为产业健康发展续动力

——邵阳市房地产开发协会组团赴湘西考察学习

唐明业 唐华平 李虹雨

为了解决当前我市房地产开发中面临的一些问题,借鉴和学习外地房地产行业的成功经验,增强协会组织的凝聚力,7月3日,受在湘西开发房地产项目的市房协会长郑和成邀请,执行会长刘亚林带领市房地产开发协会考察团一行20人,前往湘西的吉首市、凤凰县等地开展为期三天的考察学习。

图为考察团在吉首参观项目时的留影。

相互交流 取长补短

在吉首市考察时,湘西土家族苗族自治州经济开发区、吉首市商务局、住建局等部门负责人向我市房协考察团的企业家们推介了他们的经验。重点介绍了湘西自治州、吉首市概况和发展机遇、七大招商优势、五大招商方向。近年来,湘西自治州抓住发展机遇,大力开展招商引资,城市建设取得了快速发展,在城市运行和房地产开发方面都积累了丰富经验。交流会上,双方就目前房地产政策、房地产发展形势与行业热点进行了广泛探讨,在具体项目运作等方面也进行了相互交流。今年以来,在全国上下抗击新冠肺炎疫情的形势下,两地房企积极复工复产、抢抓工期,市场日趋活跃,大家普遍对未来房地产市场充满信心。近年来,我市城市建设也取得了可喜的成绩,房地产行业对我市创建全国卫生城市、森林城市、文明城市都发挥了积极作用。刘亚林重点介绍了我市房协在品牌建设方面的做法及取得的成效。同时希望双方今后多多交流合作,互学互补。湘西经开区党工委书记陈思宝介绍了湘西百年难遇的发展机遇,畅谈湘西、邵阳源远流长的交往历史,希望两地房地产业加强合作,相互借鉴发展经验。

此次考察学习活动,不仅为邵阳市房地产业的发展提供了借鉴,也为两地的房地产企业提供了一个沟通交流的平台。7月3日下午,市房协考察团考察了当地的房地产开发项目,还参观了我市企业家、市房协会长郑和成在湘西吉首开发建设的中驰桃李春风项目。该项目总投资约30亿元,总占地约500亩,其中教育用地面积约150亩,教育用地配套建设幼儿园、小学、初中、高中国际部。这个项目致力打造大湘西"一流环境,一流学校,一流教师,一流学生"省级示范学校,构筑家门口的15年一站式全龄段教育配套。该项目在建设过程中匠心独运,高度重视每一个细节的营造,在"教育地产模式"打造上下足了功夫,得到了市场广泛认可。企业家们对此都表示受益匪浅。

收获颇丰 砥砺前行

7月4日下午,市房协企业家们在凤凰县学习考察。凤凰县委副书记、县长赵海峰与邵阳企业家们叙谈,凤凰县副县长段伟鹏及住建局、发改委、文旅局等部门负责人全程陪同考察旅游项目。

7月5日上午,邵阳市房地产开发协会赴湘西考察团一行来到十八洞村参观学习,深刻领会习总书记精准扶贫指示精神,细心感受扶贫攻坚给十八洞村带来的巨大变化,进一步坚定了积极参与扶贫济困、回报社会的决心和信心。

在返程时,市房协副会长刘朝阳表示:"此次市房协组织企业家赴湘西等地学习考察,不但促进会员单位之间的交流和沟通,也让协会保持了旺盛的生命力和坚强的凝聚力,很有意义。"三天的行程紧凑,收获颇丰,大家都表示要将学到的宝贵经验,结合我市房地产市场的实际情况灵活加以运用,以取长补短,实现各项工作再上一个新台阶。此次一同参加考察活动的市住建局范志超表示,行业协会在学习外地先进经验的同时,要认清当前形势,引导各开发企业认真贯彻落实中央宏观调控政策,理性应对市场变化,强化住房的居住属性,坚持"房子是用来住的、不是用来炒的"的定位,切实保证邵阳市房地产市场平稳健康发展,在奉献社会回报市民中砥砺前行。

