

2016 楼市“变奏曲” 房地产市场博弈“白热化”



资料图片

各地政策从“去库存”到限购、楼市量价齐升到交易量“腰斩”，高价地此起彼伏带来“解套”之忧，去库存结构性矛盾凸显……构成今年房地产市场全景图。楼市“盛宴”也让住宅金融属性愈发凸显。面对经济“脱实向虚”，中央首提抑制资产泡沫，多地调控不断升级，市场博弈进入“白热化”。

过快上涨让调控“层层加码” 一城一策告别“一刀切”

有数据记录以来，2015年房地产开发投资降到最低点。今年伊始，全国楼市在“新政策”下逐步回暖，京、沪、深三大城市率先领涨，深圳成为“领头羊”，新房均价迈入5万元。

面对房价过快上涨，沪、深3月25日发布限购政策。沪深房地产调控新政出台“满月”后，两地楼市交易量出现回落。

一线城市限购从严，环一线周边城市房价开始“接力”。南京、厦门、合肥、苏州等轮流引领楼市上

涨，环比涨幅超过5%。

8月全国房价呈同比普涨态势，纳入国家统计局范畴的70个城市中，上涨数量超过八成。一线城市涨幅连续三个月收窄后也开始扩大，热点二线城市取代一线城市引领房价上涨。

随后，热点二线城市开启今年第二轮调控。不过，这轮调控对房价影响有限。

楼市量价齐升，有需求相对旺盛等因素，但离不开金融杠杆推波助澜。央行数据显示，7月新增人民币贷款规模4636亿元，居民中长期贷款新增4773亿元，成新增贷款唯一主力。

对楼市“抽水机”带来的经济“脱实向虚”，中央首次提出要抑制资产泡沫。北京9月30日率先开启新一轮楼市调控新政策，20多个城市跟进，并掀起对捂盘惜售、虚假宣传的整治旋风。

与几年前“一刀切”不同，因城施策、一城一策成为新一轮调控显著特征。10月，无论环比还是同比，房价上涨城市数量开始减少，

成交面积和成交金额增速双双回落。对部分环比增幅依然领先的城市，调控一再加码。

“高价地”蔓延二线城市 “限高”政策花样翻新

今年3月开始，随楼市回暖，高溢价、高总价、高单价的“三高”地块从一线城市向二线城市蔓延，土地拍卖持续“高烧”，5月、6月、7月均超过30宗。

中原地产数据显示，8月全国单宗土地超过10亿元的地块65宗，其中溢价率超过100%的高价地46宗，9月溢价率超过100%的地块50宗。

财政部数据显示，今年前10个月，国有土地使用权出让收入2.65万亿元人民币，同比增长15.2%，去年同期降幅超过25%。国土资源部门数据显示，今年前三季度土地出让面积同比下降4.8%。凸显地价涨幅之快。

各热点城市开始提高土拍门槛。合肥7月1日实施新政策明确，

参与竞拍房企需缴纳出让地块底价50%保证金，出让金总额20亿元以下的，须在土地出让合同签订1个月内一次付清；出让金总额20亿元以上的，缴纳时间不超过6个月。

南京明确竞拍达最高限价后改为“摇号”决出最终买家。北京试点达最高限价后，改为竞拍“自持面积”。

广州采取“限地价+竞配建”出让方式，得到不少城市认可。由于设置最高限价，开发商在土拍下半场纷纷转入“竞配建”，一宗地块一半面积无偿用于建设保障房成为常态。如保利地产11月底在广州南沙连续拍下两幅土地，竞配的人才公寓面积占总面积超48%。

历经多年城市化进程，一些城市可供出让的土地日渐减少。为改变开发商对土地紧缺的预期，20多个热点城市明确表态，接下来将加大土地供应，严防“高价地”产生。

结构性矛盾凸显 “隐形库存”需高度警惕

今年2月末，商品房待售面积73931万平方米，比去年年末增加2077万平方米，同比增长15.7%，其中住宅库存“贡献”超过三分之二。今年以来，中央和地方频频发力，放宽信贷、降低税费、货币化补贴成各地去库存发力点。截至10月末，商品房待售面积69522万平方米，同比增长1.3%，环比连续8个月下降。其中，住宅待售面积现负增长态势。9月住宅待售面积更创下减少1177万平方米的纪录。

普涨格局下，一二线城市库存急剧下降，深圳、广州等存销比降至7个月以下。库存“重灾区”的三四线城市因土地供应过剩、产业基础薄弱等，去库存压力有增无减。

由于实体经济不景气、地方政府超前规划等，占总库存近三成的办公楼及商业营业用房不容乐观。梳理国家统计局公布的数据发现，前10个月，商业营业用房待售面积除9月减少了45万平方米，其余月份均有增长。办公楼待售面积也呈“减少增多”。

此外，“隐形库存”更令人担忧。今年开始，房屋施工面积一直呈增长之势。截至10月底，全国房地产市场施工面积达730981万平方米。即使减去前10月已销售的120338万平方米，未来将有61亿平方米房屋等待消化。（周强）

