

楼市传真

房贷政策“坚冰” 戳破调控放松幻影

今年开年之初,部分地区微调房地产调控政策的案例就接二连三的出现,包括限购、限价、限售等措施都做出了一些调整,且执行标准更加具体。但房贷政策仍是“坚冰”,未有任何松动。对于部分地区“限”字令的优化,有人 认为,这是房地产调控放松的信号。

这究竟是不是房地产调控政策在放松呢? 笔者给出的答案是否定的。笔者认为,这些地区微调房地产调控政策,其实是在落实中央经济工作会议对房地产调控的要求,即“分清中央和地方事权,实行差别化调控”。

那么,房地产调控中的中央事权指的是什么呢? 概括来说,房地产调控中的中央事权就是要建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度,以及完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。同时,房贷政策也属于中央事权的范畴。尽管目前各地房贷利率会有差异,但各地房贷政策都会遵循监管部门的统一调度,自主权也仅限于

(据人民网)



理想居所:90后更看重隐私空间

年龄层不同的居住人群,对于周边配套的需求也不尽相同。60后最希望家周边有超市或菜场,95后更需要24小时便利店;60后对于医院和公园的渴望远高于95后;90后对于健身房的需求较高,同时希望

能将地铁和公交等作为主要出行方式,距离小区的理想距离是1公里内。关于理想旅居地产,六成网友认为优美的旅居环境是重点,超过一半网友则认为交通便捷更重要。此外,时下流行的长租公寓获得超过36%非婚人群的喜爱,交通便捷、安全管理、商业发达等特点吸引不少用户。

总体来看,城市人理想居住呈现出新趋势:更加注重个人隐私空间、更加追求复合型居住条件、更加关注安全性。(本报综合)

三四线楼市还能否深耕 业界:进哪里 怎样进是关键

三四线城市还能不能深耕?不少房企拓展重心由一二线城市转向三四线城市,业界认为部分区域存在泡沫,进哪里、怎样进是关键。

2017年楼市形成“冰与火”两极分化,一二线市场在史上最严调控影响下,已出现全面降温,而三四线城市却较为火热。但对于三四线城市,不同企业有不同的看法。有房企认为,三四线不能进,但也有房企在三四线获利颇多,碧桂园就是一个典型。那么,三四线楼市,到底是蜜罐,还是砒霜?房企选择三四线城市有何标准?进入的方式跟此前相比,又有何不同?

房企拿地重心转向三四线

“疯了!咱们这城市,房价才过万元,刚开年,地价就又拍出过万元。”中学教师王萍(化名)在同学群里说。1月2日,汕头东海岸新城迎来新年首宗土拍。本次出让的住宅用地宗地面积1.3万平方米,临一线河景,起拍价3.55亿元,吸引了龙光、雅居乐、中交、中海等多家实力房企参与,经过数十轮激烈竞价,最终由龙光地产以5.53亿元摘得,成交楼面价10641元/平方米,溢价率55.77%。而再往前几天,龙光地产刚以14.01亿元拿下同一区域的一宗居住用地,楼面价突破1.1万元/平方米。

在调控政策不会放松的大背景下,在一二线城市加大布局难以获得业绩增长,还会沉淀资金,拖累发展速度的情况下,不少房企拿地重心由一二线城市向三四线城市下沉。

在2017年度销售额破千亿的品牌房企,在三四线城市拿地面积占比也在逐步扩大。其中,一直以走深耕三四线城市的碧桂园,去年销售5508亿元,由2016年的第三位跃居第一位。截至2017年12月底,碧桂园累计进驻中国超600个城镇,拥有超过1000个项目。在王萍所在的广东汕头,碧桂园仅去年底就陆续拿下两宗居住用地。

不仅是大房企,部分中小房企



也抓住了这轮由一二线逐渐蔓延至三四线城市需求释放的机遇,实现销售额的突飞猛进,如中梁、祥生、美的等企业。其中,祥生地产就是聚焦三四线城市的典型。据悉,祥生地产主要布局上海、杭州、南京等一二线大城市周边高铁30分钟可到卫星城市群,享受大城市外溢的客群。2017年1-11月,祥生在诸暨、泰兴、南陵的城市销售市场份额占比分别达到45%、25%、26%,截至11月三四线城市销售占到了祥生业绩总额的90%。

新城控股集团高级副总裁欧天阳捷指出,下沉合适的三四线城市,才有可能获得高周转的市场机会,房企需要结合自身实际,进行精准化的战略布局。

政策相对宽松去库存明显

回顾2017年,在一线及重点二线城市受严控之时,弱二线、三四线城市继续轮动式上涨,支撑着全国楼市总体“余温”尚存,致全国房屋销量、均价、购地、新开工等诸多指标保持正增长。

上海易居研究院报告显示,按城市层级来看,2017年1-11月,一、二、三线典型城市新建商品住宅成交面积分别为2161万平方米、12629万平方米和6397万平方米,同比跌幅分别为42%、22%和

