

回望2016

看鹰城楼市如何逐渐回暖

忙碌、担忧、兴奋、期待、观望……转眼间，2016年已只剩下两天。年终岁尾，让我们驻足回望，鹰城楼市这一年都经历了什么？

从年初的低迷消沉，到年中的一路起势，劲销热卖，到年末的趋于平静，鹰城楼市走过了跌宕起伏的一年。

看着房价的上涨，你是否也感觉到了生活的无力；看着越来越多市民领到购房补贴，你有没有因为成为其中的一员，庆幸自己终于赶上了这班购房受惠的城市列车……在这一年中，不少房企经受市场考验，成为人们依赖的品牌；也有不少房企陷入维权泥潭，无力应付各方责难……总体来说，2016年的鹰城楼市在逐渐回暖。

碧桂园击败恒大拿“地王”

2016年1月28日上午，平顶山市新城区行政综合办公楼7楼公共资源交易中心举行了平棉地块的现场竞拍。历时2小时，经过200多轮激烈厮杀，碧桂园地产最终以454万元/亩的价格击败恒大地产成功摘得该地块，刷新平顶山2016年“地王”地价纪录，新地王就此诞生！

平顶山大地国土资源交易中心公告显示，碧桂园拿下的平顶山地王为卫东区建设路平棉地块，位于建设路中段路南。地块总面积约为7.11万平方米，约合106.7亩，住宅、商业用地，容积率不超过3.4，建筑密度不大于32%，建筑高度不大于100米，商业建筑面积占地上总建筑面积比例不大于32.0%。

碧桂园以约484亿的出价打败恒大地产，成功将该地块收入囊中，折合楼面价200294元/平方米，即454万元/亩，而该地块起始价仅为219万元/亩，溢价率达到107.31%。而与此地块一墙之隔的北侧地块为商业项目，该商业地块在早些时候已由大连万达商业地产有限公司成功竞得。作为一线品牌房企的碧桂园、万达都盯紧了此地块，可见未来的板块价值不容小觑。

面对库存量较大、消费需求不足的二、三、四线城市依然未能摆脱楼市量价低迷的阴霾，两大地产巨头为何依然热抢三、四线城市地块？住建部有关人士表示，“十三五”期间，房地产市场仍会保持总量大的特征，整个行业将从扩张式、粗放式发展步入专业化、规模化、集约化发展。身为品牌房企，他们在三、四线城市布局的战略符合未来的行业发展。据了解，碧桂园2015年区域重新划分，区域聚焦一个省份甚至一个城市，朝一城多个项目甚至一镇多个项目的方向发展。这一事件也



市区平安大道一在售楼盘沙盘旁，市民纷纷驻足。本报记者 张鹏 摄

极大地刺激了低迷的鹰城楼市，国内知名房企抢滩三、四线城市市场的行动进展迅速，本地房企加速转型迫在眉睫。

暂停配建公租房，回购、租赁商品房

为落实货币化补偿相关要求、减轻商品房库存压力、促进房地产市场平稳健康发展，按照全国住房城乡建设工作会议要求，我市今后一段时间将不再新建公共租赁住房，保障性住房的房源筹集主要以购买和租赁商品房作为公共租赁住房。另外，对符合保障条件的申请人，政府也可依法依规采取发放租金补贴的形式进行保障。

4月20日，市政府出台《平顶山市棚户区改造货币化安置办法》，分别对棚户区改造货币化安置的政策依据、适用范围、安置方式、基本原则、责任主体、安置方案、房源筹措、安置程序、资金保障、政策优惠等方面进行了规定。棚户区改造货币化安置分为3种方式：政府组织棚户区居民购买商品房；政府购买商品房或棚户区改造的多余安置房统一分配；直接货币补偿。这3种货币

化安置方式可综合进行。

根据规定，政府组织棚户区居民购买的房源，应为具备销售条件的普通商品住房；政府购买的房源，应为具备销售条件的普通商品住房或已开工建设的棚户区改造多余安置住房，最大套型面积不得超过144平方米。房源应当符合区位合适、户型合理、功能齐全、配套完善、价格优惠的基本条件。

棚户区改造居民因个人房屋被政府征收，利用补偿款购买普通商品住房的，对不超过补偿款的部分免征契税。对棚户区改造居民利用补偿款自主购买普通商品住房实现安置的，免征印花税，其个人取得的补偿款部分按有关规定免征个人所得税。开发企业将普通商品住房出售给实行货币化安置的棚户区改造居民，或对棚户区改造居民按棚户区改造团购优惠价格销售商品房的，按售出住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税、印花税。

