

楼市政策是否宽松?楼市是否会全面回暖?下半年是否该入手?

# 2015 下半年楼市大猜想

上半年,随着“330新政”及“温八条”的相继落地,温州房价成交量不断走高,库存量开始下降,房价止跌企稳甚至局部微幅上涨。展望下半年,温州的房地产业还将发生怎样的变化?楼市是否会全面回暖?且看部分受访业内专家给出的答案。

## 楼市政策会继续宽松

**潘安平:**房地产行业的稳定对于经济的平稳运行有着不可或缺的意义。以往对楼市进行调控使用较多的行政手段,开始逐渐退出,并逐步转向建立市场化的长效机制。作为资金密集型行业,房地产受货币政策的影响较大,宽松的货币政策有利于房地产行业获取银行贷款、降低资金成本,也有利于降低个人按揭贷款成本,提高支付能力。预计下半年温州房地产市场仍然会受到宽松货币政策的支持。

**林育:**市场政策面持续扩大,政策影响力更为广泛。随着“温八条”逐步落地,市场成交出现了明显反弹,政策对于楼市的拉动效应逐渐凸显。在此基础上,永嘉、乐清、平阳等周边区县(市)纷纷出台相关房地产支持政策并有效落地,

## 楼市均价会增长

**潘安平:**当下温州楼市的基本情况:经历多轮“救市”政策之后,温州楼市去化速度提升,去化周期缩短是事实,但我认为并不能看做是“楼市全面回升”的铁证,因为其持续性还有待观察。之所以出现房价、成交量回暖等现象,是因为一方面经过一段时间的长期观望,“自住需求”在宽松的信贷政策下得到部分释放。另一方面,不少购房者担心楼市后期供应不足、房价反弹上涨而继续惶恐入市,形成“羊群”效应。

供求关系仍将主导楼市走势。房价走势受产品创新与供求关系双重影响。因此,温州楼市将根据房地产产品的不同业态分别呈现出从供不应求到供求基本平衡,甚至局部供大于求现象。客观而言,当前温州楼市还存在着供需错位现象,造成市场全面爆发困难。但是新型城镇化背景下还是会带来自住需求,只要房价合理,还是有许多购房者愿意出手买房。

**陈好:**当前,市区库存去化周期更是降至2011年以来至今的首次10个月以内。按照惯例,低于10个月的库存去化周期,则需求旺盛,价格易上行。从近期成交数据看,大批大面积房源出

## 土地市场继续放量

**林育:**经过持续一年多的土地市场调控,温州楼市从源头上遏制了无节制无秩序的土地供应模式。在政府有意识地干预下,遵循了“温八条”的保证土地供应合理,促进区域供地均衡的基本原则,市区土地放量有限,尤其是市场供大于求的区域基本做到了暂停供应。

但随着楼市逐渐回暖,下半年将有大量土地集中供应上市,目前最为热门的当属城市中

苍南也在酝酿相关政策。显然,温州楼市从政策面来看已经实现了“由点到面”的全方位覆盖,政策的鼓励与支持已经全方面展开,对于楼市的促进作用也将进一步加大。

此外,相关政策也一一落地并执行,政策力度更是长期持续。根据“温八条”相关规定,市民购房补贴将持续到今年12月31日,其他相关政策或将长期执行,周边区县同样如此。同时,根据相关政策,近几个月以来市场宏观调控卓有成效,如温州市区多个商服用地更改为商住用地或住宅用地,土地结构调整明显。如公积金提取政策从12个月调整至6个月,公积金贷款门槛有效放宽。种种现象表明,政策力度不减并得到了有效的执行。

现成交集中放量,随着改善型消费客群和股市获利、看空回吐资金不断进入豪宅市场,而首置购房需求成为当下主流置业结构,由于改善型房源价格较高,会因成交结构变化带动统计数据上的价格上涨。

随着6月28日再一次降准、降息利好楼市,成交量将持续放大,并更加强开发商信心。6月份中央绿轴10块土地出让,将以毫无悬念的高溢价率、高地价成交。温州每一轮一级土地市场的火热总能快速传导到二级、三级市场,并带动成交量和价格的快速上升。