11%。其中,一线城市跌幅最大,主因是严格的预售审批制度导致新盘供应量较小,次因是严厉的调控政策抑制了部分购房需求。此外,二线城市的成交也出现明显下降,也是受到严厉的楼市调控政策影响。而三线城市的成交跌幅最小,这和此类城市购房政策相对宽松以及棚改货币化等利好因素有关。

在此背景下,很多三四线城市的去库存周期已明显收窄。上海易居研究院报告显示,截至2017年10月,包括滁州、柳州、清远、茂名、常德、九江、宜昌、金华、莆田、温州、马鞍山、景德镇、岳阳、嘉兴、日照和惠州等16个三线城市存销比明显偏低,即低于8个月的水平,类似城市也是2017年房价上涨相对较快的城市。

不过,值得注意的是,三四线城市内部也出现分化。其中,一线及重点二线城市楼市调控使需求外溢到部分有区位优势三四线城市,这些城市2017年的房地产市场表现亮眼,比如:无锡、泉州、汕头、佛山等。而仍有部分三四线城市面临去库存问题,如威海、呼和浩特、运城等。

今年或将迎来量价回调

由于限购的实施以及大城市房价高企,很多购房者无法在一二线



荣城地产

以心相交 成其久远

23年(1994年—2017年)的诚信经营, 是你选择荣城的重要理由!

