

走出楼市阴霾③

房价企稳 需求释放 温州楼市呈现新趋势

本报记者 笑银

继3·30楼市新政及温州八条新政出台后,央行降准、住房公积金政策放宽等利好政策不断,一系列刺激政策叠加对温州楼市形成了共振效应。受此影响,温州楼市购房需求释放明显,一二手房成交升温。在渐宽松的政策环境下,温州楼市有望企稳回升,需求的释放将促使房价下行空间收窄并趋向稳定。

购房需求加快释放

距离中央六部委出台3·30楼市新政已经一月有余,其间楼市政策利好不断,我市一二手房市场明显好转。记者从市区多家新盘售楼处了解到,新政出台后,前来看房买房的购房者明显增多,尤其是购房目标为100-144平方米左右的改善型购房者较之前增加了6成以上。

“新政出台后这一个月我们售楼处销售了100来套房源,相比之前的销售量翻倍都不止。”市区万科·金域传奇项目相关负责人表示,此次新政主要刺激了刚需和改善型需求的释放,而该项目套型大多为88-165平方米左右,十分符合此类群体的购房需求。尤其是120平方米左右的改善型户型,销量比以往增加了3倍左右。

“最近这么多新政出台,不仅在税收、按揭贷款等方面给予购房者优惠,首次买房的还能享受购房补贴。这让我们买房的成本负担可以减轻不少。”这几年一直想买套三居室的公务员陈先生,听说新政出来后,加快了入市步伐。

他认为,“前几年温州房价下跌迅猛,但自去年以来,市区的房价变化并不是很大,如今购房政策又放宽了,可以说当下是出手的好时机。”

4月的市区楼市成交量也验证了新政的刺激效应。据市住建委房管局商品房网上销售系统数据显示,上月,市区商品住宅共成交771套,销售面积9.15万平方米,环比上月的7.35万平方米,上涨24%;二手房共成交1971套,交易面积19.15万平方米,环比上月双双涨幅达5成左右。

“新政刺激了刚需和改善型需求的释放,尤其是一些原本处于观望状态的改善型需求购房者也纷纷出手买房。我们门店近期的交易量较年初上升了五成左右。”平安易居房产营销公司董事长姜毅认为,2年以上的普通住房免征营业税、购房补贴、降准、贷款首付降低等各项利好政策密集出台形成组合拳,很好地刺激了楼市信心的回升。

市场正逐步企稳

事实上,自去年7月底我市正式取消限购政策以来,温州楼市已逐步呈现止跌企稳迹象。限购取消次月,也就是2014年8月份,虽然我市商品住宅成交均价依旧下跌,但成交量却大幅上涨,环比上涨46.1%。

之后,房贷等楼市政策持续宽松,不少购房者纷纷入市,促成了楼市的成交,温州大公馆、温州碧桂园、温州立体城等多个楼盘热销。尤其是今年开春以来,在“两会”后的连续刺激政策下,我市楼市成交量回暖明显,同时新



蒋勇 摄

盘上市较少,多个在售楼盘加速销售,商品房库存也在逐步下降。

来自朗兆房产机构的信息显示,近期成交量的不断上涨,使得温州库存压力得到较大缓解,截至4月26日,市区住宅存量面积约为113万平方米,共9400套左右。以当前去化速度,库存去化周期在10个月左右,已回到业界认为的安全范围。

与此同时,我市房价也正企稳回升。根据日前中国指数研究院发布的中国房地产价格指数百城价格指数报告显示,2015年4月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为10522元/平方米,环比微跌,仅为0.01%。其中,住房价格环比上涨的城市个数有39个,温州涨幅居第三。

对此,多位业内人士认为,经过这些年的泡沫挤压和释放,温州楼市已经基本回归理性,目前我市的住宅均价大致在每平方米一万二三,主城3区的房价也在2万不到一点的样子,且购房群体普遍为自住需求购房者。从整体来看,未来政策仍将持续宽松,并进一步向自住性住房和改善性住房需求购房者倾斜,楼市将持续回暖。

业界声音>>

正合房产营销公司董事长陈鸿:

吃库存,变清盘为自然消化是今后楼市新常态,住房库存将在未来较长一段时间内慢慢消化。但作为人口和经济大市,并且民众的存款达到历史最高位,这说明民间还是有钱,所以楼市恢复起来并不困难。

