

展望2022年房地产市场之三

稳是基础 进是态势

邵阳日报记者 朱大建

去年,房地产市场走过了跌宕起伏,下半年,我市房地产市场出现降温态势,市场观望情绪浓厚,个别房地产企业遇到经营困难,出现资金链紧张等情况。2022年,我市房地产市场要更好满足购房者的合理住房需求,市场的良性循环和健康发展值得期待。

一年多来,有关部门实施金融调控措施对市场产生较大作用,房企降杠杆、降负债的成效显现,资金流亦趋紧张。去年下半年,受个别房地产头部企业债务违约风险等因素影响,市场预期转弱,我市一些房企资金链紧张,一些项目不理性降价现象频现,市场观望情绪逐渐浓厚。去年10月,记者了解的市区10个住宅项目,多个项目业绩平平。“楼市调控政策的持续使市场信心指数普遍下跌,从某种程度上来说,楼市已经没有淡旺季明显的区别。”市房地产开发协会副会长、西湖春天项目总经理任学法表示。

然而,房地产业的支柱地位没有变,房地产业的基本面没有变,依然是“经济大盘”里面的重要内容,要实现我市经济社会发展的稳字当头、稳中求进,畅通国民经济循环,就需要房地产业的良性循环和健康发展。

稳是基础,促进良性循环

如果用一个词汇概括2022年和未来房地产市场发展的方向,答案仅有一个字:稳。经历了去年房地产市场的风云变幻,不管是房地产企业还是广大购房者,稳定的市场预期,稳定的信贷环境,是大家共同的期许。

去年底的中央经济工作会议指出,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加强预期引导,探索新的发展模式,坚持租购并举,加快发展长租房市场,推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

近期,一行两会接连发声。去年12月初,银保监会表示,将在落实房地产金融审慎管理的前提下,指导银行保险机构做好对房地产和建筑业的金融服务。其中提及,现阶段要根据各地不同情况,合理发放房地产开发贷款、并购贷款,加强预期引导,促进房地产业良性循环和健康发展。

此前,央行也表示,要维护房地产市场平稳健康发展,要坚持稳健的货币政策,做好跨周期设计,统筹考虑去年和今年政策衔接,更好支持消费投资恢复,继续稳妥实施房地产长效机制,保障刚性住房需求,满足合理的改善性住房需求。以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标,确保社会稳定,群众利益不受损失。坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险,完善市场监管机制,维护群众合法权益。紧接着,1月17日央行降息10基点,促进了银行放贷规模的加大和节奏的加快,房贷利率也有进一步下调的可能,这对于我市购房者会产生积极的影响。

1月2日起,邵阳恒大未来城项目开始向业主交房,“尽管面临困难,但邵阳恒大全体员工日夜奋战、全力拼搏,将工作的主要方向调整为保交楼,复工复产成效初显,目前恒大未来城可以交付425户,1月22日前还可以再交付221户,恒大华府也从2021年10月18日复工复产。”1月18日,恒大未来城项目工程部经理屈勇表示,项目顺利交房,对于业主来说是新生活的开启,对于恒大来说是兑现承诺力保交楼的成果,恒大将继续努力,用实际行动让我市广大业主放



1月18日,邵阳恒大未来城二期8#、9#、12#、13#栋交房现场。恒大秉持复工复产保交楼为第一任务,经过不懈努力,首批共计260户业主交楼完成。

邵阳日报记者 朱大建 通讯员 刘智慧 摄影报道



2021年10月,北塔区西湖春天小区一角。目前,我市房地产市场总体稳中有进,进入高质量发展阶段。

邵阳日报记者 朱大建 摄

心、安心,为我市房地产市场提振信心。

促进房地产业的良性循环和健康发展是当前和今后一个时期房地产业发展面临的重要目标。房地产行业“良性循环”对重建行业信心、解决当前问题,有至关重要的作用,“促进房地产业良性循环”被市场普遍认为是2022年房地产调控的主要思路。

近期,有关金融主管部门提出“更好满足购房者合理住房需求”“做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务”等举措,针对房地产行业的政策暖风频吹,2021年12月28日,我市出台稳楼市举措,这些都有利于我市房地产重拾对市场发展的信心,有利于我市2022年市场总体稳健。

我市业内人士普遍认为,随着新一年信贷额度的“重置”,市场有望经历修复阶段重回稳定状态,进而向“良性循环”过渡。

进是态势,助推高质量发展

从过去一年的房地产业发展不难得出结论:房地产业需要探索新的发展模式,稳中求进,转型已经势在必行。实现精耕细作,是房地产行业不得不面对的现实。未来住房需求依然旺盛,今后,我市房地产不仅需要质量上寻求发展空间,更需要给市场带来品质住房和更加完善的居住服务,让广大居民享受美好生活。

从追求规模向更注重品质转变,顺应绿色发展和数字化提升等方向,从提供千篇一律的商品住房向租赁住房、城市更新和老旧小区改造、适老化住房等方向转变,都能成为我市房地产企业发展的新选择,也将为行业开拓更为广阔的发展空间。

今年,预计房企靠高杠杆、高负债实现高利润的模式不会再有。面对市场新发展格局,我市房企要潜心研究客户需求,打造优质产品,提升精细服务。“围绕城市同步发展、客户同步发展,以楼盘品质赢得未来市场,我们仍有很多机会”。1月19日,双清区香山道项目董事长李向阳表示,今后,管理红利对房企发展的效果会越来越明显,房企需要不断提升管理、运营、服务能力,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空间。