温馨提示:凡在交易中,购房须验证对方出售商品、物品的相关法律手续,其他服务事项,明码标价,方进行消费为荷。

市区:苍海国际 铺面 面积:98平米 价格:99万元 联系电话:15812176105

市区:司法局宿舍 3室2厅1卫 面积:75平米 价格:55万元 联系电话:15812176105

市区:苍海国际 面积:163.2平米 价格:128万 木地板 联系电话:15812176105

开发区:建标华城 5室3厅4卫 面积:260平米 价格:132万 联系电话:13404969223

市区:艺墅花乡 面积:66平米 价格:80万元 联系电话:13404969223

市区:山水丽都 3室2厅1卫 面积:89平米 价格:80万元 联系电话:13368789096

北区:康典家园 毛坯房 面积:86平米 价格:82万元 联系电话:18314376524

北区:福锦明园 面积:123平米 价格:125万元 3+2+2 毛坯房 联系电话:15887316336

北区:苍海一墅 面积:224平米 价格:230万元 4+2+4 毛坯房 联系电话:18724995812

北市区:洱海庄园 面积:76平米 价格:102万元 2+2+1 精装修 联系电话:18313371310

北市区:洱海庄园 面积:143平米 价格:210万元 4-2-2 毛坯房 联系电话:18760946149

北区:洱海庄园 面积:141平米 价格:188万元 3-2-2 联系电话:15887316084

开发区:建标华城 面积:298平米 价格:170万 5-3-3 毛坯房 联系电话:15198330263

开发区: 建标华城 面积:257.52平米 价格:140万元 5-2-4 毛坯房 联系电话:15198330263

市区:文化路电池厂下关一中对面 面积:75.09平米 价格:56万元 联系电话:18287262529

市区:幸福路37号 四室两厅两卫 面积:130平米 价格99.8万元 联系电话:18869873727

市区:同心苑临街商铺 面积:100平米 价格:500万元 联系电话:15096959410

北区:康典家园 面积:86.7平米 价格82万元 联系电话18987216450

北区:水韵蓝湾 面积:82.36平米 价格:76万元 联系电话:13118728078

市区:鸿泰花园 面积:123.57 平米 价格:115万元 4室2厅2卫 联系电话:18887271357

市区:鹭浦街 面积:124.67平米 价格:92万元 联系电话:18887271357

开发区:顺馨小区 面积:163平米 价格:120万元 4-2-2 联系电话:18908722620

市中心:河畔阳光 毛坯 面积:121平米 价格:99万元 联系电话:13577286914

北区:清逸家园 2-2-1 面积:87平米 价格:86万元 联系电话:15912278710

古城区:大理王宫 面积:92平米 价格180万元 精装修 联系电话:15912250008

古城区:感通小镇 面积:44平米 价格:66万元 联系电话:13988531781

古城:海东方 面积:180平米 价格:340万元 联系电话:151587298382

市区:州纺厂生活三区 面积:59平米 价格:55万元 联系电话:15925120281

市区:青春海岸 精装修 面积:83平米 价格:63万元 联系电话:13987299492

北区:茫涌小区市政府宿舍 2室2厅 面积:68平方 价格:56万元 联系电话:13887280618

北区:艺墅花乡 面积:90平米 价格:63万元 联系电话:15925120281

古城区:耀鹏馨院 面积:351平米 售价:310万元 联系电话:18287263025

古城区:中和坊 面积:183平米 价格:300万元 精装修 联系电话:18287263025

古城区:中和坊 面积:183平米 价格:280万元 联系电话:18388903560

开发区:天使小区 4-2-2 精装修 面积:133.74平米 价格:88万元 联系电话:18313030343

开发区:锦兴福园 面积:121.29平米 价格:78万元 联系电话:18387279532

北区:龙瑞二期 面积:134.9平米 价格:130万元 4-2-2 精装 联系电话:18869835360

市区:南地观天下 面积:117 平米 价格:95万元 毛坯 3+2+2 联系电话:18213316919

市区:嘉逸岭湾 面积:125平米 价格:125万元 3+2+2 联系电话:18887263361

开发区:御培坊联排别墅 面积:205.22 平米 价格:137 万元 联系电话:15198994343

北区:艺墅花乡 2+2+1 面积:55.7平米 价格:62万元 联系电话:15087289964

市区:三江雅苑 面积:206平米 价格:168万元 5+2+3 全新毛坯 联系电话:13769238663

开发区:苍洱大观 面积:260平米 价格:300万元 联系电话:15125162251

海东方:海东方 面积:181平米 价格:335万元 联系电话:15096908547

市区:幸福里 3×2×2 面积:123平米 价格:90万元

联系电话:13638834567

市区:惠丰新城 面积:166平米 价格:199万元 精装修 4×2×2 联系电话:13638834567

北区:龙泉组团 面积:344平米 价格:450万元 精装修 6×3×3 联系电话:13638834567

北市区:龙福苑大跃层 面积:170平米 价格:166万元 3-2-2 精装修 联系电话:13769232769

开发区:洱海传奇 面积:300平米 价格:345万元 联系电话:18187228095

市区:同心苑 面积:125平米 价格:122万元 联系电话:18987225449

北区:洱海庄园 面积:84平米 价格:105万元 联系电话:18187228095

开发区:华兴玉苑 3+2+2 面积:90平米 价格:60万元 联系电话:13887218821

北区:茫涌小区市政府宿舍 面积:70多平米 价格:53万元 联系电话:13312788053

市中心:学区房 面积:125平米 价格:88万元 联系电话:18313037662

古城区:大理学院 面积:267平米 价格:510万元 联系电话:13114126901

海东区:金海岸庄园 面积:260平米 价格:310万元 联系电话:13577266247

北区:花韵蓝湾 面积:178平米 价格:214万元 联系电话:15208727850

开发区:富海小区 精装修 面积:111.98平米 价格:75万元 联系电话:18760947431

市区:山水丽都 面积:94.47平米 价格:59万元 联系电话:15752847947

市区:惠丰新城 面积:111平米 价格:149万元 3-2-2 精装修 联系电话:15877731209

北区:龙泉组团 面积:318平米 价格:500万元 5-3-4 联系电话:18760948685

北区:苍洱大观 面积:305平米 价格:350万元 联系电话:18760948685

古城区:山水间 面积:269平米 价格:450万元 4-2-3带地下室 联系电话:15087295105

市区:兴盛商业城 面积:91平米 价格:75万元 联系电话:18388821364

开发区:自然小镇 面积:314平米 价格:290万元 联系电话:13577204726

开发区:合韵苑 面积:129平米 价格:118万元 联系电话:13324950239

市中心: 电力巷 面积:72平米 价格:65万元 3+2+1 联系电话:15912263770

海东: 金海岸庄园 面积:240平米 价格:290万元 联系电话:13577204439

市区:森工管理局宿舍 面积:101.7平米 价格:78万元 联系电话:15969096568

开发区:第三时空 1+1+1 面积:63.5平米 价格:37万元 联系电话:15969096568

市区:小花园市运政所宿舍 4+1+1 面积:79平米 价格:65万元 联系电话:15969096568

市区:梨花溪 面积166平米 价格:185万元 4-2-3 毛坯 联系电话:15969096568

开发区: 电信宿舍 面积:103平米 价格:86万元 联系电话:18287234760

北区:惠丰瑞城 面积:122平米

价格:127万元 3-2-2 毛坯房 联系电话:18287234760

市区:滨海俊园 面积:50平米 价格:63万元 联系电话:13529921703

开发区:龙翔苑 面积:146平米 价格:100万元 联系电话:18287211036

满江区:滨海阳光 面积:97平米 价格:108万元 联系电话:13529921703

开发区: 西源园中园小区 面积:102.7平米 价格:77万元 联系电话:15368311319

市区:山水丽都 2+2+2 面积:94.47平米 价格:70万元 联系电话:15368311319

开发区:金叶苑 面积:260平米 价格286万元 5+3+4 联系电话:15368311319

市区:路霖小区 面积:142平米 价格:85万元 联系电话:18313157035

市区:惠丰新城 面积:40平米 价格:38万元 联系电话:15825212227

海东新区:公务员小区现房 面积:156平米 价格:78万元 联系电话:18687229873

北区:艺墅花乡 精装修 2室2厅 面积:80平米 价格:65万元 联系电话15887327265

开发区:工行宿舍 面积:130平米 价格:98万元 4室2厅2卫 联系电话:18487546447

市区:关平路凤凰小区 面积:92平米 价格:85万元 联系电话:15887327265

北市区:花韵蓝山 2-2-2 价格:80万元 联系电话:13208721715

古城区:苍海一墅 大户型 价格:238万元 毛坯房 联系电话:18313191476