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

和盛中央城专注品质,坚持"产品为王",在绿色地产上持续发力,为客户打造健康的产品,为业主创造安全舒适的生活环境。 邵阳日报记者朱大建 通讯员古雅文5月5日摄影报道

楼市大观

走出"寒冬"

——我市房地产市场正加快回暖

邵阳日报记者 朱大建

今年一季度,我市房地产开发贷款、销售面积和销售额表现均较活跃,我市完成房地产开发投资40.7亿元,同比增长15.6%,增速排名全省第3;商品房销售面积共119.6万平方米,同比增长10.3%,增速排名全省第1;总销售收入55.5亿元,开局良好。

去年下半年,我市新建商品房成交总量、成交总面积及成交总金额均出现同比增速下滑,广大市民非常关心今年我市房地产业会何去何从,市场也希望获得明确的政策信号并作出确定性预期。就今年一季度的情况,业内人士表示,去年底以来,我市坚持"保交付、保民生、保稳定",积极推动前期停建缓建的房地产项目复工复产,推进在建项目的建设,同时房地产企业投资继续,前期发生的土地购置费随着房地产施工建设逐步计入,相应也支撑了房地产投资的增长。

目前虽然行业调控宽松正在加速,但由于市场销售反应有所滞后,部分房企短期仍然面临较大资金压力,有些地方政府将增加对本土优质房企的纾困援助,或采取直接发放纾困资金、放宽房企预售资金监管、协调资源帮助房企融资、项目层面国资入股合作开发、公司层面注资入股房企等措施。地方政府对优质民营房企的纾困援助一方面能缓解房企短期资金压力,随着政策逐渐显效,市场情绪有望逐渐好转,在一定程度上,这些动作起到了修复市场信心的作用。另一方面也能增加企业信用,保障房企安全稳健发展.

3月6日,为进一步保障我市房地产市场平稳健康有序发展,市政府组织召开市区房地产开发企业座谈会,会议决定,通过投资拉动、消费带动稳市场,稳预期,努力推动我市房地产市场健康发展。

3月11日,我市发展绿色建筑会议召开,建设银行邵阳市分行住房金融业务部经理肖华表示,建行邵阳市分行在大力支持地方经济建设的过程中,进一步加强对房地产贷款重点支持,优先支持绿色建筑技术研发与开发信贷,贷款的准入、审批更快,贷款的指标优先给予,贷款的利率给予优惠,尤其对绿色贷款的投放更是纳入对各支行、各部门的年度考核指标,从而在全行形成大力发展绿色信贷的氛围。

目前,我市金融机构正在降低房贷利率等措施支持消费者购房;4月15日,央行宣布下调存款准备金率0.25个百分点,我市房地产市场稳增长的动力在增加。市民和房地产企业的正常融资需求得到改善,房企预售资金得到强力监管,进一步保证了开发企业把资金用在工程建设保交楼,这样的市场平稳,信贷不会紧张。相对温和的房地产金融环境,对我市房地产市场总体健康发展"有力加持"。

随着央行已经在政策上着手满足居民和房地产企业的正常融资需求,我市开发贷、按揭贷稀缺现象会得到改善,购房者合理需求得到支撑,房地产企业的正常融资需求得到支持,意味着房地产企业的资金链压力减轻,不必通过降价回收资金,我市房地产市场正在逐步平稳均衡发展,市场信心增强,预期转好。

"当前我市个别房地产企业由于经营不善出现债务问题,并不会影响我市中长期房地产市场的发展,二季度我市房地产市场总体健康发展态势不会改变。目前,我市仍然存在大量刚性住房需求与改善型住房需求,随着我市出台一系列的促进房地产市场发展措施,我市市场会进一步发展,房价也会稳速小幅上行。"市房地产开发协会会长唐华平说。

双清区香山道项目正在加紧施工,小区雏形初现。朱大建摄于5月5日.

随着中央信贷政策略有松动维稳市场,我市房地产行业信心正在逐步恢复,房价稳定,销售看好,房地产市场朝着平稳健康有序的方向发展。隆回县华悦名府项目成交了3套住房。项目样板房结合"小米智能家居"系统,打造"住房+智能"概念,样板房开放后,引起了购房者的极大兴趣,来感受智能样板房的人络绎不绝.一季度该项目共销售60套住房,26间商铺。

"想要换房的念头已经酝酿了近一年,只是去年楼市一直比较低迷,大家都不敢贸然出手,我也一直观望。今年开年全国很多地方就开始出台利好楼市的新政策,贷款利率和首付比例等方面都有所松动,身边的亲戚朋友大多认为有买房需要的可以出手了。现在我打算对楼盘现场进行全面了解,没有什么问题便出手。"在北塔区广厦名都营销中心,市民陈女士告诉记者,自己有两个小孩,现在住的是一套100㎡左右的三房。生二胎后,家里东西多了,居家感到局促,因此想要换更大的房子。而她之所以看中这个项目,主要是楼盘品质好,"密度低、户型好、地段环境好、物业好,所以就比较注重。"陈女士补充道。

