

全国一手房价持续下滑

易居中国日前发布的中国城市住宅价格指数288指数显示,11月份全国一手房价住宅价格指数再创新低,为1083.7点,环比下跌0.27%,连续8个月出现下跌。数据还显示,全国多个城市呈现出量价齐跌态势。业内人士分析,全国整体房价将逐步企稳,利好刚需购房者。

在监控的288个主要城市中,169个城市一手房价价格指数环比出现下跌,119个城市一手房价价格指数环比出现上涨。上海11月份一手房价价格指数为1245.5点,较上月上升0.2点,环比结束连续五个月的下跌。

二手房价格方面,全国接受调查的60个城市整体价格指数连续第6个月下滑,综合指数为1087.9点,较上月下降2.7点,但同比上涨3.70%。其中,上海二手房价格指数环比下降0.12%,同比涨幅收窄至5.07%。

上海中原地产研究咨询部的数据则显示,开发商年底推盘力度的增强,以及贷款方面的利好消息,正推动上海楼市出现逐步呈现“暖冬”态势。

11月份,上海一手房入市面积达到123.3万平方米,环比增加3.5%。外环外区域投放面积达到102.4万平方米,占全市总量83.0%。

二手房市场,交易量延续上升趋势。根据中原地产数据推算,11月份上海二手住宅成交16792套,环比增加3.4%。央行降息则进一步降低贷款成本,激发了刚需和改善型购房者的需求。

上海中原地产研究咨询部经理卢文曦认为,年底是房产开发商“冲刺”年度销售任务的关键节点,市场供应量增加,优惠幅度也增加,上海楼市成交量小幅走高的可能性相当大。

(杰方)

土地改革系列方案正在研究

“人地失调是中国城镇化发展过程中土地利用方面存在的突出问题”。11月30日,“第三届中国城市管理高峰论坛”在天津召开,国土资源部规划司长董祚继在发表主题演讲时指出,当前城镇化进程中的“人地失调”体现在多个方面。

首先,建设用地外延扩张、粗放利用,土地城镇化快于人口城镇化。其次,城镇土地开发强度偏高、布局不合理,与资源环境承载力不匹配。再次,当前普遍存在的城镇建设中大规模低成本征地的方式难以持续,过度依赖土地财政还存在着经济金融风险。此外,城乡分隔的二元土地管理模式阻碍了城乡发展一体化,固化了城乡利益格局。

国家发展和改革委员会专家乔润剑则进一步指出,从各地的城镇化实践来看,许多地方政府大包大揽、过度介入,导致地方政府承担“无限责任”,并最终出现“被套牢”的风险。

董祚继还透露,与当前城镇化相关的土地改革系列方案“已经从国土部出手”。这些改革的总体框架包括宅基地改革、农村集体经营性建设用地改革等。“最后方案如何,值得期待”。

(高伟)

报告显示楼市仍趋势性降温

一二线城市因降息止跌

信贷和降息的政策叠加效应正在逐渐在楼市显现。中国指数研究院报告显示,11月份全国100个城市住宅均价连续第7个月环比下跌,但跌幅有所收窄。与此同时,北京、上海等十大城市住宅均价在连续6个月下跌之后首次出现小幅上涨。

报告指出,2014年11月,全国100个城市新建住宅平均价格为10589元/平方米,环比下跌0.38%,连续7个月实现环比下跌,但跌幅较10月份相比收窄0.02个百分点。同比方面,全国100个城市住宅均价与去年同期相比下跌1.57%,跌幅较上月扩大1.05个百分点。

与此同时,11月份,北京、上海、深圳等十大城市住宅均价数值止跌微涨,十大城市住宅均价为18946元/平方米,环比在经历连续6个月下跌后,首次微幅上涨0.07%,同比上涨1.06%。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,整体市场依然趋势性降温,调整依然在持续,但部分城市特别是一二线城市受到信贷政策连续松绑影响,已经

出现止跌企稳的迹象。“继续大幅下调的可能性已经不存在,但是三四线城市主要还要看后续是否有继续的信贷额度宽松,‘不能过分乐观,因为银行是否能将优惠落地非常难说。”

中国指数研究院认为,央行降息将成楼市加快减少库存的重要利器,楼市“暖冬”可期;多重利好政策明显提振消费者信心,刺激购房者入市;对企业来说,在高库存及年度销售目标的压力下,房企仍以降价跑量为重,全国主要城市住宅均价继续下行。

