楼市降温 开发商注重提升溢价

新华社记者 郑钧天

购房者买房的需求逐渐向追求“美好生活需要”转变，房地产开发商把握住房消费需求升级的机遇，开始通过差异化竞争提升住宅产品的溢价率。

国家统计局11月18日公布的“2017年10月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，出现10个热点城市房价同比齐跌现象。一二线城市新建商品住宅价格更是保持了近1年的同比涨幅回落。

“2017年前10月全国房地产开发投资和销售情况”则显示，1月至10月，全国商品住宅销售面积同比增长5.6%，比1月至9月回落2个百分点；商品住宅销售额85532亿元，同比增长9.6%，增速回落1.8个百分点。

“10月单月，商品住宅销售面积同比下跌6%，销售金额同比下降2%。”中原地产首席分析师张大伟表示，随着调控的深入和资金面收紧，1月至10月商品住宅的成交面积刷新了2016年初以来的新低。

旭辉控股主席林中认为，未来房地产开发企业的核心竞争力在于住宅产品的溢价率高低。“在‘房住不炒’指导思想下，房地产市场进入低频波动长周期。开发商的住宅产品如果不能有10%至20%的溢价，就会在未来的市场竞争中处于劣势。”

在此背景下，房地产开发企业开始打造独特的产品体系，通过行业细分在市场上形成差异化竞争，从而抓住住房消费需求升级的机遇。

中南置地18日在上海宣布打造WELL健康社区示范项目，该公司将打造本土化的健康住宅标准，建立中南健康住宅产业链。中南置地总裁陈昱含认为，一些购房者买房的需求已向追求“美好生活需要”转变，对住宅的要求也从居住变成了生活。“中南置地已将更多注意力投入住宅产品的品质、健康、环保、智能等业主更高层次的需求上。未来，健康建筑标准还将拓展到健康酒店、健康办公等多个品类，以实现业主从健康的产品到健康的生活方式的转变。”

值得注意的是，土地市场的热度仍未消退，在房价滞涨情况下，地价仍在攀升。1月至10月，房地产开发企业土地购置面积19048万平方米，同比增长12.9%；土地成交价款9695亿元，增长43.3%。

融信品牌营销中心总经理张文龙认为，未来开发商要想在楼市低迷的市场环境下保持利润，就要遵循“4321”原则：40%靠拿对土地，30%靠做精准的产品客群定位，20%靠营销策略，10%靠团队战略执行。”

抑地价控房价

一线城市宅地供应上涨62%

中原地产的统计数据显示，2017年截至11月13日，一线城市住宅土地供应明显加速，年内供应的住宅用地已经达到了226宗，合计供应住宅土地规划建筑面积达到了2815.8万平米，同比2016年全年上涨了62%。成交面积同比2016年全年上涨了42%，预计最后2个月还有大量土地将签约。而从住宅土地年内一线城市成交签约情况看，一线城市合计签约185宗住宅土地，签约金额达到了3443.1亿，刷新了一线城市年度住宅历史土地成交金额纪录。

11月14日，国家统计局新闻发言人刘爱华表示，自去年四季度“因城施策、因地制宜”的房地产调控政策实施以来，70个大中城市的15个热点城市的房价同比和环比涨幅都出现了回落。

从去库存政策看，中原地产首席分析师张大伟表示，一二线城市已经基本完成了去库存任务，在这种情况下，很多一二线城市为了抑制市场的上涨，开启了增加土地供应的政策；从市场看，一二线城市在目前已经做好减法的同时继续做好加法，平稳市场供需结构。增加供应后，市场价格将有望有所降低。

（据《南方日报》）

合肥：新建民用建筑或装“消声器”

再过不久，安徽合肥居民购买的房屋或将装上“消声器”，楼板需要做隔声处理（设保温层或设减震垫）。

在现实生活中，人们常常会被楼上楼下的噪声所困扰。合肥市城乡建委11月20日透露，将在新建民用建筑上全面执行绿色建筑标准，采用楼板隔音材料，或对楼板进行隔声处理。其中，住宅建筑中卧室、起居室的分户楼板撞击声隔声性能必须小于75分贝，更高等级的要求小于65分贝。这也意味着，在高标准情况下，除敲打外，一般声音听不到。

据介绍，楼板隔音材料主要由发泡材料构成，材料质轻、超薄、柔软、拉伸强度大，黑色饰面，卷材包装，同时安装施工方便、成本低，可直接附于地面，简单防水处理再浇混凝土压平，表面做整洁装饰，不但能有效提高隔声效果，还能大幅提高户与户之间的保温性能。