去年12月30日,市房地产开发协会召开房地产企业座谈会,32家本地房企负责人一致签订自律承诺书,承诺书约定:即日起,协会会员企业带头在市城区项目销售价格不低于成本价销售,也不采取其他变相营销手段低于成本价销售,共同促进全市房地产市场稳健发展。

购房者的合理住房需求正在得到满足。我市金融机构将支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,有利于更好满足首套和改善型住房的按揭需求,今年我市房地产市场还有较大增长。市房地产开发协会副会长、西湖春天总经理任学法也有这种看法。

房地产市场的变化容易向其他环节传导,一旦市场资金不足,将降低企业拿地积极性,进而将降温传导到土地市场。可见,一个环节停滞,容易让整个市场"转不动"。我市房地产业要实现良性循环和健康发展,应着力控制房企流动性风险,避免局部风险向整个系统传递。同时,需要畅通"融资、拿地、销售、贷款、回款"等链条上的各个环节。房企融资及购房者信贷环境的改善,有助于我市房地产业进一步实现良性循环,房地产业良性循环可期。

房地产市场有望逐步趋稳

在销售下降的情况下,一季度房地产投资保持一定增长,国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖表示,主要是由于几个方面的因素:

一是保交付等相关政策的作用。去年底以来,各地区坚持"保交付、保民生、保稳定",积极推动前期停建缓建的房地产项目复工复产,推进在建项目的建设。一季度,施工期在一年以上的房地产项目,投资增长速度超过10%。随着房地产项目施工建设推进,一季度,房地产开发投资当中建筑安装工程投资同比增长0.9%,拉动房地产投资增长超过0.5个百分点。

二是土地购置费计入的影响。房地产开发投资中,前期发生的土地购置费是随着房地产施工建设逐步计入,相应也支撑了房地产投资的增长。一季度,土地购置费同比增长0.6%,拉动房地产开发投资增长超过0.1个百分点。

还要看到,尽管房地产销售下降,但是房地产销售总额仍然大于房地产投资总额,房地产销售仍然能够在一定程度上支撑投资。同时,房地产投资保持增长还受到价格因素的影响。今年以来,建筑材料、工程安装等价格涨幅较高,一定程度推高了房地产投资的名义增速。

关于下阶段房地产走势,付凌晖认为,尽管当前房地产销售在下降,但是也要看到,随着多地适度放开限购限售,降低公积金使用门槛,加快购房贷款审批等,部分城市的住房需求有所释放,销售面积降幅有所收窄。

付凌晖表示,下阶段,各地坚持"房住不炒",持续稳地价、稳房价、稳预期,完善房地产市场长效机制,积极满足合理住房需求,全国商品房销售下行的态势可能得到缓解。随着长租房市场不断完善,保障房建设加快推进,房地产市场有望逐步趋稳。 (据新华网)

同心助力抗疫

邵阳日报讯(记者朱大建 通讯员贺龙飞)4月29日一大早,6000余公斤生鲜蔬菜运抵广厦名都文化教育产业园。湖南广厦房地产开发有限公司按照防疫管控要求,将这批蔬菜捐赠给北塔区2个社区内的5个住宅小区居民。

我市此次疫情发生后,湖南广厦房地产开发有限公司启动援助机制,积极联合已入驻该公司项目广厦名都文化教育产业园企业——湖南菜园子智慧农贸有限公司,共同调动物资支援抗疫。最终,从湖南菜园子智慧农贸有限公司新邵县基地紧急采购并运送一批生鲜蔬菜捐赠北塔区。

湖南广厦房地产开发有限公司原计划广厦名都文化教育产业园于5月1日开业营运,疫情发生后,提前启动居家办公模式,持续跟进员工健康状态。闭环管理项目区,通过线上和线下数次为企业员工协调配送居家防疫物资,包括新鲜蔬菜、熟食产品,以及口罩、消毒液等。该公司以实际行动践行企业社会责任,为我市疫情防控、保障民生工作提供助力。公司总经理余成祥表示:"全市人民都在齐心协力抗击疫情,我们也想尽微薄之力,与大家携手战'疫'。"

