

楼市·采风 栏目整理 陈茜

北京 8月二手房成交量触底

近日,中原地产研究中心统计数据 displays,8月北京二手房市场签约7600套,新建住宅1800套。专家表示,作为一个2000多万人口的城市,二手房住宅占9成的房地产市场,低于8000套的成交量已经是历史低谷,这种情况下,市场有刚需存在,所以成交量不太可能继续下探。另外,对于目前市场来说,部分二手房价格相比最高点时已经有接近20%的下调。这种情况下,对于一些刚需来说,入市的意愿逐渐加强。经过连续5个多月的楼市调控,随着初期各种政策持续发布后,市场对政策逐渐适应。随着政策进入平稳周期,未来市场继续下探空间不大。随着“金九银十”的到来,整体市场有所企稳。从全年市场看,预计下半年楼市将继续处于低温中。

深圳 首套房贷利率普遍上浮

近日,深圳房贷继续收紧,继7月中下旬四大国有银行悉数将首套房贷利率上浮至基准之后,9月4日起,深圳中国银行、工商银行、建设银行及农业银行先后放出消息,将首套房贷利率调整至基准利率上浮5%。

除了四大国有银行外,目前首套房贷利率上浮5%的还包括招商银行、交通银行。而民生银行和兴业银行首套房贷更是调整至基准利率上浮10%,首套房贷利率基本和二手房贷利率持平。

专家建议,对于二手买家而言,现阶段买房在签二手房买卖合同时,一定要给自己留足贷款过户时间,以免因为贷款迟迟不到位而出现买卖双方各种纷争。对于置换型客户而言,由于现阶段银行放款较慢,为了避免在换房购买时出现首付不能及时交付的尴尬,最好在卖房款到位后再买。

西安 伪造购房资格者5年内禁买房

9月11日,西安市房管局发布通告,就购房资格审核过程中出现的弄虚作假行为,做了明确的惩戒规定。

规定中明确写到,对教唆、诱导或协助购房人提供虚假证明材料,规避住房限购政策的开发企业,一经查实,按照西安市房管局《关于实行商品房销售违法违规行为记分管理的通知》的规定,严肃处理;对教唆、诱导或协助购房人提供虚假证明材料,规避住房限购政策的代理销售公司,一经查实,取消并停止一切代理业务;对通过提供虚假资料骗取购房资格的个人,一经查实,注销当事人网签合同,并取消购房家庭成员在西安市的购房资格,且5年内不得在西安市购房。

楼市·声音 栏目整理 龙雨晴

经济学家马光远: 不必为“金九银十”的短期思维所左右

这几天,围绕今年楼市是否会“金九银十”的问题,一些信号被不断释放。在我看来,释放这种信号其实意义已经不在。在今年各种环境因素都和过去完全不同的情况下,期待楼市本身借助“金九银十”出现大逆转和反弹,本身就是小而小的概率。现在市场的基本面已经基本印证了中国房地产上半场已经结束,下半场如果我们还在思考房地产的思维和方法上仍然沿袭过去几年的思维,很可能出现严重的谈判。

房地产短期市场的走势已经不能用过去的逻辑和经验去思考,更重要的是,我们发现决定房价中长期走势的很多因素和环境都在变化。需要用新的思维和视角构筑中国房价未来走势研判的新的工具和模型,而不是凭着过去的经验。比如有没有“金九银十”更重要的是,中期和长期,房价究竟会怎么走。哪些因素已经逆转了,哪些因素还能支撑。

中国金融研究院研究员胡月晓: 楼市长效机制不止租售同权

楼市长效机制的重心,是要在改变楼市的需求方面着力。楼市长效机制是个系统工程,而“租售同权”仅是改变楼市单一供应方面下功夫。长效机制要见效,还需在多个方面齐头并进。就目前而论,楼市长效机制的第二个变革,应该是“改变极低的拥有成本”——即出台物业税。全国两会已多次提出了物业税的发展方向,财税体系也已作了先期的调查和研究,部分城市已试点了不完全物业税。租售同权,改变的是单一住房供应体系,产生的效果就是楼市需求的分化;物业税增加了持有住房的成本,在挤出投机泡沫的同时,更提高了全社会资源的使用效率。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进: 近期商业银行的贷款政策调整信号意义大于实际意义

