

【一周观察】

楼市“金九银十”未见爆发性高峰

调控效应凸显 下半年 304 个商品房项目达销售条件

记者 廖桥

往年楼市量价跳涨的“金九银十”效益今年或难再现。9月28日,各方最新市场数据显示,持续“高温”的江城楼市逐渐出现开盘去化率走低、购房者回归理性的趋势,随着市场供应量增加以及房贷政策的进一步收紧,楼市或将开始迎来“拐点”。同时,业内专家预测,调控政策叠加效应的凸显,将带来后期市场量价平稳的整体走势。



市民在东西湖区某楼盘看房现场 胡冬冬 摄

部分信息故意制造“抢房”气氛 一些楼盘并非“日光盘”

最新市场数据显示,江城楼市正在从“高温”状态恢复到常态。据亿房研究中心监测统计,今年7月以来,全市平均开盘去化率逐渐走低,部分楼盘开盘去化率仅40%。同时,开盘即售罄的楼盘占比也呈现出逐渐下降的趋势,其中,8月占比仅为48.4%。监测结果表明,在日趋分化的同时,市场逐步回归理性。

长江日报记者走访江城多个楼盘发现,虽然仍有部分网络信息制造“抢房”的紧张气氛,但买房难度明显下降,四新、白沙洲以及远城区等地,所开楼盘并非所宣传的“日光盘”。

江城楼市这一新变化在量价数据上也得到印证。市房管局统计显示,今年8月,全市商品房销售面积196.6万平方米,2.11万套,环比7月分别减少9.42%、8.78%。同时,国家统计局公布的最新70个大中城市房价变动情况显示,今年8月,武汉新建商品住宅价格环比下降0.2%。

供应增加房贷收紧或催生“拐点”

近期,长江日报记者从市房管局了解到,为贯彻国家宏观调控要求、保证市场供应,市房管、国土规划、建设部门会同各区人民政府,对全市在建商品房项目进

行了清理。经联合确认,今年7月至12月,全市共有304个商品房项目可达到销售条件。

下一步,市房管局还将会同各区政府和市直相关部门,采取积极措施,定期发布商品房销售信息,加快项目上市。对达到销售条件仍不上市,经督办拒不整改的项目,将其计入开发企业信用档案,在一定时间内取消土地竞买资格,禁止参加土地招拍挂,暂停办理其资质升级手续,并按照最高比例实施预售资金监管。

与此同时,日渐收紧的房贷政策也在给市场降温。近期,长江日报记者实地探访三镇多个楼盘发现,进入下半年以后,此前的房贷利率优惠基本消失,首套房、二套房贷款利率均在基准利率的基础上有所上浮。例如,在汉阳四新华发未来荟,共计有11家驻场银行,针对首套房、二套房都已没有任何利率优惠,各银行根据客户具体情况,房贷实际利率在基准利率上上浮了10%到15%不等。

调控叠加效应带来后市量价齐稳

“我打算等到年底再重新考虑换房,房价实行备案管控后没有了大幅上涨,再等等肯定有更多选择空间。”9月28日,在武昌片区仁和路周边看了近半年房的梁先生表示,过去半年时间,身边朋友家人讨论最多的话题就是房子,但最近想要把买房想法付诸实践的

人开始减少了,“一方面是觉得后面有更多选择,另一方面是觉得房贷政策收紧后门槛更高、还贷压力更大。”

不少刚需购房者则表示,最近几个月以来,全国各地密集出台史上最严厉的调控政策,从限购、限贷、限售到地块只租不售、共有产权房、租售并举等,都透露出稳定市场预期、抑制房地产投资投机、建立长效机制的信号。因此,在市场处于变化关键时期,可以适当观望以进一步明确房地产市场后期的走势,从而最终为自己的购房置业作参考。

未来成交量和成交价或将保持稳定区间

湖北房地产经纪学会常务理事李国政表示,由于前期大量购房需求的释放以及市场库存的大量消耗,往年表现抢眼的“金九银十”行情或将不再,也就是说,前期的热销和目前正在悄然变化的市场,都决定了今年“金九银十”再难以出现爆发性的市场高峰。

“限购限贷的不断升级、严厉的新房备案价制度、房贷门槛资金成本提高、新增供应的增加等因素,叠加在一起发生作用,正在日益凸显效果。”在李国政看来,下半年至明年上半年,武汉房地产市场将进一步呈现趋稳走势,成交量和成交价都将保持在合理稳定的区间内,而这种可持续发展的市场整体环境,也将为武汉留住人才、发展经济带来正面效应。

