

# 房价“内生性”上涨 是住房政策调整的驱动力

近期,土地市场的“热浪”正在从北京蔓延到主要特大城市。11月25日,被叫停出让的上海新江湾城D7地块,在调整出让条件后,依然被12家知名开发商“疯抢”,最后以每平方米49152元的楼板价、81.69%的溢价率,创造了上海住宅楼面价的新纪录。深圳今年以来仅出让的两幅用地也被列入了“地王”。今年2月,中海地产拿下罗湖区鹿丹村旧改地块,扣除回迁面积外,实际楼面价高达每平方米3.5万-5万元。

今年以来,北京共诞生20个区域或单价地王,土地出让金达到1921亿元,土地出让面积虽下滑但成交金额创历史新高。上海共诞生了6个地王,土地出让金也将创新高。深圳则到了“逢推地、必地王”的境地。重点二线城市南京、武汉土地市场火热,分别诞生了18个和6个总价、单价或区域地王,楼面价分别上涨102.1%和74.6%。

在融资渠道全面开闸、融资成本不断走低、重点城市楼市火爆、储备土地几近开发完毕的情况下,出于持续经营、抢占楼市未来“安全区”,以及“防御性”投资的考虑,一线及重点二线城市

土地资源被“疯抢”一点也不奇怪。

更重要的是,对于房地产市场,政策态度从原来的调控,全面转向去行政化和市场化。这意味着未来房价将不会被行政“调控”所干预。

根据近期发布的《“十三五”规划纲要》,加快提高户籍人口城镇化率是“十三五”经济社会发展主要目标之一。而所谓的“提高户籍人口城镇化率”指的就是提高在城市就业的2.7亿外来人口的“市民化”率。

外来人口“市民化”后的首要诉求就是“住有所居”,因此这些城市未来住房需求潜力之大可想而知。

同时,外来人口在这些城市中居住的旧住宅区、工业宿舍、城中村已经成为“棚改”新方向,再结合国家财政政策的支持,此类城市未来房价内生性上涨的动力很强。

但 these 城市房价继续上涨带来的后果就是,不仅户籍低收入人群、提供公共服务的公务人员不具备住房支付能力了,城市产业升级、创新创业吸引的人才,也失去了支付房价的能力。

为了应对这种情况,这些城市的住

房政策出现了一些新的变化。北京扩大了共有产权住房配建和供应的规模,2014年以来供应的新房中,近50%成为共有产权住房。除了原来保障覆盖的人群外,包括吸引人才在内的城市中坚力量也成了保障的对象。

自上海市宣布“土地新政”后,新出让土地大规模配建中小户型住房和保障性住房(配建比例在20—60%),其思路与北京共有产权住房异曲同工,即确保城市中坚力量的住房支付能力。

此外,据媒体报道,“十三五”期间,深圳将建设20万套保障房,并采取不上市的封闭运行模式,主要面向吸引的人才。

未来特大城市房价上涨或许是无法改变的事实,作为城市核心竞争力的创造者——城市中坚力量,其住房支付能力下降、住房困难问题凸显。于是,住房扶持政策开始向人才等城市中坚力量倾斜。这不仅降低了房价上涨带来的压力,而且保障了他们的住房需求。这既是城市吸引人才、留住人才的基础,也是保持城市竞争力的基础。

## “双子星城市广场”由央企接手 正式更名为“东方壹号城市广场”

“双子星城市广场”由北京九派投资有限公司接手,并成功邀请央企“中金建设集团”加盟,正式改名为“东方壹号城市广场”。项目引进一线城市顶级项目的理念与实践标准,立志打造枣庄最有影响力的地标项目。

东方壹号城市广场项目位于新城黄金中轴的核心位置,北面是凤鸣湖,与市政府隔湖相望;南面是市民广场,项目规划180万方,内含30万方商业,双塔高度超过

200米,未来是整个枣庄的地标性建筑。

项目周边配套设施齐全,学校、医院、体育中心近在咫尺,东方壹号打造了从小学一中学的直线名校体系,实现了一站式全龄教育。

项目一期共7栋楼,5、7、8#已经售罄,即将推出的是1#、2#、3#、6#楼,户型有118平的三房两厅一卫、135-144平的三房两厅两卫、以及155平的四房两厅两卫。目前认筹活动正在火热进行中!



## 业主生日会真情洋溢 名士豪庭盛情邀约



11月28日,名士豪庭营销中心举办了一场极具温馨氛围的业主生日会活动。

可爱的彩色气球,温馨的舞台布置,把整个生日会的现场衬托得温暖而浪漫,趣味十足的互动游戏贯穿着整个业主生日会,激情四射的表演节目将现场氛围烘托得轻松而愉快。

名士豪庭为业主们准备了可口的点心,小丑滑稽的表演逗得现场业主开怀大笑。随后,一大波风情舞蹈来袭,还有让人忍不住拍手

叫绝的魔术。5层巨无霸生日蛋糕,为新老业主们带来了温馨、欢乐、新鲜的周末体验。到场的客户与寿星一起唱生日歌、许愿、切蛋糕,让现场瞬时就沉浸在名士大家庭的温暖中。

业主生日会活动彰显出同置置业作为品质房企关注品质生活的追求,赢得了所有到场新老业主的一致好评。名士豪庭业主生日会在拉近邻里关系的同时,共同享受名士豪庭给大家带来的幸福时光。

## 中安·利君苑 盛大开盘



备受瞩目的中安·利君苑于11月29日盛大开盘,现场吸引了不少新老购房者前来围观,但凡开盘当日购房,开发商给予优惠政策,引得购房者热情高涨。

即便大雪过后气温偏低,一大早就已有购房者前来排队,现场人潮涌动、抢购热情高涨,为维持秩序,采取摇号购房,一组四号,排到号者入室选房,购房者权衡比较着舒适的户型,摆脱了出手慢、出手晚的尴尬局面,最终为自己的“心中所爱”一锤定音。待购房者购得自己满意的房型后,一出门便会被正排号等待选房的购房者团团围住,打听并借鉴其购房信息,唯恐自己看中的房型被别人选走。

记者采访前来选房的邵先生说:“利君苑周边配套齐全,距离市场、小学非常方便,而且我爸妈家就住在利君苑的附近,更希望就近购房,方便照顾老人。最主要就是看中利君苑的多层小户型,适合一家三口居住,只要价格在自己的承受范围内,我就订一套房。”

据了解,中安·利君苑开盘当日劲销近200套。利君苑小区位于君山东路和建设路交界处,利民批发市场对面,是中安集团于2015年着力打造的枣庄市房地产市场经典品牌产品之一。项目总建筑面积约8.4万平方米,建成后向社会提供包括多层、小高层在内的高档住宅500多套。“利君苑”小区由8栋5+1多层和6栋11层小高层组成。(肖涵)

### 楼市维权服务站

让我们倾听您的声音

在这里

诉说您对楼市的看法

在这里

分享您的购房故事

所有关于房子的问题  
我们岂能视而不见

新闻·维权·举报

维护自身合法权益,势在必行!  
 热线电话:0632-3158107

GANGUE MANSION  
**研石山豪庭** | 2期  
**25888元/m<sup>2</sup>起**  
**纯多层 超低价**  
**70年产权,六证齐全**  
**5133333**  
 地址: 解放北路研石山北雷村西邻