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

6月楼市成交整体稳中有升

新华网讯 6月楼市整体稳中有升。中指院6月30日公布的数据显示,6月,一线城市楼市成交量环比下滑3.1%,同比下降7.0%;二三线城市同比环比双涨,幅度均超过10%。

具体来看,四个一线城市当中,上海楼市成交量环比降幅最大,接近两成;北京次之,环比下降9.4%;广州、深圳环比上涨,幅度分别为21%和14%。同比来看,整体成交稳中有降,四大城市整体降幅为7%,其中北京下降最明显,降幅达到12%。

二线城市整体成交量环比上涨11.2%,同比上涨12.8%。其中,苏州环比升幅最为明显,接近五成,温州次之,为19.0%;受监测城市当中仅福州、济南、南京环比下降,降幅均在两成以内。三线城市当中,成交量整体环比上升17.5%,同比整体上涨18.9%。

回顾上半年房地产市场形势,克而瑞地产研究中心一位分析人士指出,上半年楼市调控继续坚持"房住不炒"的定位,落实城市主体责任,落实稳地价稳房价稳预期目标。在金融政策方面,加大逆周期调节力度,央行三度降准,释放长期资金约1.75万亿元;LPR两度下调,5年期以上LPR累计降幅达15个基点,房贷利率趋势性下移,五六月迭创2018年以来新低。

此外,上半年房地产市场普遍从供求两端助力市场企稳复苏,主要涉及放宽预售标准、购房及契税补贴、公积金政策调整。同时,地方城市普遍在土地出让环节为企业纾困减压,相关政策内容涉及取消或放松限制性土地出让规定、增加优质土地供应、延期或分期缴纳土地款、延长竣工期限等。

展望下半年,上述人士分析认为,房地产调控政策将继续维稳,限价政策或将进一步放开,不过短期内放松限购限售的可能性不大。地方有望从保市场主体出发为企业纾困,并在土地出让以及房地产交易环节给予企业更大力度支持。

大平层和叠墅,你会怎么选?

陈 星

7月6日,市民杨女士又随着爱人来到体育新城附近的一个楼盘看房子,他们不是来看普通的电梯房,而是叠墅。杨女士说,她们家现在人口多,一直想改善一下居住环境,而自己目前所中意的就是叠墅和大平层,不知道该怎么选。

时下,很多人一说起豪宅,觉得肯定就是别墅,然而现在的住宅产品已经越来越多了,记者在采访中发现,很多人在经济条件允许的情况下,已经开始购买大平层和叠墅。

在邵阳大道碧桂园宝庆府,260平方米的大平层,一梯两户的视野,楼道外就有一个大大的空间,可以放孩子的玩具车等,进入大门以后,首先是一个大大的鞋柜,走进室内,不管是阳台、客餐厅、卧室都有足够的空间,完全把社交、居住、娱乐集于一个平层空间里,实现高层住宅的别墅化体验。

一业内人士告诉记者,面积150㎡以上的大平层或可以做到一梯两户,四面可采光,室内一层,各功能区之间无须上下楼梯。大平层多为高层设计,在窗外的视野上,大平层更加广阔,观景效果更好。然而大平层也有着它的缺点,通常来讲,大平层的小区内楼宇庞大,建筑密度大,人均空间少,整体居住环境不如纯叠墅项目清净,空间设计上,因为大平层所有功能区都在一个平面上,与叠墅相比,平层的私密性相对较差。

叠墅是近两年来在我市兴起的一种豪宅类产品,就是把两栋别墅拼成一栋,一二层为一套,三四层为一套。一般四至七层,由每单元二至三层的别墅户型上下叠加而成,分为下叠,上叠,中叠。