与此同时,目前虽然市场行情有所好转,但年内大部分城市高库存的现状仍未改变,未来减少库存仍是楼市主旋律,短期内全国主要城市住宅价格仍面临下行压力。

截至11月底,北京、上海、广州、深圳四个一线城市的住宅土地出让金额达3190亿元,首次突破3000亿元大关。成交的195宗住宅土地平均楼面价高达11886元/平方米,环比2013年的7571元/平方米上涨高达57%。从所有土地看,一线城市截至目前已经成交总土地金额高达4692.9亿元。

从9月单月开始,部分企业已经再次出现在土地市场上,其中万科、远洋均大幅度拿地。这一上涨趋势在11月延续,20大标杆房企中,远洋、华润、保利、金地、中海、龙湖、绿城等企业分别拿地,全月标杆房企拿地额度已经达到了274.65亿元。(李方)



11月29日,备受瞩目的北美风情社区——冠景·瑞园举行了首批选房盛典,马来西亚国歌星芮拉空降现场并献唱献歌。近500名诚意客户和众多芮拉粉丝集聚一堂,共同见证了冠景·瑞园3小时内热销场面。选房当天,信阳冠景房地产开发有限公司总经理李显楼代表冠景·瑞园对客户们表达了诚挚的感谢。据悉,冠景·瑞园此次选房推荐户型主要为82平方米至119平方米瞰景高层、135平方米至221平方米花园洋房,全能3房至5房,方正通透,视野开阔,户户观景,在空间利用上充分体现了其舒适居家的优势。

本报记者 戴黎明 唐驹 摄



11月30日,正通·桂花苑臻品楼王火爆开盘,销售中心内上演了几百名认筹客户争抢房源的盛况。据悉,正通·桂花苑尊踞信阳新老双城核心宜居区域,紧邻信阳市行政大道——新七大道,东接羊山新区,西接南湾湖风景区,北临金牛山风景区,南抵老城区,本次推出的房源主力面积为115平方米、143平方米三居室,舒适准现房,开盘当日销售达80%,目前持续热销中。

本报记者 关心亮 摄

降息对楼市刺激只是一时

□郁慕湛

降息可以算作是对楼市的一剂猛药,但在市场供求并未发生显著变化的情况下,如今各种“救市”手段正如当年各种“限市”手段一样,收效并不一定如预期。

上周五央行突然宣布非对称降息,受利好消息刺激,昨日A股放量上涨创3年来新高,其中房地产、券商、电力以及铁路基建四大行业受益最多,多个房地产股涨停。房地产行业对降息可以说是欢欣鼓舞,认为这是“冬天里的一把火”,今冬对房地产业来说是个“暖冬”。

所谓“楼市暖冬”源于“9·30房贷新政”。而降息首日,据伟业我爱我家市场研究院统计,北京、上海、天津、南京等全国12个城市公示的二手房业主和购房者到店咨询量与11月15日相比普遍增长五成以上。

降息对于房地产供需双方来说都是极大刺激。

对于购房者来说,可以减轻按揭利息支出。以周期20年贷款100万元的购房者为例,贷款基准利率下调将使其月供减少234元,合计20年可以减少5万余元的利息支出。而银行在息差缩小的情况下,可能更愿意放贷于购房者,首套房的利率折扣将会明显增加。

对于开发商来说,过去一年里,不管大小房地产企业,均备受资金压力。降息意味着减轻贷款压力。本次贷款基准利率下调40个基点,而数据表明现在银行贷款大约有20%是贷给房地产业的,也就是房地产业融资成本降低了700多亿元。

降息对房地产企业来说有着实实在在的帮助,它非但降低了房地产业现在的负债成本,而且商业银行增加的流动性多半也会为他们服务。因为房地产回暖也增加了他们拿地的成本,开发商需要新的贷款。

必须承认,今天房地产业仍然是中国经济的主要引擎之一,房地产业一味滑坡是不利于中国经济正常发展和有序转型的。房地产业的止跌甚至适当回升,可以带动其产业链上一系列行业和企业增大生产需求,从而提振中国经济。

但是,经过了多年热炒,从总体上来说,各地房地产库存均很大,楼价与普通购房者的收入极不匹配,中国房地产业的泡沫已经很大。毫无疑问,除一线城市的中心地区商品房,中国房地产业已经属于过剩产能。

况且,房地产业行情归根到底是由房地产市场的供求关系决定的。中国人口拐点已近,对一线城市来说还有几年,对三四线城市来说已经过去;大多数城市的商品房库存压力依然很大;因此除了北上广一线城市的中心地区或许还存在求大于供的状况,楼价还有上涨空间,就全国楼市总体来说,供过于求的现象是不争的事实。

