

“银十”成色不足,楼市遇冷还是理性回归?

邵阳日报记者 朱大建 陈志勇



10月1日,市民在北塔区晨曦·映资江项目售楼部看房。邵阳日报记者 朱大建摄

值得一提的是,市区售价环比上涨的只有1个楼盘——西湖春天项目,其余持平的楼盘3个,下跌的楼盘6个。在此期间,有2个楼盘开盘。

现阶段,一线城市房价下探继续。对我市房价有传导压力,今后的调控重点依然是稳定,稳地价、稳房价、稳预期,房价稳中有降,房价涨幅都出现不同程度回落,表明市场预期开始转向。尽管仍有部分楼盘的房价依然保持一定程度上涨,但总体上涨力度已经趋缓。市统计局公布的前7、8个月商品房销售面积及房地产开发投资增速等数据,也在继续回落。

“房地产资金链最主要是受房地产销售端的不确定性影响。”邵阳市房地产开发协会常务副会长刘朝阳表示,随着房地产销售下行压力加大以及房企资金紧缺,可以看到,目前拿地、新开工等指标都在回落,预计后续房地产开发投资大概率延续下行态势。今年整个市场与行业,以及与行业相关的产业链,房地产开发企业、楼盘建筑商、购房者进一步回归理性。房地产行业正告别过去大规模扩张的阶段,走在稳健发展的道路上,房企利润率趋于平缓,对房地产企业运营能力有更高要求,管理红利时代已经到来。

房企进入深度调整期

款后的资产负债率大于70%、净负债率大于100%、现金短债比小于1倍。按照踩线情况,房企被分为“红、橙、黄、绿”四档。每降一档,有息负债规模增速上限增加5%,即使是处于绿档的房企,有息负债年增幅也不得超过15%。“踩线”数量越多,房地产企业面临的降杠杆压力将越大。一时间,“降档”成为房企头等大事。“三线四档”规则自去年8月份推出,实施已超过1年。当前,重点房企三项核心经营财务指标明显改善,负债规模稳步下降,经营融资行为更加审慎自律,整体经营趋于稳健。

今年以来,央行对银行业金融机构设置的房地产贷款集中度管理制度,是另一项对房企影响颇深的金融调控举措。此举使银行一定程度上压缩了投向房地产企业的贷款规模,在给房企去杠杆方面,与“三线四档”规则形成政策合力。

应该看到,努力降负债、降杠杆的过程中,一些房企在短期内可能出现阵痛。然而“三高”模式始终如走在钢丝绳上,一旦出现经营问题则是牵一发而动全身,可能引发企业经营危机甚至系统性金融风险。从长远来看,房企应在“三线四档”规则引导下,通过降负债、降杠杆让亮起黄灯、橙灯、红灯的指标变绿。这有利于矫正一些房企盲目扩张的经营行为,增强自身抗风险能力。更应明确,

目前,有关房地产货币政策也更加审慎。在众多因素影响下,房价涨幅回落,预计未来几个月涨幅继续收窄,但仍维持在合理区间内。业内人士表示,调控之下房地产市场多方预期有转向迹象,2021年三季度,随着信贷政策继续收紧,房价涨幅进一步放缓,楼市将进入新阶段调整。

6月以来,我市房价环比下跌的楼盘持续增多,土地市场不活跃,透过这些现象,可看出房地产市场当前的状况与前一段时间发生了一定变化。针对经营贷、二手房定价、开发贷、学区房等调控政策的不断叠加,一线城市房价涨幅已经放缓,三四线城市房价涨幅回落。今年三季度随着信贷进一步持续收紧,我市大部分县市进入楼市调整周期,各种不确定因素促使我市房地产行业平稳发展。

当然,我市房地产行业仍有不小的发展空间,市场无需过于悲观。从目前看,一些财务指标健康、资金较为宽裕的企业,面对当前行业的大洗牌反而有望将自身优势进一步放大。从长远看,我国经济从高速增长向高质量发展迈进,城市发展正转为存量改造和增量结构调整并重。我市亦是如此,我市房地产企业若着眼于此,加强管理,提高效益,一定会赢得光明未来,促进市场稳健发展。

调控使企业发展风险逐步降低,有利于整个行业的健康发展,行稳致远。

规模速度为导向的发展思路难以为继,房企将向何处去?

上半年开始实施的土地出让“两集中”规则,也是涉及房企经营的一项十分重要的规则转变。从过去的不定期土地出让,到今年以来集中发布土地出让规划,集中组织出让,土地集中出让会带来后期新建商品住宅集中入市,激烈的市场竞争要求房企以高质量产品换取竞争力。

高质量产品的呈现需苦练内功。对于房企而言,只有不断提升软实力,推进企业数字化转型,向管理要效益,为市场提供更好的设计、具有更好居住体验、更过硬质量的住宅,方能在竞争中突出重围。同时,紧盯国家未来发展规划,房企可在城市更新、老旧小区改造、住房租赁、物业管理、社区养老等方面赢得更多发展机遇。

多元化布局也是企业应对行业变化的重要举措。如碧桂园中报提及了对机器人产业、智能建造、现代农业布局的进展。万科的业务已延伸至长租公寓、商业、物流仓储等。保利则在品牌酒店、购物中心、旅游度假等领域已有布局。只不过,多元化的广泛布局与传统主业的专注经营,到底哪个更能带来企业利润的提升,尚需时间检验。

