

前七月,整体入市体量同比去年呈下降态势

以价换量满足市民心理预期



银行信贷或成楼市走向的关键

“解限购救市”已经成为近期楼市热议的话题。而为了刺激“冷落”的楼市,各地方政府纷纷松绑限购,救市的力度也是越来越大。

截至本月10日,此前出台限购政策的46个城市中,已经有36个城市对限购政策进行了松绑。对此,业内人士指出,“十一”前除北上广深外,预计其它城市都将对限购进行调整。而一线城市虽然不会明文出台相关文件,但很可能在实际执行层面给予一定程度的放松。

8日,福建省住建厅网站发布《福建省住房和城乡建设厅关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》(以下简称《意见》),成为首个省级救市政策。

《意见》共8条,含“全省购房无须提供一年纳税证明和社保缴纳证明”、“购房套数只计算一手住房套数,家庭首改按首套计”等内容。同时,《意见》特别指出,福州市、厦门市可以根据本地市场变化情况,调整放开住房限购措施。

而据福州市房地产交易登记中心数据显示,截至8日,福州可售楼盘503个,可售商品房有28274套,总面积为364.05万平方米,按上半年平均销量计算,可供销售约20个月。

随着松绑限购的城市越来越多,各地方政府在出台救市政策时,也不像开始那样有所遮掩,且力度也是越来越大,部分城市甚至宣布直接给予购房者财政补贴。

在越来越多的二、三线城市松绑限购的情况下,北上广深的相关部门也开始探讨可能的松绑政策。而据了解,目前有4个一线城市在做一些政策的储备工作。

实际上,虽然北京、上海目前还没有出台松绑大户型限购的政策,但自7月份以来,这两个城市已经相继放开了对高档住宅的“限价令”。而这也被认为是被市场认为是一线城市放松楼市调控的一个开端。

虽然各地纷纷取消限购,但多位业内人士均指出,松绑限购对楼市的影响有限。现在二、三线城市基本都放开了限购,但绝大多数没有达到预想的效果,想象中成交量大幅增加的现象并没有出现。这是因为取消了限购,而没有放松限贷,大家没有钱。实际上限购的影响不如限贷的影响大,限贷没有松动,成交量就难说如何增加。(宗禾)

文/片 本报记者 张超

2014年以来,宏观经济增速放缓,全国楼市从一季度开始出现成交量同比负增长的趋势,楼市进入一个新的调整周期。

与2013年上半年的高潮迭起相比,今年前7个月聊城楼市推盘量、去化量等都有所下滑;从价格上来看,从年初的小幅上涨,止涨,到目前以价换量,置业者心境也从积极出手过度到趋冷观望,房企纷纷出手以价换量满足市民心理预期,以期尽快走量。



与去年同期相比,前七月房产的入市体量明显减少,尽管如此,市民在置业选房有了更大主动性。

调查>> 前七月推盘体量同比下降

2014年上半年共有10个楼盘项目开盘推新品房源,共推新品房源约2970套。与去年相比,2014年上半年推盘量显著下降,去年上半年共推出新品房源7808套,同比下降62%。

从前七月整体推盘量上看,之所以较之去年大幅下滑,主要受两方面影响:缺乏新入市大体量楼盘的强力支撑,与去年同期荣盛·阳光逸墅、金柱·康城等纯新楼盘上市呈现体量差异。大体量纯新楼盘因为体量大、配套全,在

开盘之前往往市场关注度比较高,蓄客较为充分。而且大体量楼盘首开,为了保证开盘红火,往往价格上低开高走,走量较大。

同时,老楼盘加推步伐较小,活跃楼盘数量少。前七月推新品房源的老楼盘项目多小体量加推,单次推盘量多在200套左右。2014年开局以来,市场不景气,开发商逐步调整推盘幅度。前七月房企多为小体量加推,单次推送房源数量多集中在数百套。

人气方面,前七月整体人

气不足,购房者观望情绪渐浓。受全国降价潮的影响,购房者对聊城本地房价下降的预期增强,导致城区各大售楼处来访下降。前七月市场人气不足,售楼处来访量少导致房源走量缓慢。从前七月新推房源当月去化率上看,新推房源当月去化率非常低,基本维持在40%—50%之间。而2013年上半年去化率基本在70%左右,最差的一个月去化率仍为55%。

二季度伊始,纯新盘艾科·水岸、锦绣家园项目的人

市,老盘荣盛·水岸花语、裕昌·大学城加推,首迎供应高峰。但去化上,两纯新盘的去化率30%左右,而老楼盘荣盛·水岸花语、裕昌·大学城因性价比较高,去化率70%左右。随后,新盘高端住宅光岳府、金柱·海德公园入市,老盘荣盛·水岸花语、伟业·中华御苑加推。紧接着,荣盛·水岸花语、裕昌·大学城、昌润·莲城加推,因处于市场博弈焦灼期,新推房源在户型、价格方面无太大新意,整体房源去化率偏低。

市场>> 房价下行心理预期增强

在市场行情并不乐观的情况下,置业者房价下降的心理预期增强,对当前的价格水平的观望情绪逐渐浓厚。房企为促销量,推“特价房”、首付分期等优惠变相调整价格,使价格逐步符合购房者心理预期。虽然对外报价上均价未作太大调整,但“特价房”、首付分期这些变相降价的优惠政策成为开发企业吸引潜在客户群的主要手段之一。