降息可以算作是对楼市的一剂猛药,然而在高库存高杠杆、推动以市场调控为主要调控手段的今天,任何来自行政力量干预的强刺激,也许能够起到短暂回温,但最终决定力量仍然要让位于市场“看不见的手”。在市场供求并未发生显著变化的情况下,如今各种“救市”手段正如当年各种“限市”手段一样,收效并不一定如预期。

况且,本次降息的主观出发点在于当前各项经济指标疲软。楼市多半有跟着起哄的嫌疑。降息并不能改变房地产市场的供求关系,那么这次降息更多的还是在调整宏观经济结构,减缓中国经济摆脱房地产成为主要引擎带来的负面冲击。对于房地产业来说,充其量只能刺激楼市一时。

千人抢购 场面爆棚

凤凰牡丹园二期开盘受热捧

本报讯(记者 卢小龙 曹威)

11月27日,位于羊山新区新七大道、大型百货超市、休闲会所、商业步行街、文化活动中心、商业银行等配套设施完备。而且高达40%的绿化率也是信阳市少有的绿色生态楼盘。该项目从一期开始便吸引了众多客户于此安家落户,完善的生活配套设施和高品质的住房更是赢得了良好的口碑和众多购房者的高度认可。

从开盘当天早上7点多开始,凤凰牡丹园门前川流不息的车流印证了项目开盘的火爆,持续的小雨也阻挡不了购房者买房的热情与信心,纷纷驱车而来,数百辆私家车将销售中心门前空地挤得严严实实。前来参加开盘活动的购房者络绎不绝,不为别的,为的只是抢到一套如意的好房子。

凤凰牡丹园位居羊山新区核心地段,毗邻市委、市政府各党政机关。从凤凰牡丹园出发,举步即达市图书馆、市博物馆、百花园、百花之声大剧院、百花会展等文化休

闲中心。国际品牌五星级大酒店、大型百货超市、休闲会所、商业步行街、文化活动中心、商业银行等配套设施完备。而且高达40%的绿化率也是信阳市少有的绿色生态楼盘。该项目从一期开始便吸引了众多客户于此安家落户,完善的生活配套设施和高品质的住房更是赢得了良好的口碑和众多购房者的高度认可。记者在活动现场看到,购房者排起了长长的队伍,一个个被叫到号的购房者手握认购单满心欢喜地进入选房区。选房成功的购房者个个喜笑颜开,而等候区内的购房者则焦急万分,生怕自己看中的房子被别人选走。记者现场采访了一位购房者,他说:“我早就看中凤凰牡丹园的房子了,这里的房子面积选得多,户型方正,无浪费。楼盘地理位置好,区域配套规划很完善,生活、购物都方便,而且具有较大的升值空间,今天早上7点我就来了,希望能买到我看中的那套房子!”

德系精工 传奇绽放

中环荣域:羊山东国际都会的梦想之地

11月29日,中环荣域一开盘,其售楼部就早早久等的购房者围得水泄不通。作为唯一的购学区房门口的房子,自然受到青睐、热捧。信阳人越来越热衷优质学区房,因为它是保值增值的重要保障。所以,在信阳,学区房的价格亦是一路走高。正如一位抢到好房源的业主说的一样:在中环荣域买房,孩子上学也就是走几十步那么方便。

中环荣域地处羊山新七大道,坐落高铁方便,上高速公路方便,离市政府也就四个路口。出门无论坐公交、打车都很顺畅。门口挨着羊山实验小学,紧邻新七大道与新二十四大街十字路口,堪称羊山东国际都会的梦想之地。在这里,高铁商业广场、智能手机总部、西亚商场、恒大广场、锦江商业综

合体等高规格商业体即将落地,信阳东站、沪陕、京珠高速、城市道路主动脉聚合于此,人潮、商潮、高增值地区,正在此聚集无限生机。龙飞山公园、体育公园等完备配套,演绎着动感生活。近在咫尺的中心医院羊山分院时刻为居民健康护航。优质教育资源的稀缺,使学区房成为住宅产品里的硬通货、香饽饽。

作为一家有社会责任感的房企,信阳合地地产公司心系教育,时刻关心、关注羊山实验小学的发展,业已形成良好的校企共建合作关系。置业中环荣域,凭相应的《购房合同》,业主的直系亲属即可就近入读羊山实验小学。此外,信阳市政府着力打造的重点高中羊山外国语高中也在咫尺。这个地段的升值空间毋庸置疑。(彬泉)