碧桂园九盘联动 “双12”特惠 好房好礼等你抢

近日，碧桂园河南区域放出大招，九盘联动巨惠中原，强势登陆淘宝亲亲节，年末让利风暴来袭。此次活动推出多套特惠房源、各种暖冬好礼，你是不是已经迫不及待了？

3年10城26盘 匠心铸造更好生活

2013年，中国地产十强、千亿房企碧桂园进入河南市场，带着“希望社会因我们的存在而变得更加美好”的使命，短短3年时间，碧桂园成功布局周口、安阳、洛阳、新乡、许昌、郑州、平顶山、南阳、开封、汝州等10个城市26个楼盘，让碧桂园的品牌实力在中原大地上传播，在河南房地产市场创造了一个又一个“碧桂园奇迹”。

碧桂园双星闪耀 年末感恩回馈鹰城

时值年末和淘宝双12亲亲节，平顶山地区的碧桂园天玺、平顶山碧桂园参与了本次九盘联动，分别推出了线上线下巨惠活动。

12月5日至12月12日，平顶山碧桂园“一元秒杀99折特惠资格，抢最高10万元购房优惠！”活动将在淘宝网双12亲亲节房产会场正式启动，特惠房源一经抢购立即下线，当真是手快有，手慢无！碧桂园工作人员表示，这次特惠房源十分紧俏，年末这样的优惠仅此一次，抢到优惠的客户在活动期间内，需要及时至营销中心办理购房手续，限时优惠，逾期作废。

除了线上优惠活动，碧桂园天玺还在线下送出实实在在的温暖，“双12购房赠送大礼包、朋友圈转发领好礼、周末幸运大抽奖”多重福利来袭。购房大礼包套餐包含小资情调咖啡机、咖啡套杯、天玺定制本等纪念礼品。有车一族还可关注碧桂园天玺微信，微信转发即可获得车载空气净化器。当然，只有礼品还不够，本周末碧桂园天玺营销中心还有豪车、模特、暖场马克杯DIY、幸福暖冬大抽奖等活动轮番上演。周末与天玺一起，将智能加湿器、温馨小夜灯、星巴克咖啡杯带回家，和天玺定格每一刻的美好。

本次九盘联动是河南区域首次区域性的大型活动，也是碧桂园河南区域的年终献礼，前所未有的优惠一年只有这一次，有购房需求请速去抢购。（赵静）

商品房一套一标 违者每套罚5000元

近日，山东商报记者从山东省济南市物价局获悉，济南市物价局向60余家房地产开发企业和房地产中介机构下发并宣读《关于规范商品房销售明码标价行为的提醒告诫函》。物价部门将组织开展的商品房销售明码标价专项检查工作，未实行“一套一标”的，每套处5000元罚款。

济南市物价局相关负责人表示，各相关经营单位须严格按照《商品房销售明码标价规定》进行明码标价，严格执行“一套一标”，对经提醒告诫仍未规范价格行为的，价格主管部门将依据价格法律法规依法惩处。对违反《商品房销售明码标价规定》未实行“一套一标”的，按《价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》，每套处5000元罚款；构成价格欺诈的，责令改正，没收违法所得，并处违法所得5倍以下罚款。（史尚静）

恒大御景半岛开盘首日热销8.8亿元

12月4日，有着白龟湖畔生态大城美誉的平顶山恒大御景半岛项目盛大开盘。凭借着强大的品牌号召力和过硬的产品优势，恒大御景半岛开盘3小时热销8.8亿元，去化率90%，荣登鹰城楼市销冠宝座。

当天上午7点，大批客户早早赶至开盘现场，经过核验、领取资料等流程进入等候区。随着时间的推移，客户陆续入场，偌大的开盘现场已是座无虚席、人头攒动，争相入主白龟湖畔。为回馈广大市民对于恒大御景半岛的支持，项目方在开盘活动伊始特设抽奖环节，iPhone7、夏普液晶电视、海尔洗衣机、格兰仕洗衣机等多项大奖花落幸运客户。

上午9点，振奋人心的《中国龙鼓》表演拉开开盘活动大幕。在介绍完开盘优惠和摇号规则后，摇号

活动正式开始。被叫号业主迫不及待地通过中签区进入选房区，快速锁定自己心仪已久的房源。开盘仅数小时，恒大御景半岛销控信息全线飘红，开盘劲销8.8亿元的成绩，再次延续恒大所到之地所向披靡的热销传奇。

在热销的背后，也再次印证了恒大御景半岛的非凡实力和市民对其综合品质的全面认可。御景半岛是恒大集团集20年建筑经验之大成之作，以实景园林、弘美湖景、中心水系，共同构筑绿色人文生态居住环境。此外，新兴科技元素如新风系统、地暖入户、中央空调的融入进一步提升了住宅的附加值。具有国家一级资质的金碧物业为业主提供服务，也增强了楼盘的软实力。★（牛俊哲文/图）



平顶山恒大御景半岛项目开盘现场