温州大学建筑工程学院副教授潘安平:

房价的合理定位是激活房地产市场、撬动居民住房消费的关键。房地产开发企业应当主动根据市场变化,以需求为导向进行房地产建设,通过合理调整住房价格,促进商品住房销售,避免大规模空置现象和“鬼城”的出现。

平安易居房产营销公司董事长姜毅:

新政的推出带动了近期楼市交易量的大幅放大,但这种热度是暂时的,随着政策效应的逐渐释放,楼市仍将回归平稳。毕竟,刚需还是有限的。未来,政策面仍将持续趋好,不仅包括针对楼市的利好政策,还会有刺激整体经济的政策出来,最终带动楼市上扬。

浙江浙南万科房地产有限公司赵海峰:

从宏观经济层面,互联网时代以及中央提出的“一带一路”“亚投行”等国家战略为中国整体经济发展提供了前所未有的机遇,房地产作为经济的重要组成部分,同样将从整体经济的发展中获利。而从具体行业政策来讲,2014年之前房地产政策基本都是遏制的,而今年相关各项政策的出台,其出发点都是为了保证房地产市场的健康和稳定发展,相比而言以利好为主。当然,也不可否认,房地产行业由“黄金时代”过渡到“白银时代”已经是必然结果,开发商应积极转型,打造适合居住、贴合人性化的“有人住的好房子”,万科打造的包含“好房子,好服务,好邻居”的“三好”住宅正是秉持了这个价值观。

一周楼市

温州市区商品房成交数据

Table with 4 columns: 区域, 住宅, 总量, 成交套数(套), 成交面积(平方米). Rows include 鹿城区, 瓯海区, 龙湾区, 经济开发区, and 小计.

据温州市房管局网上销售系统显示,上周(4.27-5.3)我市共成交房源596套,成交面积为67632.2平方米,与4月前一周的单周成交量几乎持平。考虑到“五一”小长假原因,因此上周的成交量不算差。

上周,温州市区总成交量为267套,成交面积为26148平方米,其中住宅成交188套,环比上上周上升近两成。宏地壹品国际、中梁滨江九里、万科金域传奇和德信湖滨1号等楼盘销售情况均不错。

此外,我市郊区(市)总成交量为329套,其中住宅成交290套,成交面积为39672平方米,成交套数将近总成交量的近五成。成交最多的是乐清市,成交70套,其次是瑞安市,成交56套。

值得一提的是,日前乐清市发布了楼市新政,除了与“温八条”类似的控制土地供应节奏、满2年免征营业税等条款外,乐清方面释放的政策红利甚至更多,比如买一手房、二手房都有机会拿购房补贴。 银子

华中·江山邑 实景样板房预约参观中



近期,央行降准,楼市利好政策不断,消费者购房热情被再一次点燃。华中·江山邑凭借“800亩墅区高层准现房”的独有优势备受市场关注。近日,该项目1:1实景样板房对外开放,让广大购房者可以更深入地了解项目相关情况。

据项目负责人介绍,近期前来参观样板房及购房的客户络绎不绝,通过现场参观实景样板房,能直观地了解项目130-190平方米美景大户型的超越性设计。江山邑以全明通透的设计,细分入户礼仪区、大客厅、格调餐厅、豪华卧室套房、棋牌房、独立储物间等全部功能,基本达到三个南向卧室,且南向整体面宽最大约13余米,更有最宽近7米的阔景阳台,营造出从容雅致的奢享环境,居住尺度堪比别墅。眼见为实的卓越户型空间以及“今年买今年住”的工期进度,使得江山邑成为温州改善型需求购房者的首选。

华中·江山邑地处鹿城七都街道桥头堡位置,目前七都岛规划投资200亿建设游艇码头、高尔夫球场、马术俱乐部等十大富人配套,打造成温州鹿城后花园。与此同时一桥即可直达温州经济滨江CBD中心区。华中·江山邑无疑是坐拥鹿城发展核心地段,尽享各项城市配套便利,潜力无限。