新政之下,开发商融资成本降低、消费者贷款压力减轻、改善型和股市回流客户不断购买高端物业推高楼市均价,再加上近几个月销售喜人,市区主力开发商均无资金压力,亦在不断拉高案场折扣率及房价,在如此多重利好叠加下,会将楼市成交放量的周期一直延续至四季度的“金九银十”。若库存去化周期进一步减少,改善性成交的户型结构进一步放大,市区楼市均价下半年的连续增长几乎可以预见。

央绿轴板块和龙湾万达广场北侧地块,两大区域分别供应土地516亩和202亩,并在本月挂牌出让,预计年底入市。与此同时,由于上半年市场供地有限,全年土地出让计划尚未完成,且下半年楼市整体向好明显。随着上述两大区域地块成交后,针对目前市场需求旺盛的鹿城区或将进一步加大推地力度,并进一步引发2015年开发商拿地热潮。

## 柳市现代广场开始招商签约

6月25日,柳市现代广场举行“聚百商·育繁华”招商签约大会。百名国内外知名品牌商家代表出席了本次活动。

在招商签约现场,柳市现代广场与第一绿色生鲜连锁超市永辉超市、中国第一电影终端品牌万达影院等30个知名品牌签约。未来一段时期,还将引入大批在国际、国内最具价值和影响力的行业品牌,弥补柳市商业空白和品牌形象盲区。

柳市作为温州都市圈以及温台沿海产业

带的重要组成部分,是“温州经济”模式的典型和乐清对外开放的重要窗口之一,其雄厚的电器生产、研发能力,使其成为“中国电器之都”。现代广场购物中心据守柳白区域中心位置,位于柳翁西路与柳江路交汇处,紧邻104国道,项目周边配套完善,区域交通十分便捷。距离乐清动车站15分钟车程,高速路口10分钟车程,半小时经济圈辐射北白象、白石、乐清等周边城镇。优越的交通枢纽位置,丰富商业业态,必将成为整个柳白区域地区综合消

特邀嘉宾

温州大学建筑工程学院副教授 潘安平  
温州泰和地产联合机构总裁 林育  
温州合致地产机构董事长 陈好  
温州智越房产营销机构总经理 徐晓清

## 鹿城将成主战场

**林育:**毋庸置疑,2015年下半年温州楼市的主战场是属于鹿城的。随着城市中央绿轴板块大量土地供应入市,将填补鹿城市场长期以来供应不足的现状,这些项目的入市,将会全面推动城市中央绿轴板块的发展,并使之成为温州市区最炙手可热的人居新板块,这也将是2015年下半年乃至2016年温州楼市的主战场。再加上东向的荣悦项目、西向的滨江广场和林里项目、南向的牛山国际和锦华城将会先后在2015年下半年入市,鹿城区将会形成以中央绿轴板块为主,区域周边同步发力,共同打造真正意义上的温州楼市鹿城主战场。

此外,龙湾中心区板块和瓯海中心区板块同样会在2015年下半年成为市区新房市场的亮点板块。龙湾中心区将会是万达北地块项目和万达南奥体城项目双雄争霸,瓯海中心区板块则分别是成功竞得瓯海两宗土地的德信海派公馆项目和大发凯旋门项目领衔区域楼市发力。显然,温州楼市已经由区域性回暖向全面回暖发展,以鹿城区为主战场的温州楼市即将吹响冲锋号,楼市或将迎来最高点。

## 楼市将持续回暖

**潘安平:**面对下半年变化莫测的温州楼市,盲目乐观和盲目悲观都是不可取的,保持一份冷静、清醒的头脑更加重要。房价、成交量回暖,但投资者仍需警惕楼市的“明日危机”。房地产投资已不再像过去,随便买就可以赚钱。要对房地产投资产生敬畏。对于拥有多套房产的人士,需做好优化房产投资组合的考虑。应该借助目前限购、限贷松绑、成交量回升之际,适当减持,把年代久远的,陈旧的,房子格局过时的,户型不能满足家庭需要的老旧房子及时套现。

