

十大城市九个继续涨 多地楼市进入限购重启通道

火爆的市场

在货币宽松的背景下,全国楼市房价仍在继续上涨。随之而来,部分楼市火爆的城市出台相对严格的调控政策。

根据某机构据显示,2016年8月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为12270元/平方米,环比上涨2.17%,涨幅较上月扩大0.54个百分点。从涨跌城市个数看,68个城市环比上涨,29个城市环比下跌,3个城市持平。其中,涨幅居前十位的城市依次是:无锡、珠海、昆山、廊坊、佛山、上海、东莞、杭州、济南、芜湖。

易居智库研究总监严跃进指出,目前房价涨势从一线城市向二线城市蔓延,随着二线城市房价不断上涨,地方政府均有压力,因此这些房价上涨幅度过快的城市均可能出现相应的调控措施。

根据某机构统计发现,8月楼市热度不减,百城住宅均价环比、同比涨幅均扩大,部分城市房价涨幅较大且主要集中在长三角、珠三角、环渤海三大城市圈。

从城市看来,2016年8月十大城市主城区二手住宅平均价格上涨1.34%,涨幅较上月扩大0.64个百分点。十大城市中九个城市上涨,上涨城市数量较上月减少一个,但多半城市涨幅扩大。

具体来看,武汉涨幅最大,为3.59%;天津紧跟其后,上涨3.45%;杭州、北京涨幅均在2-3%之间;南京上涨1.19%;成都、上海、广州、深圳涨幅均在1%以内,重庆与上月基本持平。

快速上涨的房价,和不断发酵的土地市场,使得很多城市楼市火爆。

以武汉为例,8月23日,武汉庙山普安村一块地遭遇多轮竞拍,最终以422%的高溢价率,7299元/平方米的楼面价创造江夏区新高。

根据2016年武汉市国有建设用地供应计划,武汉今年住宅用地供应总量为15952亩,为近5年来的最低值。某机构华中分院市场研究总监李国政表示,2009年起武汉大规模推进二环内城中村改造,到2014年基本结束,进入旧城改造阶段,地供应量自然就少了,以至于每一宗热门优质地块一经推出就遭众房企围抢。

正荣地产总裁林朝阳认为,武汉是长江经济带战略中游的战略支点城市,2015年武汉GDP达1.1万亿元,在华中有重点地位。同时,截至2016年

一季度,武汉住宅成交均价已达9250元/平方米,未来升值空间可观,因此选择武汉。

除了武汉,合肥、厦门的楼市一样火爆。6月末的土地拍卖上,合肥19宗地集中出让,总面积1826.7亩,累计揽金195.71亿元,上述出让土地中有7块土地溢价率超过200%。

负责合肥区域的融创中国副总裁王鹏认为,合肥在全国的二线城市中,经济发展潜力比较大。合肥市已明确是“工业立市”,产业布局结构较合理,制造业产值要比第三产业产值高35%,整体资产投资比例有35%投资于先进制造业及有效产能。

严跃进指出,库存不足、房企看好,一线城市价格太高导致购买力外溢等因素使得二线城市在这一波行情中越发凶猛。

多城市进入限购重启通道

8月3日,国家发改委发布《更好发挥投资对经济增长的关键作用》,表示要进一步促进房地产投资健康发展,因城施策加大调控力度,此后,热点城市调控不断加码。

8月11日,苏州市人民政府新闻办公室官方微博发布“苏州发布”称,自8月12日起,非本市户籍居民家庭申请购买第2套住房时,应提供自购房之日起前2年内在本市累计缴纳1年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险(城镇社会保险)缴纳证明。居民家庭拥有1套住房且相应购房贷款未结清,再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的,最低首付

比例,苏州市区(不含吴江区)由40%调整为50%;居民家庭已有2套及以上住房且购房贷款未结清的,继续停止发放“三套”及以上住房贷款。

此外,苏州从土地供应、土地竞价、预售管理、价格管理、户籍居民信贷、非户籍居民信贷、公积金贷款政策等15个方面对房地产市场进行新的部署和要求。

苏州的这个举动,打响了二线城市限购调控的第一枪。随后,其他城市也开始发酵,南京、武汉、厦门等地均出台相应的政策。

8月31日早间,厦门国土局在其官网上发布公告称,厦门市自9月5日起执行住房限购政策,对以下三种类型居民家庭,暂停在本行政区域内向其销售建筑面积144平方米及以下的普通商品住房:一、拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭;二、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭;三、无法提供购房之日前2年内在本市逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭。该政策有效期至2017年12月31日。