华中·江山邑周边环境得天独厚,岛中有岛、湖中有湖的景象随处可见,作为华侨花园800亩墅区中仅有的四栋高层,约70米超宽楼间距,视野无所遮挡。不仅如此,江山邑还特设4300余平方米公立幼儿园,正式确定引入温州四幼。对于小区业主而言,孩子在家门口就可以读名校,安全及教育问题得到充分保障。而七都区域内还规划有30万平方米国际教育园区,也将为业主提供优质教育资源。 徐豪

@微资讯

楼市政策或继续宽松

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。

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首付成数。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,改善信贷情绪,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。

全国大量土地长期闲置 政府原因占比50%以上

国土资源部日前发布的“2014中国国土资源公报”称:2009-2013年全国已供应建设用地中闲置土地7.02万公顷。而在今年1月15日召开的全国国土资源工作会议上,国土资源部长姜大明介绍,2014年全国清理出闲置土地100万亩。而在之前国土资源部通报的黑名单中,北京、广东、海南等地成为土地闲置的重灾区。

有相关人士表示,造成土地闲置的原因主要有企业原因和政府原因。对于由企业原因造成的土地闲置,大家关注度比较高,人们一般认为土地闲置就是因为企业通过囤地推高房价实现利益最大化,但实际上由于政府原因导致的土地闲置问题也不可小觑,根据官方说法,50%以上的土地闲置是因政府原因所导致的。一些地方政府的政策不利,缺乏良好的拆迁方案,资金不到位以及乱作为和不作为等等原因,都可能导致土地闲置。 综合

“12·间”公益设计展首站来温



近日,北京国际设计周“12·间”公益设计全国巡展首站来到温州,并在温州国际会展中心隆重开幕,同时展出的还有温州年轻设计师的作品,活动为期两天。来自香港的国际著名建筑及室内设计师梁志天到场参加活动并做精彩演讲。

作为北京国际设计周的传统项目,“12·间”公益设计展主打“设计为民生”的旗帜,继2012年免费为回迁房百姓设计家居装饰以来,已连续举办了4届。旨在探索市场经济条件下设计消费的转化模式和平台方式,为高端设计面向大众化构建了崭新的平台。据介绍,本次设计巡展不仅有梁志天的作品,还有来自“12·间”全国其他优秀设计师的作品。这些作品很好地诠释了“设计

计为民生”的内涵并表达了全民设计的设计理念。

活动现场,梁志天做了长达一个多小时的精彩演讲。他认为设计无界限,无论是室内设计师、建筑设计师,还是产品设计师,其实设计是共通的。每个设计师都应该勇于去尝试不同的东西,在自己领域以外去创造另一个高峰。

此外,梁志天还就其本人参与的“12·间”公益设计作品案例进行了分析和讲解,并与现场温州设计师作了交流和互动。梁志天表示,灵感来自生活这句话说得很有道理,尤其是做设计的,必须要热爱生活,你对生活有追求,才会想把生活过得更美好,那你就设计出更好的东西。

笑银

万科·金域传奇工法展示间开放

日前,万科·金域传奇工法展示间向媒体开放,一展其品质精工的魅力。同时,万科新推出的智慧概念间,先进的除霾系统,也于当天精彩呈现。

活动现场,万科·金域传奇精心筹备了一场精彩的媒体发布会活动,万科相关负责人向在场来宾分享了温州楼市近日来的发展变化,并详细阐述了万科“好房子、好服务、好邻居”的三好理念。他表示,无论市场环境如何变化,万科都将始终坚持对产品住宅性能诸细节品质的极致追求,对物业服务细节内涵的精益求精及邻里关系更为和谐的人性关怀,为温州奉献更好的生活。

随后,工作人员现场演示了万科先进的除霾系统。据世界卫生组织报告显示,由于空间密闭的因素,室内空气污染物的浓度常常比室外严重二至三倍。城市中的现代人平均80%左右的时间要在室内度过。相比窗外看得见的雾霾,对健康影响更大的,其实是室内空



项目现场

气。万科除霾系统正是为解决这一健康难题而生,其切实可见的效果,也让在场的媒体嘉宾们相信,这一系统对于提升建筑品质和环境健康将产生积极的意义。

发布会结束后,在场嘉宾还实地参观了项目工法展示间。工法是施工方法的简称,万科“工法展示间”即是展示万科项目工艺流程、施工方法、设备管线等所用的房间,其将房屋内在结构、各个重要部分的建筑施工工序、工艺、构造作