去库存 我市推出购房补贴政策

5月3日，市政府推出《关于加快消化库存商品房促进房地产业平稳健康发展的意见》，为加快去除楼市库存打了一剂“强心针”。

该《意见》规定，打通商品房和保障房通道、提高货币化安置比例，将货币化安置的范围扩大至城中村和旧城改造、基础设施建设、工业园区、土地双挂钩项目和城市建设等征迁安置的安置，通过发放购房券等形式鼓励拆迁户购买已上市商品房，加快消化库存。

5月10日，市房产管理中心、市财政局召开新闻发布会，宣布在市区范围内购买144平方米以下新建普通商品住房的购房人，且购房之后一个月内缴纳契税的，可凭商品房备案合同和完税证明申请每平方米200元的购房补贴，补贴时限为5月3日至11月3日，购房时间以商品房买卖合同网签备案日期为准。此

项优惠政策不对购房人身份和是否首套房进行区分，最大限度地体现了补贴惠民、促进消费、加快消化商品房库存的政策初衷。

这一新政出台，极大地刺激了楼市成交，那些五证齐全的楼盘更是借到了“东风”，成交量猛增。据市房管中心统计显示，自5月3日至三季度末，我市市区商品房销售10127套、111.21万平方米，同比增长87.7%和86.5%；其中商品住房成交9879套、108.02万平方米，同比增长80.2%和86.9%。房地产交易环节收税完成7800.36万元，同比增长88.3%，在执行新的契税政策后，税收仍然呈现大幅增长态势，充分凸显购房补贴政策对房地产市场及财政收入刺激作用。为了方便市民申请补贴，之后更将申请时间延长至2017年1月23日。

可以说，许多政策扶持，为开发企业突出重围、走出困局，扫清了障碍并提供了更多方便，同时也为购房者减轻了负担，让大家享受到了更多实惠。而市场上卖得最快的房子，还是那些五证齐全、品牌好、产品好、物业好的房产。

“湛河生态区”加热土地市场

11月15日，我市举办湛河生态区储备土地推介会，共拿出新华区、湛河区、卫东区、高新区等湛河两岸的11宗1124亩土地对外招商。全国13家知名房地产开发企业和我市54家房地产开发企业参加了当天的观摩推介会。一次拿出如此多的地块，如此高规格的推介演示，邀请到的房地产企业如此之多……这样规模超前的土地推介会在我市尚属首次。

据市土地储备中心主任胡京伟介绍，本次推介会上推出的土地均是近两年来我市在湛河生态控制区范围内整合收储的土地资源。“能收储这么多优质的土地资源，得益于我市推行的‘退城进园’政策。”胡京伟说，两年前市政府下发通知，要求力争2016年底前实现老城区工业

企业“退出城区、进入园区”，优化城市建设总体布局，促进经济社会发展。

为全面实施“转型提速、发展提质、环境提优、幸福提升”的发展战略，市政府按照“政府主导，以河治河、以河生财、以河引领城市发展”的原则，在湛河沿线划定了湛河生态区。

据了解，共有可收储土地面积3000-5000亩，目前已收储1000多亩。

记者从市土地储备中心提供的地块资料中看到，11块土地中，10块土地的绿地率≥35%，6块土地的容积率≤30，3块土地的容积率≤35，都是位置极好的宜居之地。据介绍，本次我市大规模出让的这批11块土地，全部为完成拆迁的净地，避免了以往的“毛地”出让带来的后期拆迁等各种问题，甚至有的项目多年无法开工，导致企业资金运转不畅。全部净地出让，企业负担减轻了，而且可以更加公开、公平地展开竞争，真正体现地块的市场价值。另外，企业一旦拿地成功，可以迅速开工，避免了开发前期投入过多的时间和资金，大大提高了企业投资回报效率。不仅如此，土地开发前需要企业去做的地震勘探、地下文物勘探等都会由政府提前完成，更为企业顺利开发铺平了道路。

11月15日，包括绿城、绿地、万达、碧桂园、恒大在内的13家国内知名房企及常绿、华诚、佳田、豫森等在本地54家实力房企的主要负责人悉数到来，他们实地查看各个地块，现场热议未来前景，当场便有两家企业签订了投资意向书。

随着一、二线城市楼市限购市场降温，更多有实力的国内标杆房企都瞄准了三、四线城市的市场，高效、透明的土地出让方式，优质的土地资源，房企拿地的热情被点燃，势必带动房地产开发市场变热。可以想见，不久的将来，鹰城楼市又将烽烟四起。（本报记者 焦曙光）



市区园林路即将向西延伸，打通城市道路又一“动脉”。本报记者 张鹏 摄