【楼市速递】

入市房源持续加大 刚需购房者将迎“窗口期”

本报讯(记者陈永权)昨日,记者从多家房地产研究机构获悉,近10天,我市20余个楼盘扎堆开盘,总房源达5000多套,接近过去一个月开盘量。预计10月将有70余个项目开盘,其中包括了10余个首开楼盘。

据统计,9月第四周有14个楼盘开盘,而整个8月武汉共有28个楼盘开盘。记者调查了解获悉,这其中大部分楼盘均是按照既定的销售节奏在推盘,但也有部分楼盘选择在连夜认筹和开盘。如,26日,东湖高新、江岸、东西湖、四新、蔡甸等6家开发商均选择连夜开盘,入市房源3000多套。

开发商加大销售的同时,降价急开盘成为楼市另一现象,如汉口一楼盘6月底首开后,9月底再次推盘,且降价4000元/m²。此外武昌一项目也选择9月底首开盘,与预估价相差近万元。

湖北房地产经济学会常务理事李国政分析,“金九银十”推盘潮一方面是每年9月和10月是下半年最大的销售节点;另一方面,在政策调控和市场预期难以判断的情况下,部分开发商会选择“落袋为安”。另外,信贷紧张导致开发商销售回款压力增加也是一个重要原因。

据白沙洲一地产项目销售负责人介绍,总部下达销售任务50个亿,现在才完成20个亿,眼看只有3个月了,必须尽快回笼资金,压力非常大。在本月推出新盘后,下月还将集中加推楼盘入市。

据不完全统计,今年9月到10月共有130余个项目开盘,其中10月将有70余个项目开盘。

业内人士称,对于刚需购房者开说,或许将迎来一个购房“窗口期”。在四新、光谷南和江夏、盘龙城、古田、白沙洲、汉南、阳逻等区域,近期供应量相对较大,开盘楼盘较多,买房选房相对容易。

像搭积木一样盖房子 3层高别墅可一天建成

本报讯(记者廖桥)像搭积木一样盖房子,合计面积500平方米的别墅,只要一天就可以建成。9月26日,在武汉国际城市建设博览会上,装配式建筑再次成为“智慧城市”建设的关注亮点之一。

记者在通过现场实景图及相关建造视频看到,全装配式别墅的所有材料,都在车间提前预制好,运输到施工现场组装,造价大约为2000元/平方米,一套200平方米的别墅,建设费用大约39.8万元。“只要地基打好,利用装配式的方式来建别墅,3层高的别墅只需要一天即可完成。”现场,湖北宏泰远大公司负责人称,在传统毛坯房的基础上,还可以装饰整体厨房、卫浴等。

湖北省工程建设专家委员会副主任彭少民介绍,所谓工业化住宅,就是利用装配式建筑技术,把建房用的墙板、楼板等部件,先在工厂里加工好,再送工地组装,在组装外墙时,窗户也嵌入其中,成为一个整体。与传统的建设方式相比,装配的现场环境污染小,效率及紧密度高,价格上基本还能持平甚至有可能更低。

彭少民解释称,组装修看似简单地搭积木,但由于外墙、楼梯等部件在生产时就预埋了钢筋,组装时,这些钢筋与横梁、立柱的钢筋咬合在一起,同时用混凝土浇筑,彼此牢固地成为一体,安全技术已过关。

记者从省住建厅了解到,根据2016年我省出台的《关于推进建筑产业现代化发展的意见》要求,计划到2025年,全省混凝土结构建筑项目预制率达到40%以上,钢结构、木结构建筑主体结构装配率达到80%以上,武汉、襄阳、宜昌将先行先试。

本报“寻找十大城市运营商”活动获各方积极响应

城市运营商应打造城市经典

记者陈永权 王茜 祝祥

武汉建设现代化、国际化、生态化进程中,谁与城市一起成长,一起拼搏赶超?本报9月22日推出大型专题报道《下一个25年,谁与武汉一起赶超》以来,引起各方积极响应,并积极推荐城市新的亮点区块,参与十大城市运营商和十大亮点区块运营商报名评选活动。

重大亮点区块 唤醒城市记忆

湖北省统计局副局长、知名网络名人叶青介绍,长江日报《下一个25年,谁与武汉一起赶超》报道,他当天就在微博上转载,并引起大量网友点赞。

他说,长江日报举行这个报道活动,是对武汉独特魅力再发现,重大城市亮点区块地图,体味并唤醒城市记忆的同时,也让市民对这个城市变化充满幸福感和获得感,体现媒体责任担当和情怀。