从中长期的角度看,针对“房贷是否变贵了”的话题,关键还要考虑三点。第一,在去杠杆的背景下,必须要看到金融环境正逐渐步入严控和收紧的通道。第二,若市场出现平稳迹象,那么稳定市场交易和价格的政策基本上就不会有变动。对购房者来说,不必因为商业银行领域的贷款政策变动,就直接猜测住房政策的变动。第三,房贷政策的调整属于行业和市场领域的范畴,购房者应该关注其他内容。

从本次部分商业银行的贷款政策调整来看,信号意义大于实际意义。对于近期入市的购房者来说,策略保持独立就好,不必有太多的担心和顾虑。而对于有观望情绪的购房者来说,适当分析后续的房贷政策走势,同时结合所在城市的楼市政策和走势,进而调整置业策略和贷款策略,这一点也是比较关键的。

上周,连出三地的滨河国际新城再次引燃市场关注。从2015年8月滨河国际新城的土地首拍,到去年7月底的连出三宗“地王”,再到今年9月“年度震撼三连拍”,滨河国际新城似乎总在上演“拍案惊奇”。

这个郑州东南曾经低调的区域,这个许多人眼中的偏远地带,不知不觉间已经成了开发商竞相进驻的“香饽饽”,以“高大上”的规划定位、不断升级的区位优势,借助自贸区的红利,引得孔雀东南飞,飞至滨河国际新城来。



家有梧桐树 引来凤凰栖

本报记者 龙雨晴

规划引领 崛起一座新城

滨河国际新城位于潮河以南,107辅道以东,经南十五路及经南十四路以北,四港联动大道以西,总占地面积约10.47平方公里。看着这些偏远的道路,在许多人心目中,滨河国际新城还十分抽象。

事实上,5年前,这里确是一片荒凉偏僻的村庄:“道路崎岖不堪、干涸的河流、零散的村庄……”郑州经开区管委会相关负责人告诉记者。

2012年,中建集团、中建七局和郑州经济技术开发区共同成立中建(郑州)城市开发建设有限公司,携手启动滨河国际新城建设,共同开发“产城融合、宜业、宜居、宜乐三位一体”魅力新城区——滨河国际新城,以服务于中原的国际领事馆区、海绵城市示范试验区、生态水韵新城、绿色建筑献礼世界与中原,全面构建聚集“高端智慧商务、创意滨水商业、绿色低碳社区、艺术科教基地、健康湖畔休闲”为一体的现代城市体系,成为“中原与世界交流对话”的国际化文化旅游目的地、中央生活休闲区(CLD)。

“所谓CLD,指城市中由若干居住区组成,可满足主流人群集中居住、消费、娱乐、教育需求,位于城市中心地带的居住区域。”郑州经开区管委会相关负责人介绍说,这是政府与央企合作进行的土地一级开发。作为敢于“吃螃蟹”的新区,滨河国际新城早在建设之初,就注定了与其他区域有所不同。依照“一年拉框架、三年出形象、五年成规模”的规划,如今的滨河国际新城,水域面积已达1300多亩,绿地面积达4000多亩,围绕蝶湖、荷湖两大湖泊打造“近水近绿”的城市公共景观。

据了解,滨河国际新城景观绿化遵循“珠连绿带,点轴布局”的理念,将路网、绿网和水网系统在规划中有效整合,生态廊道纵横环绕整个区域,城市湿地公园、体育公园星罗棋布,而网络化的布局模式提升了景观的均好性,给市民提供生态而丰富多样的活动、休闲场所。滨河国际新城总绿地面积达6133亩,城市整体绿化覆盖率占区域面积的45%,打造名副其实的水韵生态宜居之城。