**徐晓清:**预计温州楼市将持续回暖,特别是价格、户型、配套匹配当下刚需首改客户需求的项目,将会取得不错的销售业绩。当下市场已经到了该出手的时候了,对于购房者来说,应该根据自己的实际需求来选择合适的房子。其实温州市场的供应量还是不小的,建议购房者除了盯着一些新盘热盘外,也可以去一些即将交付或已经交付的次新盘淘一淘,很容易可以买到性价比很高的房源。

商报记者 王而凡 整理

## ■楼市综述

物业地址	楼层	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )
新桥九组团	6	97	8270
西山东路	6	65	9000
西城路	5	33	11000
上陡门3组团	6	71	11700
上陡门4组团	4	55	11900
上陡门5组团	6	70	12000
吕浦花园	4	95	12600
桥儿头木兰	4	48	13000
王子花苑	2	181	14000
荷花公寓	3	55	14200
桃源居	4	90	15100
金丝桥大厦	8	185	15500
下吕浦孔雀	1	70	15900
南瓯明园	2	125	16800
高盈公寓	3	60	17000
下吕浦琴音	3	91	17000
鑫盛大厦	2	158	17700
京都城	9	90	17700
王子花苑	9	183	18100
南塘D地块	4	190	18500
新田园二组团	6	63	19200
下吕浦尊荣	4	88	19500
安泰大厦	13	200	19800
聚鑫苑	4	113	20200
里瑞大厦	21	54	20300
南塘D地块	7	131	21000
世纪丰盛大厦	28	175	23200
百裕大厦	4	59	24000
石坦大厦	5	94	25000
解放北路	1	93	27800
安平大厦	15	72	33500
百裕大厦	26	62	38000
中央公馆	16	130	43000

以上信息由平安易居、万豪地产、天浩置业、21世纪不动产提供,仅供参考。

据市住建委房管局商品房网上销售系统数据显示,上周(6月22-28日)我市一手房成交量为1042套,成交面积为12.2万平方米。上周成交的房源主要位于乐清、市区以及文成等地,上周市区无新盘上市,全市也只有苍南和乐清两地的两个新盘开盘,尽管新盘上市量少,但周成交量仍破千套,而且环比上周还略有增加。

二手房方面,在各种利好消息刺激下,二手房销售持续火爆。与之相对应的是,二手房门店越来越多,二手房好房源却日渐稀少。今年以来,接连出现宽松的信贷政策大大降低了购房者的入市门槛及购买成本,有效的促使自住型购房者入市。整体市场的成交价格仍较为稳定,但个别热点片区的优质学区房源由于供需矛盾的不断加剧,出现小幅上涨的趋势。 建波

## ■拍卖信息

### 市区部分房产及租赁权拍卖

拍卖单位:温州市嘉诚拍卖有限公司

拍卖时间:7月14日下午2点半

拍卖标的及起拍价:

市区新城大厦21层1室房产。建筑面积401.13m<sup>2</sup>,套内建筑面积250.5m<sup>2</sup>,办公用房,国有出让,其他商服用地;增价式拍卖。起拍价:268万元(设保留价)。

拍卖单位:温州市股权营运中心有限公司、温州市佳得拍卖有限公司

拍卖时间:7月14日上午10时

拍卖标的及起拍价:

鹿城区环城东路绿景大厦1幢122室、2幢204室房产3年租赁权(经营范围为办公,建筑总面积725.07平方米),首年租金起拍价:50万元。保证金为10万元(成交后保证金转为租赁押金)。注:上述标的物租金均一年一付,先付后用,每年租金以上一年度租金为基数递增3%。

费新中心。

该项目总建筑面积7.3万多平方米,是一个集休闲、购物、娱乐以及现代化停车场为一体的新型购物中心,是柳市迄今为止业态最全的首家商业购物中心项目,是乐清重点招商引资项目。

整个商场运用几何造型和立体构成的设计手法,精心打造的商业地标建筑。内部装修极具品位和档次,楼层业态规划布局相得益彰,购物环境宜人。 春晓