上线下资源深度融合，渗透进会员的消费意识，深刻地改变着每一个人的生活方式。

掘金“WOW诞庆” 7天惊喜不重样

从12月21日至12月27日这7天时间里，会员除了可以利用手里的K金兑换肯德基产品半价券之外，还能够兑换UBER打车优惠券、度假酒店免费房间、华住集团折银会员卡、英雄联盟皮肤闪卡等，让会员在圣诞7天享受不重样的欢乐优惠，为未来一年的吃喝玩乐赢取惊喜礼包。真正为“接地气”的营销加上了符合消费者需求的“暖心”特技，在节日的品牌营销洪流中，玩出了一抹亮色。

移动支付指点美食 O2O打造随身菜单

此外，肯德基的点餐不排队“神器”——手机自助点餐则为那些“K金”不够的普通消费者，带来了从“想吃”到“吃到”，一气呵成的便捷体验。

消费者通过肯德基品牌APP、官方微信、支付宝服务窗等多个入口，可在手机上完成预点餐、移动支付，然后直接到门店由专用通道迅速取餐。（恭义）