（据安徽商报）

“美地”盛装，百闻不如一见

唐明业

11月18日，红旗路首家体验式购物公园——美地·公元，迎来了售楼部华彩升级的荣耀时刻！

当天9时左右，华彩升级的美地·公元售楼处，终于揭开神秘的面纱，无论是建筑设计、装修风格还是沙盘模型、软装搭配、装饰小品等细节，都为参观者带来耳目一新的体验感受。来宾们置身富丽堂皇的美地·公元售楼部，项目实景呈现匠心品质，精致细节彰显时尚品位。

“家有万贯，不如一铺相传。”美地·公元作为市区红旗路首家体验式购物公园，地处黄金地段、核心码头，双首层设计，逾3500平方米空中花园，9万平方米城市综合体，地段、配套、环境一应俱全，是“物以稀为贵”的罕见商业资源。

时代在变，城市在变，人们的生活也在变。美地·公元的开发建设，将给邵阳人民带来前所未有的繁华都市生活体验，更将在邵阳城市发展的历史上留下辉煌的一笔。百闻不如一见。想了解更多美地·公元商业信息，欢迎大家亲临位于红旗路九井湾的美地·公元售楼部咨询。

美地·公元效果图

二手房有质量问题，可否要求卖方担责？

为图省心，市民陶先生购买了一套精装修的二手房，并已办理过户手续。结果入住后不久发现，房屋下水道经常堵塞，已经严重影响了自己的生活，遂打电话给原房东要求处理，不料遭到拒绝。

“维修人员告诉我，这主要是因为原来搞装修时擅自改变了卫生间内的管道铺设线路，导致下水不通畅。要想彻底根除堵塞隐患，必须拆掉现有装修重新铺下水管。”陶先生说，这样的施工不但会影响自己的正常生活，还要花费不少费用。于是，他致电原房东希望对方来承担这一责任。但是，原房东表示房屋已经过户，不会对此负责。

据了解，不少消费者购买二手房后都遇到过被“隐瞒”的瑕疵问题，有的是对方故意不说，有的则因为装饰装修而掩盖，往往入住才发现，由此引发了不少买家和卖家因为房屋质量问题的纠纷。

法律人士分析认为，房屋卫生间的下水管道铺设属于装修隐蔽工程，消费者购买前无法通过肉眼察觉，因此对于此类损失的发生不承担过错责任。如果原房东在交易过程中明知下水道易堵塞问题而没有明确告知购房人，就已经构成了故意隐瞒，因此应当承担赔偿责任；但卖房人已如实告知房屋质量瑕疵或有证据证明购房人明知该瑕疵的，出卖人则不承担担保责任。如果购房者发现房屋具有重大质量问题，影响居住者人身安全的，可以要求解除房屋买卖合同。双方可就此事进行协商，若协商不成，建议陶先生通过法律诉讼途径进行解决。 （据红网）

精品楼盘推介

栏目组版：18607390086唐

恒大未来城
10月29日盛大开盘
开发商：邵阳市亿达房地产开发有限公司
投资商：中国恒大地产
电话：5166666
项目地址：大祥区宝庆西路（原二纺机地块）

邵阳恒大华府
66万方悦湖生活城
开发商：邵阳市鹿山房地产开发有限公司
电话：0739-8999999
项目地址：北塔区邵阳市蔡锷路与龙山路交汇处向西500米（湘郡铭志学校对面）

和兴怡景
中心销冠 再续传奇
开发商：邵阳竹胜园房地产有限公司
电话：5507666、5398333
项目地址：大祥区邵州西路与雪峰路交汇东北角

美地·公元Park
红旗路 首家体验式购物公园
开发商：邵阳美地置业有限公司
电话：8998888、8999998
项目地址：大祥区红旗路255号九井湾

文星佳苑
先验房、后买房
开发商：邵阳市龙祥房地产开发有限公司
电话：5151666、5657666
项目地址：大祥区宝庆西路与雪路路交汇处东北角

宝庆府邸·馨园
看得见的品质 信得过的好房
开发商：邵阳市威尔特房地产开发有限公司
电话：5409999 5409666
项目地址：大祥区双拥路疾控中心 对面200米（广电星苑对面）

大汉悦中心
45-1000m²SOHO空间 耀世而出
开发商：邵阳大汉置业有限公司
电话：5627888
项目地址：双清区东风路大汉步行街旁

闽城花园
2千抵2万VIP卡火爆招募
开发商：湖南科惠房地产开发有限公司
电话：5628888
项目地址：大祥区火车南站 东湖寺派出所对面（审计局后面）

江岸景苑
北塔公园改建正式启动
16.3万㎡滨江文化公园与您为邻
开发商：邵阳市彰泰投资置业有限公司
电话：0739-8908666 8909666
项目地址：北塔区资江一桥桥头

