



政策微调、地王频现、以房养老

金九楼市备受关注

政策微调,松紧不一

自8月以来,全国多地政府开始对一直以“限购、限贷”为主的楼市政策进行了微调,政策松紧不一。温州、深圳、芜湖等城市为楼市松绑,而北京、南京、郑州等城市则处于收紧政策的行列,但总体上说,为楼市松绑的城市数量更多。

最先启动政策微调的是房价持续下跌的温州,原本不可以购买第二套住房的本地和非本地户籍人士,被允许购买二套房。深圳则是在出台《关于深圳市2013年享受优惠政策普通住房价格标准的通告》中,将“享受优惠政策普通住房标准的单价核算方式”,调整为“单套住房总价核算方式”,并于9月1日开始实施。芜湖在人才补助上为楼市松绑,规定了本科学历买房可免契税并获2万元补贴,且博士、硕士、学士、专科生在芜湖租房都可以享受政府补贴。

与深圳、温州等为楼市松绑的政策相反,北京、郑州、南京等城市则再度为楼市加压加码。8月,北京市国土资源局在朝阳区和海淀区推出了“限房价、竞地价”地块,开发商不仅要配建保障房,同时还要承诺建好后房价必须在限定范围内,并称后续还将在丰台、石景山、大兴、通州、顺义、房山等区域推出限定单套总价的“限房价、竞地价”地块。南京则在9月1日发布了《关于市、区属国有独资、控股(参股)企业从一般商品房地产领域退出的实施意见》,明确国企推出商品房开发的时间表,但表明国企仍可以参与保障住房建设。郑州仍然着重于收紧限购范围,对于未满20周岁的单身人员,暂停其在郑州市限购区域购房。

地王频现,开发商抢地狂欢

初入九月,开发商便开始了一场抢地狂欢,用“疯狂”二字形容9月首周的全国土地市场,一点也不为过。



2013年秋季房展会上,购房者络绎不绝 摄影/蔡阿兴

北京诞生7.3万元/平方米的楼面价地王,上海诞生217.7亿元的总价地王,杭州3块地卖了136.7亿元。分析人士认为,今年楼市的整体回暖,让开发商资金充裕,有了十足的拿地底气。

北京:融创7.3万/㎡楼面价夺版地王

9月4日下午,北京市国土局公开拍卖北京朝阳区农展馆地块,经过69轮的激烈竞拍,融创集团最终以实际成交总价43.24亿元摘得,剔除配建的医院面积后,楼面价高达73099元/平米,溢价16.67%,再度刷新了北京楼面价地王记录。此前,北京楼面价记录为7月23日中粮地产创下的4.57万元/平方米。

上海:新鸿基217.7亿成四年来全国总价地王

9月5日,上海徐家汇中心地块挂牌竞价,最终,新鸿基,威万以217.7亿元摘得,起始总价就达175.26亿元,溢

价24.21%,楼板价37264元/平方米。217.7亿元的总价,不但是上海总价地王,也是全国总价地王。

杭州:华家池3地块吸金136.7亿

9月5日,备受瞩目的杭州“最后一块黄金地块”华家池地块进入现场竞拍阶段,最终57、58、59三个地块分别由绿地以56.2亿元、世茂以36.7亿元、滨江以43.83亿元拍得,3地块共吸金136.7亿。57、58、59三地块成交楼面价分别为19416、23828、23189元/平方米,溢价率为30%、49%、49%。

以房养老将在质疑中推进

近日,国务院印发了《关于加快发展养老服务业的若干意见》,提出“开展老年人住房反向抵押养老保险试点”,引起了社会上的广泛讨论。

“以房养老”是指老人将自己的

产权房抵押给银行,在继续享有住房使用权的情况下,定期从银行取得一定数额养老金;当老人去世后,银行或保险公司收回住房使用权再将住房出售或出租。通过该政策的实行,老年人既能住在自己的房子里,又能将房产提前变现用于养老。早在之前,“以房养老”在上海、南京等部分地区早已有了实践,试点主体既包括政府部门,也有金融机构,但效果并不理想,以致停滞或取消。从以往“以房养老”实践看,有产权房、年龄在60岁或65岁以上是申请的硬杠。而房屋的价值评估等问题也将成为“以房养老”政策实施的难点所在。民政部20日首次通过其官网公开回应称,“以房养老”只是通过完善投融资政策促进养老服务的举措之一,而且是试点性举措,希望社会各界对国务院有关意见全面理解,勿以偏概全。

(楼市记者 韦超婷)