这也是厦门时隔2年之后重启限购举措,而且该举措与上一轮限购基本一致。2014年8月,厦门岛外四区解除限购政策,岛内两区高端新建商品住房不再执行限购措施。至2015年1月,厦门商品房限购政策全面取消。

无独有偶,8月31日晚间,武汉市重启限贷政策,全市10个主城区的二套房首付从9月1日起提高至40%;有两套房以上或两套房贷均未

结清的,则暂停发放贷款。这是该市8月18日打击捂盘惜售之后,再次出手调控。至此,武汉成为继合肥、南京、苏州、厦门之后又一个收紧楼市政策的城市,也是该市继2014年9月24日全面取消执行三年半的楼市限购政策以来,首次重启房地产调控政策,以抑制房价过快上涨。

到了房地产的销售旺季9月,更有市场消息称合肥也将对限购进行讨论。

“二线城市涨幅超过一线城市的最大原因是政策因素。在3月份一线城市出台了不同力度的约束性政策抑制了一线城市的价格上涨,而且从限购、限贷政策看,二线城市目前的宽松程度也最大。”中原地产首席分析师张大伟说。

同策咨询研究总监张宏伟认为,从政策面走向来看,三季度其他房价上涨幅度超过10%的热点城市楼市调控已经进入“限贷”政策出台的“前夜”,重启“限贷”甚至“限购”已经是大概率的事件。

报告指出,从现有政策力度看,“金九银十”成交量大幅下滑的可能性较小,可以维持上半年月平均成交水平。如果未来热点城市如上海、合肥、南京等继续出台收紧政策,在政策叠加效应之下,调控真就成为了“压死骆驼的最后一根稻草”,四季度成交下滑也不可避免。

中金证券地产行业首席分析师宁静认为,调控过后拐点将至,各地政策收紧,因此房地产将进入下行空间。

中央广场2016枣庄最美楼盘评比 入围楼盘名单公示

主办单位: 枣庄日报社 枣庄市建筑设计研究院 枣庄市城乡规划设计研究院
支持媒体: 枣庄日报 枣庄晚报 枣庄新闻网
“枣庄发布”微信公众号 “枣庄新闻网”微信公众号

经过一个月的公众投票(微信投票+网络投票),选出最美外观、最美户型、最美售楼员的前16名楼盘进入专家评审范围(最美户型、最美售楼员选取每个楼盘单项最高票数代表楼盘参评),下面公布各单项入围楼盘名单:

一) 最美建筑外观入围名单 (微信投票+网络投票)

中央广场	3801票
江北绿城	2691票
凤凰水城	1820票
优山美地	1715票
中安鸣翠苑	1457票
君瑞城	1454票
金鼎公寓	1452票
东湖明珠	1405票
中安道南里	1385票
中安利君苑	1345票
瑞嘉容园	1138票
阳光国际	1125票
蟠龙帝景	1123票
东湖经典	1100票
名士豪庭	921票
来泉山庄	680票

二) 最美户型入围名单 (微信投票+网络投票)

中央广场	户型2	1550票
东湖经典	和雅户型	1343票
中安道南里	D1户型	1272票
君瑞城	D1户型	1221票
万融公馆	B1户型	1149票
江北绿城	A户型	1178票
优山美地	12-13户型	1146票
保利海德佳园	B1户型	1081票
来泉山庄	复式户型	1081票
兴安花园	B户型	1075票
银光福源	C2户型	1074票
名士豪庭	F户型	1069票
中万国际	C户型	1061票
凤凰水城	C户型	1057票
东湖明珠	M户型	1050票
中安鸣翠苑	A2户型	1041票

三) 最美售楼员入围名单 (微信投票+网络投票)

中央广场	杨东岳	4067票
江北绿城	陈辉	3849票
来泉山庄	董翠伦	1890票
中安利君苑	徐德东	1604票
东湖明珠	田丹	1492票
凤凰水城	杨超	1487票
优山美地	王沛沛	1398票
君瑞城	李小沫	1125票
东湖经典	翟冬冬	1008票
中安陈庄花苑	宋晓琳	937票
名士豪庭	渐恩南	901票
金鼎公寓	黄艳艳	886票
兴安花园	于秋蒙	875票
万融公馆	王秀	869票
中万国际广场	徐丽	798票
阳光国际	倪慧	757票