湘泰·九龙城
江景美宅 荣誉加推
开发商：邵阳市湘泰置业有限公司
电话：0739-5657777
项目地址：大祥区邵州路与雪峰路交汇处

万通·城南1号
40-88平铂金公寓震撼面市
开发商：湖南万通置业有限公司
电话：07395336999
项目地址：大祥区李子园路（城面公园斜对面）

京都世纪城
好地段 大社区 大享受
开发商：邵阳京都伟业房地产开发有限公司
电话：5296666、5296667
项目地址：双清区邵阳大道与建设南路向东800米

西湖春天
邻湘郡 靠公园 低密度 纯板式
开发商：湖南春风房地产开发有限公司
电话：5508888、5509999
项目地址：北塔区西湖北路与龙山路交汇处

宝电馨城2期
140平米私享高层邀您品鉴
开发商：湖南中天置业有限公司
电话：5505588、5505599
项目地址：大祥区西湖南路

洞口县国土资源局国有建设用地使用权拍卖出让公告

洞国土资告字[2017]34号

根据《中华人民共和国土地管理法》、国土资源部监察部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》及相关法律法规规定，经洞口县人民政府批准，洞口县国土资源局决定以拍卖方式出让位于洞口县城双洲路和凤凰路交汇处西南角零星地块国有建设用地使用权，委托邵阳市阳光拍卖有限责任公司和洞口县国土资源交易中心面向社会公开拍卖。现将有关事项公告如下：

一、出让土地的基本情况和规划设计主要指标：

土地位置	宗地面积（m²）	出让面积（m²）	土地用途	出让年限	规划指标要求			竞买保证金	履约保证金	拍卖佣金保证金	拍卖起始价
					建筑密度	容积率	绿地率				
洞口县城双洲路和凤凰路交汇处西南角	639.8	413.4	住宅	70年	≤50%	≤4.2	绿地率不作明确，但应尽可能利用各种空间进行绿化	210万元	6万元	10万元	210万元

二、中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律另有规定者外，均可参加竞买（欠缴土地出让金、闲置土地、囤地炒地、履行土地使用权出让合同存在严重违约行为、在本县国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让中有违规行为的法人、自然人及其他组织，以及法律、法规另有规定的除外）；本次拍卖不接受联合体竞买。

三、本次国有建设用地使用权拍卖出让采用增价拍卖方式，按照价高者得的原则确定竞得人。

四、本次拍卖出让的详细资料和具体要求，见拍卖出让文件。申请人可于2017年11月22日至2017年12月13日到洞口县国土资源局四楼国土资源交易中心获取拍卖出让文件。

五、申请人可于2017年11月22日至2017年12月13日下午16时30分前，持有关证明材料及竞买保证金、履约保证金缴纳凭证（交纳竞买保证金和履约保证金、拍卖佣金保证金的截止时间为2017年12月13日16时，以银行进帐单时间为准）到洞口县国土资源局四楼国土资源交易中心提交书面申请。经审查，申请人按规定交纳竞买保证金和履约保证金、拍卖佣金保证金，具备申请条件的，我局将在2017年12月13日17时前确认其竞买资格。

六、本次国有建设用地使用权拍卖出让地点为洞口县国土资源局五楼会议厅，拍卖时间为2017年12月14日上午10时。

七、其他事项：

1、洞口县国土资源局和邵阳市阳光拍卖有限责任公司拟在2017年12月6日组织竞买人踏勘现场，竞买人也可以自己踏勘现场。

2、报名截止时，具有竞买资格的申请人，不具备法定人数时，本次拍卖出让活动终止。

八、联系方式及银行帐户：

1、出让人联系地址：洞口县国土资源局四楼国土资源交易中心

2、拍卖人联系地址：洞口县雪峰西路101号（中国电信洞口县长途线路局四楼会议室）拍卖人办事处

联系电话：0739-7236705（国土交易中心）
0739-5358068（拍办）

联系人：王先生：13762890751
林先生：18973911158
王先生：18274456527

3、竞买保证金和履约保证金请汇入：

开户单位：洞口县土地储备中心

开户行：中国农业银行洞口大正支行，帐号：18355701040003471。

4、拍卖佣金保证金请汇入：

开户名：邵阳市阳光拍卖有限责任公司

开户银行：建行洞口县支行，账号：4300 1572 0650 5250 5707。

洞口县国土资源局
2017年11月22日