房贷利率创近3年月度新低

中国人民银行20日授权全国银行间同业拆借中心公布4月份贷款市场报价利率(LPR)。其中,1年期LPR为3.7%,5年期以上LPR为4.6%,与上月持平。

5年期以上LPR为房贷利率定价基准,根据"全国、城市、银行"三层的定价机制,全国层面首套房贷利率不得低于相应期限的LPR,二套房贷利率不得低于相应期限LPR加60个基点。在不低于国家规定的下限政策的基础上,LPR加点水平可由不同地方根据实际情况进行调整。

贝壳研究院20日发布的数据显示,其监测的103个重点城市4月主流首套房贷利率为5.17%,二套房贷利率为5.45%,分别较上月回落17个、15个基点;本月平均放款周期为29天,较上月缩短5天。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为,4月住房信贷宽松幅度进一步扩大,首套、二套利率:2019年以来月度新低。苏州、南通首套房主流利率已降至4.6%,与5年期以上LPR持平,其余城市首套主流利率也均低于6%。4月银行放款速度也是2019年以来最快的月份。

未来,许小乐认为,住房信贷将进一步宽松,有利于市场修复。预计后期更多城市降低商贷首付比例和房贷利率,调整"认房认贷"标准,更多城市首套利率有望下降,有利于降低购房成本,支持住房需求释放,对楼市产生实质性利好。 (据新华网)

(上接3版①) 通过师德标兵、教学骨干、优秀教师、优秀班主任、优秀德育工作者等评选活动,引导大家争做有理想信念、有道德情操、有扎实学识、有仁爱之心的教师。

该校充分利用每周思政课、升旗仪式、主题班会等,深入加强未成年人思想道德建设,开展以"中国梦""童心向党""传承红色记忆"为主题的道德实践和社会实践活动;依托清明、端午、五一、七一、十一、元旦节等重要时间节点,开展"学雷锋,树新风"等常规活动以及"少先队员走进社区、敬老院"等特色活动;该校每周一举行升国旗仪式,加强学生行为规范养成教育、文明礼仪教育,促进学生全面发展。

加强制度建设

自创建"文明校园"以来,该校高度重视"文明校园"规章制度的建立健全工作,成立创建领导小组,根据学校实际情况,制定创建规划。领导小组成员分工协作,各司其职,周密部署,精心安排。围绕创建工作,学校按照规划,先后开展了文明学生,文明班级、文明教研组、文明教师等文明创建评选活动,激发全校教职员工参与到创建"文明校园"的工作中来。2018年、2020年,该校被评为大祥区中小学教学质量评价先进单位,2021年,该校被评为区教研先进单位和区德育工作先进单位。

(上接3版②)

4月21日,他在社区帮忙搬运物资、搭帐篷。4月22日起,他每天驻守大祥区税务局院内的核酸采样点开展志愿服务。这一带民房多、老年人多、小巷分叉多,管控困难。志愿者们挨家挨户喊,教老年人扫码,每天要完成一千多名居民的采样。

他和另外一位志愿者主动承担了测量体温和信息登记任务。早上6时40分到岗后,一直坚持到采样结束。下午其他志愿者回家了,他继续协助社区干部,打扫卫生、搬运物资、上门服务。回到家以后,社区有事,他总是有叫必应、立马赶到,踏踏实实把事情做完。

肖果利说,社区干部以女同志居多,看到她们没日没夜超负荷付出,甚至像男同志一样搬运物资,他很心疼。一位93岁的老奶奶排队采样,让她优先也不肯,说"不给你们添麻烦,不给政府添麻烦"。这些感人场景,让他更加坚定了决心和信心,"疫情不退我不退,我们的城市我们共同来守护。抗疫必胜,邵阳必胜!"

(上接5版①)

真情疏导,搭建健康心态的"心理驿站"。为加强疫情防控中公众的心理疏导工作,双清区在我市率先成立心理援助服务中心。该中心开设电话咨询、短信服务、微信公众号等线上服务渠道,并在线下发放援助海报,为群众提供完善的心理服务;开通在线电影网站,提供经典影片及系列心理关爱视频,为隔离人员减轻、消除负面情绪;制定科学菜谱,增加水果供应,强化送餐人员礼仪,保障隔离人员用餐心情舒适。截至5月2日,双清区心理援助志愿者累计为隔离群众、工作人员、社区干部提供心理援助服务1330余人次,解释疏导1335次,跟踪回访89次,解决问题107个。

(上接5版②)

据"货车司机爱心服务点"工作人员李学林介绍,他们积极帮助货主企业和货车司机及时做好通行对接工作,协助卡口执勤人员做好疫情防控,助力解决货车司机在通行中遇到的"急难愁盼"问题。截至4月28日上午,该县"货运司机爱心服务点"累计为货车司机发放矿泉水1200余瓶、方便面800余包和其他物资120余件,有效满足了货车司机路途中所需,确保货运物流通畅。