在乾道南苑楼盘看到叠墅的精装房,叠墅总体来说有天有地有花园,对比别墅,叠墅更比独栋别墅的价格实惠,而对于高层大平层,叠墅可享受有天有地的生活。

乾道南苑售楼部销售人员介绍,叠墅一般有300到400平方米一套,而它的赠送面积非常大,一般都会赠送天台或花园和地下室,下叠一般会赠送院子,可享受别墅有天有地的生活,同时可利用空间大,改造和使用几乎都没有浪费,所以叠墅是以大平层的价格,享受了别墅的生活。对比大平层,叠墅的功能区分割清晰,多功能室、会客区、休息区可以分区域,动静分离得更好,相互之间生活不会受到干扰。叠墅也是低密度产品,不少叠墅产品可享受一梯一户,电梯直接到家门口,建筑密度较低,环境相对更舒适。

然而叠墅也有不足之处,因为叠墅室内一般有两层,加上天台或地下室算起来有三层到四层,之间功能区的连通需要爬楼梯,对老人小孩不太好,同样的面积,平面空间不如大平层开阔。

笔者在采访中发现,叠墅和大平层,每个楼盘很有限,但市民的认筹度很高,有时候还需要通过摇号来决定,真可谓是一宅难求。

楼盘动态

提升城市品位 点亮繁华生活

六岭恢复性建设及周边棚户区改造项目

由大汉控股集团承建的大汉六岭恢复性建设及周边棚户区改造项目位于红旗路与邵水西路交会处,为市、区重点工程,被列为市"十大民生项目"之一,也是提升我市城市品位、改善人居环境的重点公益性项目。项目规划总占地面积59868.46平方米,预计投资35亿元人民币。项目共分为三期开发,其中一期已交付使用,入住率90%,二期大汉·天玺建筑面积约105-149㎡处于热销中,三期将打造中心城区地标建筑——集历史、文化、商业、旅游于一体的历史文化街区,目前已完成初步设计方案。项目整体改造完成后,将成为一个具有购物、休闲、居住、娱乐、餐饮、旅游等功能的新型高档社区。

该项目地处市中心,周边商业、学校、政府机构、医疗等配套完善,分布有5大商业网点(步步高超市、红旗路商业街、友阿商场、麦当劳、肯德基等),6大学校(机关幼儿园、三八亭小学六岭分校、市四中、市二中、市一中等),可以"站在自家阳台看孩子的未来"。项目斥资千万打造的三八亭小学六岭校区,师资力量雄厚,新校区扩建后,可提供1300余个学位,较原校区增加学位650余个,计划2021年春季开学全面投入使用,业主完全可以避免接送小孩的烦恼。

据了解,目前项目工程建设正有序进行。9#栋主体结构已完成至16层,10#栋主体结构封顶砌体工程完成正在做粉刷前准备,11#、12#、13#主体结构已封顶,地下室主体已完成,内外抹灰工程已经完成了50%。(唐明业 李碧)

上半年全国土地市场整体向好

新华网讯(高 伟)上半年土地市场整体向好,不少城市在抗击疫情的同时,加快促进市场恢复,放宽竞拍规则,集中放量的优质地块提升了土地市场交易热度。

7月2日,中国指数研究院发布的数据显示,上半年全国300城市住宅用地供应小幅增长,成交量同比下滑。据统计,上半年全国300个城市推出各类用地10.9亿平方米,同比增长1.5%;成交各类用地8.7亿平方米,同比减少6%;其中,推出住宅用地5.4亿平方米,同比增长1%;住宅用地成交4.3亿平方米,同比下降5.4%;价格方面,住宅用地成交楼面均价为5154元/平方米,同比上涨16.5%。

上半年,在一二线城市优质地块入市的作用下,住宅用地成交楼面价整体涨幅明显。分季度来看,一季度全国300城住宅用地推出1.8亿平方米,同比下降15.1%;二季度土地供应力度明显加大,核心城市优质地块集中放量,住宅用地推出3.6亿平方米,同比增长11.6%。

部分城市放宽土地竞买规则,刺激了企业拿地积极性,土地市场热度逐渐提高。受核心地块成交结构性影响,带动全国住宅用地成交楼面价上涨。整体来看,上半年全国300城住宅用地成交楼面价5154元/平方米,同比上涨16.5%,平均溢价率16.5%。