1至6月我市商品房销售面积实现增幅18.3%,增速在全省排名第二

邵阳楼市"牛"起来!

据湖南省房地产相关统计数据显示: 今年1至6月,邵阳市本年度完成投资 1069206万元,去年同期971781万元,增幅 10%,增速在全省排名第五;商品房销售面 积为2029066平方米,去年同期1714726平 方米,增幅18.3%,增速在我省排名第二。 以上数据直观反映出,从疫情中走出来的 邵阳楼市后劲十足,逐步走"牛",与其他城 市一样从跌至低谷到企稳回升,走出一条 深"v"形曲线,朝着健康方向发展。

在曲折中前进

今年初,突如其来的疫情对房地产市 场造成了巨大的冲击。受疫情影响,楼市开 局遇冷,打乱了房企的推盘节奏。春节期 间,没有了往年同期返乡置业的行情,我市 楼市供应及成交量,均陷入"冰点"。随着国 内疫情得以控制,房企项目陆续复工,营销 中心恢复营业。紧扣"线下转线上"的新思 路,直播卖房、线上购房成为房企创新营销 的新举措,探索出了多样化营销的新路径。

进入二季度,邵阳楼市有序复苏、供销 企稳,逐步回归正常水平。为了吸引购房者 入市,各楼盘加大蓄客力度,但更多的是加 大让利促销力度,各楼盘不遗余力积极举 办活动,将推货、宣传重点放在五、六月份。 各大开发商纷纷使出浑身解数,让各类营 销活动"风生水起"。从"五一节长假"至 "618购房节",开发商审时度势,为提前冲 刺年中业绩,推出"限时特惠"、"尾盘一口 价"等形式进行促销。乾道·桃源府、晨曦· 悦府、和兴・蓝湾、中梁・北城首府等 10 多 个项目开盘或加推,掀起了楼市上半年的 供应小高潮。

对于开发商来说,营销是否成功是楼 盘开发可持续发展的关键。现在邵阳市场, 品质楼盘层出不穷,市民的选择多种多样, 营销之道是开发商致胜的突破点。营销不 仅为房企迅速集聚了市场关注,而且营销 手段的推陈出新,不断增加了楼市的看点, 让购房者有更深刻的体验,在不经意间推 动着楼市的行情上升。

随着楼市成交攀升,1至6月我市商品 房销售额实现增幅17.7%。全市商品房销 售价格 4497.58 元/平方米,去年同期 4523.24元/平方米,增幅为-0.6%。其中,双 清区 4555.12元/平方米,去年同期 5579.41 元/平方米,增幅为-18.4%;大祥区5055.82 元/平方米,去年同期5048.87元/平方米, 增幅为0.1%;北塔区4857.99元/平方米,去 年同期4909.42元/平方米,增幅为-1%。

打出"体验式"营销牌



林,让购房者亲身体验项目的魅力所在。阳 光公园里、乾道南院等项目房企为积蓄客 源,打出了"体验牌",通过让购房者置身园 林实景、融入其中来感受项目的高端大气。 这种"体验"不用购房者自己想象,而是能 直观看到未来新家的配套,自然吸引众多 购房者前去观摩。

业内人士表示,体验式经济时代的到 来,对营销行业、地产行业都产生了深远的 影响。体验式营销活动,能够让用户深入、 全方位地了解项目和产品,而且还能把对 购房者的尊重凝结在产品层面,让客户感 受到被尊重、被理解和被体贴。

棚改未退,旧改已至

在今年的政府工作报告中,老旧小区改 造已上升为扩大内需的战略,是带动经济发 展的重要举措之一。因此今年全国都在加大 旧改力度,让旧小区的配套和市政基础设施 得以完善,环境质量得以提升,居住舒适度 也得以保障。这其中,旧小区改造与棚改有 哪些区别?对于邵阳楼市有怎样的影响?

与棚改不同,旧改属于在现有基础上 的改造,属于"修补"。在前几年的棚改拆迁 大环境下,楼市的去库存化显著,尤其是在 邵阳这种三四线城市,量价齐升,直至市场 趋于饱和。而旧改,老小区的居住条件改善 使大部分人换房的意愿不再强烈,需求端 的减少,直接造成新房市场的刚需和改善 类人群分流,也让各新盘的房价走势相对 温和。但从另一层面上讲,旧改明显让市场 更加精细化,对于二手房市场来说算是利 众多开发商通过斥巨资打造精致园 好,环境、电梯、物业等配套完善,使有价值

的二手房房源增加,房价也会有所上升。

目前,物业服务行业发展较快。预计随 着疫情影响不断减弱,改善型需求加速释 放,部分购房者更倾向选择一步到位的产 品,小区配套、产品健康理念对置业决策的 影响力凸显,进而将推动产品的迭代升级。 疫情的发生也为物业管理行业的发展提供 了机遇,加速刺激了物业服务的需求。物业 管理发展的布局,或将重构未来房地产行 业的竞争格局。

