

楼市大观

年味渐浓 楼市渐热

唐明业 唐华平 刘映祥

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

房贷踩“刹车”,对房价影响几何?

近日,央行联合银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》。对商业银行的房地产贷款划出了2条红线,一条是房地产贷款占比上限,一条是个人住房贷款占比上限。前者主要是针对房地产企业,限制银行资金过度流向开发商,而后者和购房者个人息息相关。

还有分析人士认为,房地产贷款余额占比设立上限,银行未来房地产贷款占比上升空间有限。与2020年8月对房企资金的“三道红线”相比,本次是给资金供给端做收紧。供给端的收紧也会直接影响到房企加杠杆的能力。此次调控手段与此前的调控政策虽说形式不尽相同,但核心始终是围绕“限购限贷”进行。从供给端和需求端同时进行限制,与“房住不炒”的定位也相吻合。

不过,此次给银行的房地产贷款设置红线,本意并不是为了打压房价,主要是为了预防房地产市场的风险冲击金融市场。提前将银行的房地产贷款业务限制在一定规模之内,避免银行贷款过度集中在房地产市场,避免爆发大规模的金融风险。

国家金融与发展实验室副主任曾刚表示,过去几年,房地产贷款尤其是个人按揭贷款的增速显著高于平均贷款增速。新的制度实施后,新增贷款资金或将更多地流入制造业和小微企业等实体经济领域。

招联金融首席研究员董希淼表示,加强房地产贷款集中度管理,符合近年来“房住不炒”的房地产调控主基调,有助于推动金融资源进一步进入小微企业、制造业、绿色发展等国民经济和社会发展重点领域和薄弱环节。在金融资源有限的情况下,避免房地产业“虹吸效应”,挤占过多的信贷资源。

央行和银保监会设置房贷红线,会对房价带来影响吗?有业内人士称,国内房价的走势和银行住房贷款有非常密切的联系,房价上涨很大程度上依靠房贷增速来支撑。从过去10年的房价走势来看,房价大涨的周期之内,基本上都伴随着房贷大增。反之,房价低迷的时候,房贷增速也会

(据新华网)

楼盘动态

魏源·紫云台
——尽显王府园林气派

魏源·紫云台作为我市首个定位为世家国宅新中式高端项目,是魏源集团集24年开发大成之作,匠心巨筑。该项目致力于为每一位选择魏源的广大业主提供舒适、宜居、安全、健康和便捷的居住体验,将打造邵阳真正的滨水智慧府邸。

魏源·紫云台位于邵阳城东新区,紧临邵阳大道,临近红旗河,坐享“一城·一河·三公园·多中心”优质配套,项目总占地面积约60亩,总建筑面积15万平方米,容积率3.2,绿地率35%,建筑密度仅为21%,总户数809户,由8栋17-34

(唐明业 刘艳龙)



建设中的魏源·紫云台项目。



新春佳节临近,市区许多楼盘对营销中心进行精心装扮,挂灯笼、贴春联,营造喜庆的节日氛围。唐明业摄

创意营销促销售

还有二十天,即将迎来2021年的春节。各房企为了争夺春节消费市场,突出红色喜庆的主题,不断丰富销售手段,各种喜气洋洋的温情广告、吸人眼球的优惠措施,纷至沓来,正积极营造新年“首轮营销季”氛围。

继年终冲刺后,邵阳房企营销工作依旧如火如荼。创意营销成为助推楼市热销的重要手段,近日,乾道地产购房平台——“乾道好房”小程序温暖上线,适应疫情防控新要求,可帮助客户足不出户选购心仪的好房子;乾道·魏源壹号院首次开盘成功之后,又重磅推出“老带新”活动来扩大战果,如成交老业主享5年物业费和新业主享2年物业费的奖励,这些激励措施将有效吸引客户上门;晨曦悦府的营销活动接踵而至,如首付10万元起购买学区房,这样的低首付对想置业学区房的购房者十分有效,每日都有客户成交。

返乡置业之时,房企势必会迎来一次新的机遇和挑战,而打破常态化营销策略是带动产品有效销售的重要法宝。

预期稳定招人才

春节临近,我市一些房企因项目扩张及用人需要,面向大众广纳贤才,像乾道地产、晨曦地产、侨银地产等发出了招聘帖。每年农历新年之后出现房地产招聘的高峰期,相关招聘信息随处可见。随着一些房企对2021年市场预期看好,他们将今年的招聘提前到春节之前。