们积极参与社区的“敲门行动”,主动到居民家里宣传疫苗接种工作,并把相关宣传册发放到辖区门店。

老党员张贤吉常说:“我们虽然退休了,但为党和人民的初心不变,为国家和社会出力的初衷不改,只要力所能及,就应该全力以赴。”

永葆本色,打造和谐幸福社区

为了打造社区治理的“共同体”,雨溪社区退休党支部积极引导老党员参与社区自治,全面提升社区治理能力。

雨溪社区将所有居民院落和经营场所

划分为9个网格小组,推选出工作踏实、认真负责的党员担任网格员。退休老党员带头参与网格化管理,现有6人担任网格员。2017年以来,网格员在支部的引领下,走街串户,在人居环境整治、居民自治中主动发现问题,及时与网格员或党员联系,及时处理。居民通过网格及时反映问题、献计献策,形成了良性互动,社区居民满意度逐步提升。

雨溪社区还成立了红白理事会、老年协会等涉老组织,积极组织退休支部老党员为社区发展建言献策,并定期开展书法、体育、舞蹈等文体活动,促进社区精神文明建设。

房地产周刊

主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社
协办:邵阳市房地产开发协会

房价涨幅总体继续回落

国家统计局15日公布8月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。国家统计局城市司首席统计师绳国庆介绍,8月份,各地全面落实房地产长效机制,持续加强房地产市场调控,70个大中城市商品住宅销售价格环比、同比涨幅总体延续回落态势。

数据显示,无论是新建商品住宅还是二手住宅,与上月相比价格下降城市个数较上月均继续增加,再创新高。

各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅回落或继续下降。据测算,8月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月回落0.1个百分点。其中,北京、上海和深圳环比分别上涨0.2%、0.4%和1.0%,广州由上月上涨0.2%转为下降0.1%。一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月回落0.2个百分点。其中,北京、上海和广州环比分别上涨0.4%、0.2%和0.5%,涨幅比上月分别回落0.3个、0.5个和0.1个百分点;深圳环比下降0.4%,连续4个月下降。二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月回落0.2个百分点;二手住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平。三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨

0.2%转为持平;二手住宅销售价格环比下降0.1%,连续两个月下降。

各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅回落。据测算,8月份,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨5.7%和9.1%。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.4%和3.2%。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨2.8%和1.9%。

据了解,70个大中城市中,新建商品住宅价格与上月相比下降的城市有20个,持平4个,上涨46个。环比下降的城市个数与上月16个相比继续增多。二手住宅方面,价格与上月相比下降的城市有34个,持平9个,上涨27个。环比下降的城市个数与上月26个相比继续增多。

数据显示,个别城市涨跌出现分化。比如,广州新建商品住宅与上月相比价格下降0.1%,但二手住宅上涨0.5%;深圳新建商品住宅价格上涨1.0%,但二手住宅下降0.4%。“随着当前银行信贷政策的收紧、二手房参考价制度的推进、学区房的积极管控等,当前二手房下跌城市数量增加,房价泡沫剔除。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

(据新华网)

楼盘动态



10月3日上午,五环·圣太世家营销中心开放。图为市民在项目营销中心沙盘区、洽谈区、样板房参观咨询。朱大建 陈志勇 摄影报道

五环·圣太世家营销中心开放

邵阳日报讯(朱大建)10月3日上午,五环·圣太世家营销中心开放,现场气氛热烈。

在活动仪式上,湖南体育产业集团有限公司党委委员、副总经理,湖南五环体育实业发展集团有限公司董事长邹新邵为活动致辞。他表示,“五环·圣太世家是湖南继南城首府、五环·东方世家之后在邵阳打造的又一个重要的高品质运动健康社区,项目规划总建筑面积12.9万㎡,计划建安总投资约3.5亿元。项目生态、运动、湖居,临窗驻足都能观山阅水,足不出户就能强身健体。”

该项目位于体育新

城紫霞大道的体育公园旁,今年6月由我省大型国企——湖南五环体育实业发展集团倾力打造,以生态、运动、湖居为理念,匠心打造,为广大市民带来健康美好生活。项目距离火车站仅5分钟车程,交通便利,配套丰富,坐拥体育中心、桃花洞公园、体育公园、中心广场绿地、邵水生态绿化带,步步高新天地水上乐园等资源。主推125㎡至234㎡,板式·大平层生态美宅户型,最高赠送面积达60㎡。当天,活动仪式吸引1000多人在项目沙盘区、洽谈区、样板房参观咨询。

该项目预计2022年1月开盘,2023年建成交房。

(上接5版)

牢记使命,铸就优秀志愿队伍

2019年,雨溪社区退休党支部组建“夕阳红”志愿者服务队。该服务队现有队员14名,秉持“关爱他人、服务社会、老有所为、营造和谐”的宗旨,积极开展文明交通、政策宣传、环境卫生整治等志愿服务活动。

去年3月,“夕阳红”志愿者服务队出动离退休志愿者8人,积极开展疫情防控消毒工作。疫情防控进入常态化阶段以来,志愿者队伍持续开展防疫消毒等工作,并进行疫情防控宣传。为筑牢辖区免疫屏障,老党员