下半场策略稳中求进

在下半年房地产政策保持相对稳定的 背景下,随着短期内信贷宽松利好边际效 应持续减弱,市场需求或有所放缓,房价不 具备持续全面上涨的基础;项目去化压力 将显现,在房企采取让价促销策略下,预计 下半年房价整体将以稳为主,房价或存小 幅波动的可能性。

2020年对于房地产行业而言,是充满 变局和不确定性的一年。上半年因为疫情, 房地产行业遭遇了近几年来都未曾经历的 艰难。有开发商表示,"稳中有进,即行业的 健康度和理性程度将持续提升,稳中有变, 即一些不确定性和变化的大方向可以预 测,这都将考验开发企业的能力与智慧。"

下半年市区五环·东方世家、湾田·望江 府、珠江·榆景湾、中铁·山水书院等多个精 品项目将入市推盘。业内人士称,展望下半 年,面对疫情及经济发展的不确定性,房企 仍需审时度势,围绕销售目标抢抓回款,同 时加大物业服务质量的提升和产品创新的 探索力度,实现持续稳定、有质量的增长。

上半年百城房价同比上涨一成

今年上半年房地产市场面临各类冲 击,市场相关指标纷纷降温。但是,房价降 温空间有限,部分城市甚至出现过热现 象。27日,易居房地产研究院公布的全国 100个大中城市住宅价格报告显示,上半 年,全国百城新建商品住宅成交均价为 15595元/平方米,同比上涨10.9%。

从不同类型城市来看,上半年,北上广 深4个一线城市新建商品住宅成交均价为 46515元/平方米,同比上涨8.1%。32个二线 城市新建商品住宅成交均价为15372元/平 方米,同比上涨9.6%。总体上看,此类二线 城市涨幅和2019年的水平总体相当。此外,

受监测的64个三四线城市新建商品住宅成 交均价为11984元/平方米,同比上涨9.7%。

易居研究院智库中心研究总监严跃 讲分析表示,上半年一线城市楼市交易好 于预期,甚至出现了豪宅热、部分楼盘认 筹热度较高等现象,这都客观上促使房价 涨幅曲线有所抬升。

从二线城市来看,部分二线城市房价 上涨幅度较大。尤其是一些出现"万人摇 号"现象的城市,包括杭州、南京和成都 等,数据显示上半年这三个城市房价同比 涨幅分别为11%、10%和21%。

严跃进分析认为,从信贷政策角度

看,当前要防范各类违规资金进入部分重 点三四线城市,相关稳房价工作也依然需 要坚持。

严跃进分析指出,上半年部分城市房 价涨幅较大,原因在于:首先,今年各地预 售证发放明显降低了要求,高端项目较多 入市,客观上影响了成交结构。其次,今年 以来在理财收益较低、股票价格波动较大 等情况下,居民家庭的资金配置更加偏好 房地产,进而容易带动房价上涨。

严跃进分析认为,二季度开始房价累 计同比涨幅曲线开始下行,这也和房企积 极降价促销去库存有关。"可以预计,下半 年如果部分城市房价涨幅依然过大,那么 地方政府调控政策收紧的概率也会加大, 进而促进房价回归平稳健康的水平。"

(据新华网)

百万爱心公益助学活动启动

的"大爱书香·筑梦学子"百万爱心公益助 学活动在书香名苑拉开序幕。

此次活动,锦宏尚友集团向思源学校 来,共创爱心盛举。 捐赠价值100万爱心助学项目,其中涵盖 为重点帮扶对象提供助学专项资金、学习 物资、社区公益图书馆、少儿托儿所等。在 启动仪式上,锦宏尚友集团董事长周志根 表示,"一份关爱,将改变一个孩子的命 运。伸出友爱之手,来关注更多孩子的成 社会、传递爱的理念打下坚实基础。

7月26日上午,由锦宏尚友集团组织 长,帮助贫困学子插上未来的翅膀。"在新 的学期到来之前,他希望更多的爱心企业 和爱心人士加入爱心助学的公益活动中

国运兴衰,系于教育;帮困助学,人人 有责。思源学校黄新萌校长对锦宏尚友集 团的爱心公益助学活动表示肯定,这份爱 心在精神上帮助贫困生树立"自信、自立、 自强"的顽强意志,为今后能够更好地服务

据了解,由锦宏地产开发的书香名苑 配套了一站式教育资源,正在着力打造新 邵县品质住宅项目。活动中,相关工作人 员对规划筹备中的社区图书馆、少年托管 所做了讲解,并悬赏1万元现金对社区图 书馆进行案名征集。项目施工方代表在现 场向各位来宾郑重宣誓,在确保品质的前 提下,将按进度如期完工,给所有关注书香 名苑的客户交上一份满意的答卷。

(唐明业 胡志能)

协办: 邵阳市房地产开发协会

住建部:

5年内完成2000年底前 建成的老旧小区改造任务

日前,国务院办公厅印 发《关于全面推进城镇老旧 小区改造工作的指导意见》 (以下简称《意见》),要求贯 彻落实党中央、国务院有关 决策部署,全面推进城镇老 旧小区改造工作,满足人民 群众美好生活需要,推动惠 民生扩内需,推进城市更新 和开发建设方式转型,促进 经济高质量发展。