据了解,报价调整的楼

盘分化较为突出,一方面是位于城郊结合部的低价位楼盘项目,位置稍偏,总价不低。调低售价发挥其价格优势,直接降低总价,刺激购房者出手。如聊城北部及西北部的一些低价位楼盘,在区位、配套方面没有优势,但是土地成本低,价格优势明显。

另一方面是城区中高端楼盘项目,这类楼盘在本轮市场下行中扮演重要角色,受影响较大,改善型和投资型购房者观望,楼盘有价无

市。在入市时较高的价格早已在购房者心中形成固有形象,虽然后期推出“特价房”但因本身价格过高并不受市民过多青睐,迫使下调价格。

尽管如此,老楼盘并不乐观清盘态势也让即将入市的纯新楼盘入市报价更为理性务实,再加上项目自身优势明显,城市开发利好不断,在市场暗淡的情况下仍然保持较高市场关注度。

尽管如此,摆在市民面前

不少置业者开始三季度的房价下行有了更多期待。

“我总觉得房价会下降,现在有些盘价格已经开始松动了。”不少项目的优惠措施似乎让市民嗅到了来自房企的压力,对房价的调整也就给予更高的期待,对此有业内人士透露,受地块出让与建筑等多方面的资金考虑,现阶段房价的下调仅在少部分项目中出现,即便是出现集中的价格调整,也会维持在正常范围之内。

记者观察>> 三四季度入市去化有望现高潮

根据2014年聊城市国土资源局公布的《聊城市本级2014年度国有建设用地供应计划》,2014年全年聊城市城区住宅用地计划供应134.3527公顷。目前,住宅地块成交的18幅地块,面积80.8798公顷,占全年总出让计划的60%。不难预见,三四

季度还将有大批住宅用地出让。但从市场行情而言,房企拿地更加谨慎,加之房企间竞争大,高价地块难现,底价成交的情况仍将持续。

据了解,阿尔卡迪亚北区、荣盛·锦绣香堤、中巨·一品家苑、孟达·国际新城等热点纯新

楼盘项目积极备战入市。其中荣盛·锦绣香堤项目自项目营销中心开放以来,已成功预约登记1000余组,楼盘抢先入市可能性较大。孟达·国际新城项目600余套房源,5月份即已成功取得预售许可证,前期已经进行了团购和散客认筹。

纵观整个市场而言,三四季度达到入市条件的楼盘项目也比较多。从需求上来看,经历了前七月的市场观望,市场需求已经得到比较充分的蓄力,房企也为积极入市和去化作了大量前期工作,三四季度的入市与去化有望出现新的热潮。

聊城96个项目列入中央和省棚改计划

本报聊城8月13日讯(记者张超) 据悉,2014年聊城全市共规划回迁安置项目197个,187个项目已开工建设(含建成),已建成项目49个;96个项目列入了中央和省棚户区改造计划,占全省改造计划的17%,列全省首位。

2013年以来,聊城市棚户区改造步履节奏加快,2013年全市拆迁棚户区面积1672万平方米,虽然拆迁面积大,但由于棚户区改造是民心所向,深受广大市民的拥护,从头至尾全部实现“无震动”拆迁,聊城棚改成为全省乃至全国的样板。

市委市政府把2014年定为棚户区改造“回迁安置年”。市住

建委会同发改、国土、规划、财政、环保、电力等10多个部门和单位,紧密协作,环环相扣,共同推进。同时,聊城出台多项优惠政策,加大政策支持力度。市政府制定下发了《关于进一步明确棚户区改造安置房建设项目优惠政策的通知》:一是免收棚户区改造涉及的所有行政事业性收费和政府性基金,共计16项;二是所有经营服务性收费,按照50%收取。据测算,每平方米可减少建设成本400元,为建设单位节省资金约40亿元。

为了加快回迁安置房建设,聊城市多渠道争取资金。据测算,回迁安置房建设总投资约

487亿元,目前已经完成投资约240亿元。其中,争取中央和省棚户区改造奖补资金和基础设施配套补助资金9.22亿元。同时,精选策划了22个棚户区改造项目,向国家开发银行争取了56亿元贷款。安置房建设投资中,上级政策性扶持资金和规费减免占到总投资的20%。

总占地面积354亩、总建筑面积59万平方米的望湖花园小区是古城区保护与改造项目安置工程,也是我市目前安置拆迁居民规模较大的小区。为了满足4000多户近1.5万群众的不同需求,小区设计了从35到106平方米的多种户型。望湖花园小区优

美的环境,完善的配套设施,30%建筑密度,30%以上的绿化率,的确让回迁市民感受到了来自党委政府的温暖关怀。

望湖花园小区只是众多回迁安置项目的一个代表,全市共规划回迁安置项目197个,目前已开工187个项目,建筑面积1072.05万平方米;其中已建成49个项目,建筑面积306.42万平方米。我市有96个项目,39688户列入了中央和省棚户区改造计划,占全省改造计划的17%,列全省第1位。截至目前,列入中央和省改造计划的项目,已经开工90个,35009户,开工率为88.2%,剩余的6个项目,4679户,8月底前

将全面开工建设。按照当前的建设进度,年底前将有42943户市民能够实现回迁入住。

棚户区改造不仅提高了广大群众的幸福指数,更提升了聊城市城镇化的发展水平,2013年底我市人口城镇化率为42.05%,比2012年提高了1.95个百分点,居全省第3位,城镇人口增加了11.78万人,我市进入城镇化加快期。下一步,我市将严格落实质量管理体系,把回迁安置项目做成精品工程,以实际行动践行党的群众路线,让更多的棚户区群众早日住上宜居、舒适的安置房,早日圆安居梦。