首批入汉香港房企 与城市相伴而生

新世界中国地产武汉营销总监张雄介绍,1992年,新世界中国地产带着“城市生活建设者”的梦想第一次走进武汉。从常青花园项目开启武汉“造城”运动的新时代,到全新升级城市综合体力作,体量60万方的时代新世界;从新世界集团在内地打造的第一家高端百货商场新世界百货,为武汉市民带来一种新的时尚生活方式,到当前引入武汉的K11购物艺术中心,其“新”的城市运营理念不断涌现。截至目前,新世界集团在内地投资最多的城市。

对于过去新世界中国地产伴随武汉成长的25年,张雄表示,了不起的大武汉,不一样的新世界。过去见证整个武汉的生长和变化,并有幸能参与到城市的建设中。未来,新世界集团及周大福企业将凭借25年相伴而生的历史发展脉络和全面升级后的产业形态,继

续伴随武汉成长。

城市运营商应打造经典

“城市,可以让人们生活得更快乐、更美好。”在华中科技大学建筑与城市规划学院院长李保峰看来,一个城市就要有“脸面”,又有气质,给人一种美感。

李保峰说,对于城市运营商来说,要追求完美、注重细节,彰显品质,打造经典。生态化是城市发展一个方向,而对于开发者来说,更要注重绿色建筑,打造生态新城、绿色新城、低碳城市、国际慢城、零碳城市等。

“城市的魅力,城市的特色已经成为城市竞争力的重要内容。”长江日报发起的这项活动,对建设亮点区块具有很大的催化作用,可以提升城市的形象,促进新经济发展,也可以吸引创新人才,进而提升城市竞争力和影响力。

更多城市亮点区块正在涌现

武汉房地产开发企业协会编辑部主任张涛说,25年前,进入武汉市的全国百强房企寥寥无几。25年后,武汉已集齐中国地产10强,20强之中人驻19家。这些企业均表示非常看好武汉未来,甚至将武汉定位为第二总部。

武汉的城市面貌日新月异,涌现出武汉天地、汉街、光谷世界城等一批新兴的城市地标。未来,更多的城市亮点区块更在涌现。

链接 >>>

楼市观察团发起征集——“大城小家”老照片

从老旧逼仄的筒子楼,到宽敞明亮的小套间,老房子不仅装满着家的故事,还承载着城市的历史变迁。即日起,本报楼市观察团发起征集“大城小家”老照片征集活动,寻找过去25年间家庭和城市背后的故事。

无论你是老市民,还是新居民,只要拥有25年前以家为背景的老照片,就可以参与到活动中来。

参与方式:关注长江日报“楼市观察团”即可。



楼市观察团二维码

从《诗经》、《楚辞》到金庸小说

东湖绿道二期景观 征名不输“诗词大会”

本报讯(通讯员田立平)9月19日东湖绿道二期景观征名活动发起以来,市民反响热烈。据东湖绿道投资方武汉地产集团相关负责人介绍,截至目前已收到超过800组征名反馈,其中不乏一口气命名了4大景观节点,4大驿站,14处景点,10处小景点,26处桥、亭、岛、堤等共计58个名字的高人。

记者在武汉地产集团官方微信平台看到,网友黄昊霏建议采用《诗经》中的典故,便于记忆及传播中国传统文化,并将东湖绿道二期湖汀道的八座桥命名为关雎桥、桃夭桥、静女桥、鸡鸣桥、蒹葭桥、谷风桥、子衿桥、采芣苢。还有不少网友以唐诗、宋词或古词牌命名,或以二十四节气、甚至金庸武侠小说为创意点进行命名。

9月24日,为了让市民对绿道二期有直观的感受,本报联合武汉地产集团邀请了15位市民代表抢鲜探访东湖绿道二期。武汉地产集团设计管理部景观专业主管李潢说,东湖绿道共分三期建设,现在正在建设二期,等到未来三期全部贯通,东湖绿道总长达120公里。届时,东湖绿道将具备举办环东湖自行车赛的条件。

链接 >>>

东湖绿道二期景观征名活动截至时间:10月3日
命名要求:提供不少于30字的文字说明,解释命名来历及历史典故,并标注应征者姓名、身份证号与手机号码。需按景点、桥、亭、岛、堤等单个命名。
参与办法:通过关注武汉地产集团官方微信公众号或将征名文字发送到邮箱 whdhld2@126.com。