《意见》明确了总体要 求、目标任务、对象范围、支 持政策和保障措施等。住房 和城乡建设部有关负责人表 示,今年目标新开工改造城 镇老旧小区3.9万个,涉及居 民近700万户。并计划在 "十四五"期末,力争基本完 成2000年底前建成的老旧 小区改造任务。

多地因地制宜开展探索 形成可复制的推广经验

据各地初步摸查,全国 需改造的城镇老旧小区涉及 居民上亿人,量大面广,情况 各异,任务繁重。近年来, 些地方因地制宜地开展了城 镇老旧小区改造工作。2017 年底,住房和城乡建设部在 秦皇岛、张家口、呼和浩特、 沈阳、鞍山、淄博、宁波、厦 门、许昌、宜昌、长沙、广州、 韶关、柳州、攀枝花15个有 一定工作基础的城市,开展 了为期1年的城镇老旧小区 改造试点,在创新组织方式、 资金筹措、项目建设、长效管 理等方面开展探索,取得积 极成效。

通过深入开展调查研 究,认真总结两轮试点成果 和各省(区、市)有关经验做 法,特别是针对疫情期间城 镇老旧小区暴露出的设施、 社区服务和基层社会治理的 短板,住房和城乡建设部会 同有关部门单位认真研究, 广泛征求各方意见,明确了 全面推进城镇老旧小区改造 的总体要求、目标任务、对象 范围、支持政策和保障措施 等,形成了《意见》。

明确城镇老旧小区改造任务 新开工率已超四成

《意见》明确了改造对 象范围。是指城市或县城 (城关镇)建成年代较早、失 养失修失管、市政配套设施 不完善、社会服务设施不健 全、居民改造意愿强烈的住 宅小区(含单栋住宅楼),要 重点改造2000年底前建成 增设施有偿使用、落实资产 的老旧小区。

分为基础类(为满足居民安 全需要和基本生活需求的内 容,包括市政配套基础设施 改造提升、小区内建筑物公 共部位维修等)、完善类(为 满足居民生活便利需要和改 善型生活需求的内容,包括 环境及配套设施改造建设、 小区内建筑节能改造、有条 件的楼栋加装电梯等)、提升 类(为丰富社区服务供给、提 升居民生活品质的内容,包 括养老、托育、助餐、家政保 洁等各类公共服务设施配套

建设)。

此外,养老、卫生、托育、 社会治安等有关方面涉及城 镇老旧小区的各类设施增设 或改造计划,以及电力、通 信、供水、排水、供气、供热等 专业经营单位的相关管线改 造计划,应主动与城镇老旧 小区改造规划、计划有效对 接,同步推进实施。

建立改造资金政府与居民、 社会力量合理共担机制

除了政府给予资金补助 支持,推动金融支持和社会 力量参与,是老旧小区改造 可持续推进的关键。《意见》 提出,要建立改造资金政府 与居民、社会力量合理共担 机制,加快培育规模化实施 运营主体,鼓励金融机构和 地方积极探索,以可持续方 式加大支持力度,运用市场 化方式吸引社会力量参与, 这也是满足人民群众美好生 活需要、推动惠民生扩内需、 推进城市更新和开发建设方 式转型、促进经济高质量发 展的重要切入点。

一方面合理落实居民出 资责任。按照谁受益、谁出 资原则,积极推动居民出资 参与,可通过直接出资、使用 (补建、续筹)住宅专项维修 资金、让渡小区公共收益等 方式落实。另一方面加大政 府支持力度。将城镇老旧小 区改造纳入保障性安居工 程,中央给予资金补助,按照 "保基本"的原则,重点支持 基础类改造内容。要统筹涉 及住宅小区的各类资金用于 城镇老旧小区改造,提高资 金使用效率。支持各地通过 发行地方政府专项债券筹措 改造资金。

同时,持续提升金融服

务力度和质效。金融机构 加大产品和服务创新力度, 在风险可控、商业可持续前 提下,依法合规对实施城镇 老旧小区改造的企业和项 目提供信贷支持。日前,在 住房和城乡建设部大力推 动下,国开行、建行与五省 九市战略合作,未来五年内 预计共提供4360亿元贷款, 重点支持市场力量参与的 城镇老旧小区改造项目,加 快探索可复制可推广的商 业模式,推动城镇老旧小区 改造可持续发展。

另外,还要推动社会力 量参与。通过政府采购、新 权益等方式,吸引各类专业 同时,改造内容具体又 机构等社会力量,投资参与 各类需改造设施的设计、改 造、运营。加快培育规模化 的实施运营主体,利用市场 化的方式吸引社会力量参 与,才是推动老旧小区改造 可持续的根本办法。同时, 也是推动城市开发方式转型 的重要切入点。

> 据悉,住房和城乡建设 部近期也在推动一些大型的 房地产开发企业能够参与到 老旧小区改造之中,共同探 索新的建设模式。

(据新华网)