展望未来,我市将继续坚持着力稳地价、稳房价、稳预期,落实房地产市场长效机制,顺应居民高品质住房需求,更好解决居民住房问题,促进房地产行业平稳健康发展和良性循环。

今年,市政府将加大对中低收入群体住房和老旧小区改造的支持,房地产市场供给正逐步优化,向着集约、高效、长期、健康、稳定的方向发展和转变。房企更需顺势而为,控规模、调节奏,确保现金流安全;注重量入为出,优化城市布局,同时也要注意提升产品力和服务力,提高品牌竞争力。“在告别了高增长预期,放下包袱后,我市房地产市场将进入新的发展阶段。”1月18日,市房地产开发协会会长唐华平对今年我市房地产市场发展满怀信心。

楼盘动态

邵阳·香山道项目,位于邵阳大道旁,毗邻市政府新址,精工细琢,依2.7万㎡原生山体香山公园而建,建筑与自然和谐共融。

该项目超42%绿化率,1.9低容积率,建造自然森林山居,香山公园满足业主对大自然的美好体验,“香山十八景”为业主呈现完美的山间社区生活。该项目紧邻步步高新天地、友阿商业广场,自带约1.1万平方米商业街,5分钟向西直抵邵阳高铁站,与市中心医院东院隔路相望,生活便捷。

该项目开发企业——邵阳金都新地置业有限公司一直坚持以绿色、低碳的可持续发展为开发理念,首家引进我市绿色生态的被动房产品(即不用主动的采暖和空调系统就可以维持舒适的室内热环境的房子),在与自然环境和谐共生的同时,为客户提供恒温、恒湿、恒洁、恒静、恒氧的健康居住环境。(朱大建 李向阳)



邵阳日报

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

户型带来的需求改变

据统计数据显示,改革开放以来全国人均住房面积由3.6㎡,发展到现在人均住房面积40.8㎡,从土坯房、砖瓦房、筒子楼到商品房,房子和我们的日常生活息息相关。

人的一生大约有三分之二的时间是在家里度过的,家的重要性不言而喻,舒适的户型空间,不仅能为居者带来愉悦的心情,也能充分的提升生活品质。同样的面积,不一样的布局,居住舒适性会大有不同。购房时选一个好户型很有必要。

方正户型。在传统观念中,户型形状通常都以方正为主,正所谓“天圆地方”。从风水学的角度来说,方正的户型可以使气的能量产生平衡的循环流动,从而更有益于居者的身心健康。格局方正、布局合理,实现全明空间、充足采光,最重要的是将空间利用到极致,每一寸都不会被浪费。

三室朝南。阳光是生活中不可或缺的存在,家人的健康和孩子的成长,房子的南北通透、阳光充足,是好户型的必备因素,三开间朝南,主卧、客厅、次卧可以尽享阳光爱抚,让生活舒适度提高。

套房+双卫。曾有一种说法:“无套房,不主卧”,套房设计的主卧,配置独立衣帽间和卫浴,可以给居者更强的居住独立性与舒适感,随着现代居住需求的不断升级变化,“主卧套房”设计应运而生,满足多种家庭结构更高品质居所需求。

重视户型的多变性。现阶段随着地价的不断提高和三孩政策的出台,很多家庭不再只一个小孩,让更多的人想选择一步到位的住宅产品,如4+1户型、3+1户型,这类户型未来或许会成为主流。能够满足全生命周期的户型不止能够满足单身青年,还可以满足新婚夫妻、三口之家甚至是老年生活,在大空间内打造更富有层次的小空间。可以让人们满足家庭多个成员的生活和私密性,还能后期增加功能空间,比如大祥区晨曦悦府项目住宅产品,是市场上比较火爆的高赠送N+1、N+2户型,也是客厅+阳台双6米挑高的天空院墅。

随着消费水平的提高和对美好生活的追求,人们的居住观念已经不再是只看重居住功能,也在向舒适性、健康性、家庭交流沟通等更高层次的需求进化。(朱大建 王晴)

市房协隆回县分会召开年会
同心聚力谋发展

邵阳日报讯(记者朱大建 通讯员刘路桥 陈魁星)1月15日,市房地产开发协会隆回分会召开2021年度年会。2021年,隆回县房地产市场稳健发展,商品房成交量为64.89万㎡,相比2020年增长约10万㎡,交易金额36.434亿元。

市房地产开发协会隆回分会秉承“服务政府,服务行业、服务会员”的办会宗旨,积极建言献策,搭建政企沟通桥梁,踏踏实实为会员企业在行业建设中发挥组织引领作用,为企业解决实际问题,开展一系列卓有成效的工作,会员企业已达到30家。分会坚决落实

(上接2版)

他们坚守实业兴国的教育情怀,抢抓国家职业教育改革发展契机,率先探索以混合所有制模式建设长沙新校区。作为省内第一家混合所有制产教融合示范项目,没有可供借鉴的成熟经验,学院党委迎难而上,发挥领导核心作用,勇担责任,凝心聚力,甘作第一个吃螃蟹的人,为我省职业教育改革发展闯出一条新路子。

如今,学院正在认真谋划“十四五”时期及未来长远发展蓝图,引进了德国陆科思德公司汽车技工培养方案,共建中德汽车职业资格认证与培训中心;与苹果公司开展A+雏鹰计划,与深圳汇邦、重庆足下、央企易华录开展智能制造、IT和智慧城市人才共招共培及共建二级学院。据了解,该校毕业生深受企业青睐,优质就业率连年保持100%。