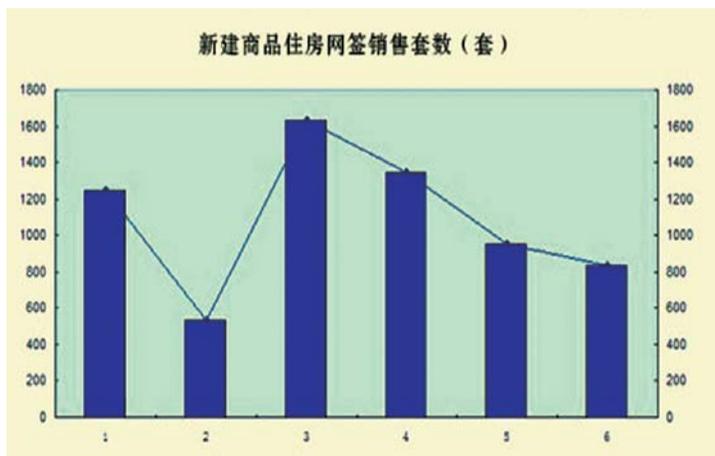
德州品牌房企掀起抢客战

上半年市场稳中有升

近日,记者在相关部门了解到,2013年上半年德州市商品房总签约8581套,总备案8086套,住宅成交均价4017.01元每平方米,非住宅成交均价5596.79元每平方米,商品房成交均价4806.93元每平方米。

在1-6月新建商品住房网签销售套数可以看出,德州房地产市场在上半年跌宕起伏,1月份由于传统旺季的带动,成交量出现高峰,但2月份德州楼市整体处于休眠状态,成交量达到最低530套,由于4月份将要实施限购政策,促使3月份德州楼市达到销售高峰期,成交量达到半年最高峰1365套,之后五条、限购、钱荒等一系列的影响,投资性、改善型客户群体处于观望态度,4月、5月、6月成交量逐渐下降,6月份下降到833套,但是从往年情况来看,下半年改善型、投资性需求将会释放,再加上金九银十也是传统的销售旺季,预计德州楼市下半年的商品房成交量也将会呈现上升趋势。

2013年德州楼市在建或者在售楼盘继续延续东边热、西边冷的态势,一些新开发的楼盘项目多集中在中心城区或者东部经济技术开发区,



区,同时改善型房源也多集中在这一区域。

一线房企纷纷入驻德州

随着一线房企进驻德州,本地房企与外地房企在竞争中不断角逐。2010年起,东北城、唐人中心、红星美凯龙、德州绿城百合花园、万达项目等知名和一线房企楼盘相继在德州开发,在对本地房企造成冲击的同时,也让优秀房企经过市场洗礼,成为德州楼市的佼佼

者。
“一线房企进驻德州对我们来说是件好事,他们带来的是成熟的经营模式和管理模式,还有很多全新的开发理念和成熟的开发经验,这是值得我们学习的,但是之前由于我们在德州建造了许多有口碑的好房子,群众基础也是外地房企难以超越的”。本地房企刘经理说。8-9月以来,本地房企与外地房企客源之争火药味越来越浓,各种暖场活动、推盘活动、优惠促销不断,为的就是能够在“金九银十”黄金期间占据一席之地。

刚需房源成为“香饽饽”

记者在相关部门了解到,1-6月份批准预售面积中,房价每平方米4000-6000元之间的中端楼盘占到了53%,其中德州在售或在建的50多个楼盘中,价位5000左右的就占到了多半,且户型在70-120平米的户型房源销售位居前列,德州目前市场需求还是以刚需为主。“我们楼盘的价位在每平方米4500-6000元之间,像是均价4500元的房源,一般楼层不太好,卖得不理想,但是价格5000元左右的房源在认筹时就能销售过半。”南部一楼盘销售顾问介绍说,目前德州楼市还是刚需置业者支撑着,以购买婚房、学区房为主,改善型置业、投资比重相对还是比较少。

记者采访各大楼盘了解到,无论是高端楼盘,还是中端楼盘,销量最多的户型以90-120平米为主,“现在100平米左右的户型,两厅两卫齐全,而且听说以后140平米以上的房子纳税,三口之家100平米左右刚刚好。”市民肖先生说。“90-120平米房源每次都是在主力销售户型,还没等开盘,就销售的差不多,相反到最后大户型销售较慢。”业内人士尹先生谈及购房者对户型的选择时说道。

(楼市记者 贺莹莹)

在今年房价普遍看涨的形势下,大部分购房者将在楼市的传统旺季“金九银十”出手购房,而开发商也将在这段时间内集中推量。然而进入9月以来,有关全国楼市的政策却层出不穷:限购限贷的政策调整,地王频现,以房养老等政策也让购房者更加看涨楼市。

如果用一个词来评论2013年上半年的德州楼市,用“炙手可热”来形容一点也不为过,回顾总结德州楼市上半年的征途,虽受新政影响没有大起大落,但依然是可圈可点:1月“暖冬”、2月“休眠”、3月、4月“强劲爆发”,刚需得以阶段性释放;5月、6月“回归平稳”,成交均价稳中有升;7月、8月积极“蓄客”,为金九银十暖场……除了本地房企推盘热情高涨,外地一线房企的入驻,也给德州房地产市场灌注了新鲜的血液。