法,以及项目所采用的各种建筑材料、设备、管线等样品,集中细化、分解展示于楼盘的某个单位。万科·金域传奇的专业人员,为大家细致讲解了万科工法展示间的施工细节和技术标准。

据了解,万科·金域传奇位于瓯海大道与规划道路江南路交口,总建筑面积约16万平方米,容积率2.8,坐拥浙江最大的城中湿地首席位置,生态价值独一无二。项目将于明年9月份交付。 笑银

上月土地成交环比降五成

近期推地仍以郊区为主

戴一帆 笑银

来自温州房网的数据显示,截至4月30日,温州全市挂牌出让12宗土地(含住宅、商住、商业),其中5宗成功出让,流拍7宗,成功出让总面积为11.14万平方米,成交金额为6.85亿元。

从今年以来的土地成交轨迹来看,我市土地市场一路走低,成交宗数从1月份的16宗一直降至4月份的5宗。除去因春节原因成交下跌的2月份外,4月的成绩为近半年来最低。

环比3月份的成交宗数,4月我市土地成交量遭“腰斩”,且成交的5宗地块均位于郊区区域,市区土地仍未打破“零成交”局面。其中苍南是本月的成交大户,共成交了2宗,泰顺、永嘉、乐清各成交了1宗地块。

据了解,上月苍南成功出让

的县城新区39-1-1地块和龙港镇中心区D地块2宗土地,总面积约4.31万平方米,成交金额达3.78亿元,均被中梁集团竞得。此外,中梁还夺得乐清中心区B-b1、B-b2地块。

中梁地产集团常务副总陈永锋表示,新政出台后,公司对温州后续市场十分乐观,而且目前公司资金较为宽裕,所以就促成了本次连拿三块土地。他说,这三宗地块将延续中梁一贯模式打造成中高端住宅,满足改善型客户购房需求。

除此之外,上月永嘉县楠溪江南陈观光农业有限公司以183万元夺得永嘉县鹤盛镇南陈村地块,泰顺玉龙山温泉旅游开发有限公司以896万元竞得雅阳镇DQ-01(二期)地块。

记者查阅市招标投标网站发现,5月温州市区仍将延续“零住

宅”供应的状态,挂牌出让地块普遍为工业、仓储用地,主要分布在瓯江口新区、产业园三期、空港新区、轻工产业园等区域。

相比而言,郊区土地市场则显得活跃许多,放量十分明显。据相关数据显示,本月乐清、平阳连续重磅出击,将推出B43、B54等10块大面积地皮,文成、永嘉、瑞安也均有地块出让。例如,平阳县西湾围涂区块B43地块处于围垦区,周边生态资源丰富,容积率低,且占地近百亩,十分适宜居住。

对此,多位业内人士分析认为,虽然年初以来土地市场成交量有所下降,但随着新政利好的刺激,开发商对市场的预期逐步向好。此外,新政还对土地供应等方面做出明确要求,以实现控供应需求的目的。且随着各地工商不断回归,异地投资者前来温州拿地开发,我市土地市场或将回暖。

温州·奥体城营销中心开放



5月1日,温州·奥体城营销中心华彩绽放,热闹非凡。山钢集团领导为项目营销中心启动了开放仪式。现场精彩的表演让市民赞不绝口,百份iPhone6 Plus、iWatch等奢华豪礼,更让中奖者惊喜不已。

作为参与建筑鸟巢、央视大楼的世界十大建筑奇迹缔造者,2000亿国企山钢集团对于温州·奥体城,怀有铸造精品的创造激情,从前期测算,龙湾城市历史文脉调研,到取经国际奥体中心运

营经验等大量前期准备工作,都坚持精益求精。

温州·奥体城是山钢集团在温州的首个综合体项目,雄踞龙湾黄金地段永定路与高新大道交叉口,西临奥体中心,北接万达广场,临近瓯海大道,汇聚九大中心价值于一城。坐拥S1轻轨,依靠得天独厚的城市配套资源,集豪宅、购物中心、国际街区、精品酒店、轻轨上盖五大业态,打造32万平方米大型综合体典范,成就温州高端、国际、品质的生活蓝本。 徐豪