近年来,地产行业由于快速发展,地产企业待遇和福利不断提升,吸引许多青年从业者加入此行业。求职者冲着丰厚年终奖、年度旅游、节日福利、晋升平台等待遇而去,其中不乏许多高校的毕业生。

“如果招聘有丰富工作经验的行业精英,工作效率会快速提升。”有着多年地产人力资源经验的黄经理表示,在年关前后选择跳槽的行业精英不在少数,房企在这个时候很有可能招聘到行业精英,成功的招聘对团队建设,以及为公司今后创造新业绩可以打好坚实的基础。

产品丰富供选择

每年春节返乡置业的人比较多,主要因为这段时间购买房子比较合适,钱包相对充足又有充分的时间,而且购房优惠力度加大。今年疫情反复,临近春节,多地发出建议,春节非必要不返乡,在务工地点过年,今年返乡置业肯定不如往年火热。

按照往年经验,除了年底大家的存款比较富余外,房地产行业1、2月份处于淡季,这个时候开发商会普遍释放出一些购房的优惠政策,这对于购房者而言确实是个不错的时机。另外,春节算是一年之中较长的假期,很多常年在外的朋友都会选择在春节回到家乡,与亲人团聚,有更多的时间安排行程。不少购房者

经过全年的观望,在春节前加紧入市的可能性较大。

去年受新冠肺炎疫情影响,邵阳楼市经过低迷期后,迅速回暖升温,全年商品房成交量大于往年。与同级城市一样,刚需型和改善型购房需求持续扩大,以住宅面积为110至140平方米的热销户型为主。

今年将有近十个新项目上市,还有在售楼盘加推新品,购房者的选择范围扩大,这对购房者来说无疑是件好事。同时,因为去年以来大部分房企依然面临去库存压力,所以涨价不会成为市场主流。从短期来看,房价尚不具备上涨动力,企稳将是当下邵阳楼市的基调。

“今年新楼盘推出更高端的产品,主要针对改善型需求的购房者 and 高端客户。”业内人士分析,除了满足刚需的户型外,还会有高品质的空中洋房、大平层、叠墅类产品。在“房住不炒”的大背景下,我市商品房大多产品针对刚需人群,同时,对于追求生活品质、关注产品细节的成功人士来说,越是高端产品越具有吸引力。



1月20日,斜阳下,资江南岸高楼林立,勾画出一道金色的城市风景线。唐明业摄

2020年我市房地产成绩单出炉

邵阳日报讯(唐明业 范志超)日前从市住建局获悉,2020年,我市完成商品房销售面积5003772平方米,同比增幅14.0%,排全省第二。

2020年,我市房地产市场运行总体平稳,商品房销售面积、房地产开发投资、新开工面积、商品房销售均价、房屋竣工面积等均实现稳定提升。1至12月数据显示,全市实现商品房销售额234.08亿元,同比增长21.2%,排全省第二;全市完成房地产投资241.1547亿元,同比增

长10.2%,排全省第七;全市新开工面积763万平方米,增速为28.1%;全市房屋竣工面积2764986平方米,上年竣工为2161618平方米,增幅达27.9%。

去年,全市商品房销售均价为每平方米4678.07元,同比增幅6.3%,其中,武冈市则以每平方米5462.7元的销售均价,排全市第一。市本级双清区、大祥区、北塔区的商品房销售均价同比增速略有变化,均价分别为每平方米4858.93元、4946.29元、4911.87元。

无证售房,房企被罚1286万元

保持调控定力、保持高压执法态势,一直是政府对房地产市场的监管态度。日前,因北京泰禾锦绣家园项目在未取得预售证的情况下无证售房,北京泰禾锦绣置业有限公司按高限被处以1286万元的罚款。

据介绍,根据群众投诉举报线索,北京市住建委对北京泰禾锦绣置业有限公司擅自预售朝阳区泰禾丽景家园项目进行了立案查处。经查,北京泰禾锦绣置

业有限公司在未取得商品房预售许可的情况下,自2018年9月至2020年4月期间,无证销售泰禾丽景家园项目31-38号楼74套住房,收取预付款达12.86亿元。依据《商品房销售管理办法》第三十八条的规定,北京市住建委于2020年12月31日决定责令北京泰禾锦绣置业有限公司停止违法行为,并按高限处以1286万元的罚款。

(据新华网)