在滨河国际新城的规划中,常常出现“国际化”三个字,这也是滨河国际新城的显著特点。据悉,这里将建设外国驻华使馆、领事馆及相关生活设施,进一步加强中原地区对外的友好合作和经贸往来、文化交流,充分发挥滨河国际新城的国际化窗口作用。“在郑州建立国际商都的大背景下,滨河国际新城将成为郑州市国际化进程重要的承载地。”郑州经开区管委会相关负责人表示,依托区域优越的滨水空间,引入国际休闲绿色生活理念,倡导修身、闲适的生活方式;邀请国内品牌开发企业,以国际化绿色生态标准打造高品质、生态宜居的居住环境;便捷的立体交通通达国际化教育、医疗配套服务机构,满足城市高端人群生活需求。据悉,滨河国际新城全区域规划容积率不得超过2.5,绝大多数土地指标容积率在2.5到3.0之间,这决定了区域内的住区规划将以低密舒适型居所为主,为高品质、高舒适型生活社区提供了生长的土壤。

不仅宜居,而且宜业。据介绍,滨河国际新城依托郑州市“大枢纽、大产业”的城市发展战略,以经济技术开发区成熟的经济、产业发展环境为支撑,导入大中型企业研发、贸易、服务、结算等总部中心,引进总部花园、科研中心、特色园区、孵化中心、创意研发中心,发展区域总部经济,打造具有创新能力的智慧新城。

在河南财经政法大学教授李晚峰看来,高规格、高起点、前瞻性、未来性规划的新区将会发展为郑州新的蓝海区域。“希望一定要一张蓝图绘到底,把滨河国际新城建成一座未来城市、智慧城市、海绵城市,打造经开区的名片和未来。”

锦上添花 区域优势凸显

去年8月,河南省成为我国新设立的7个自贸试验区之一,郑州迎来了新一轮改革发展的大时代。今年4月,河南自贸试验区挂牌,滨河国际新城正处于自贸区核心区域,区域发展如虎添翼。

业内人士普遍认为,滨河国际新城全境纳入自贸区,更多、更新、更优的全球企业与资源将在此汇聚,带来巨大的外贸商机、就业岗位和创新创业空间,滨河国际新城的开放度和嫁接国际产业链的能力会大大提高,在高度开放的市场经济和国际化条件下,郑州滨河国际新城将形成中外客商云集的发展格局,一座大型的涉外商务、政务、生活服务发展、国际商都建设注入无穷动力。

“作为郑州自贸区的商务服务区,滨河国际新城承载着总部办公、跨境贸易、金融创新、文化交流等功能,未来该区域的教育、医疗、环境、交通等设施将急速发展成为郑州乃至中部地区的经济发展腹地。”康桥悦蓉园营销负责人表示。

风姿绰约 房企纷至沓来

栽下梧桐树,自有凤凰来。

得天独厚的区位配上“高大上”的规划,使得滨河国际新城这位“出尘美女”从不乏拜倒在其石榴裙下的追求者。去年7月底连出三宗“地王”已经让人讶异,今年9月的土地三连拍更是引人注目。据悉,从9月4日到9月6日,经开区连出三块住宅用地,被称作“2017年度震撼三连拍”,一共参与竞争的企业高到20多家,每一块地都是经过激烈的竞争,触发熔断价的门槛才拍出。尘埃落定后,中海拿下31号、32号地块,融创拿下23号地块。

据了解,中海拿地眼光一向挑剔,此次连拍滨河国际新城两宗地块,“背后深层次的原因是中海地产对于郑州市场的坚定看好以及对于滨河国际新城片区价值的高度认可。”有业内人士分析说,“中海地产‘十三五’期间销售规模要突破4000亿港元,在全国各大城市的土地市场上均加大投入,尤其以郑州为代表的热点城市是该集团‘十三五’期间的重要战略城市。”诚如斯言,2016年12月,中海地产母公司中国建筑与河南省政府签订1000亿元战略合作协议,中海地产作为中国建筑旗下的地产旗舰业务平台,深入贯彻落实合作协议内容,“十三五”期间计划在每年在郑州投资超过100亿元,深耕中原。

“中海地产非常善于老城升级与新城开发,滨河国际新城与北龙湖、高新

于滨河国际新城而言,和自贸区的期不期而遇是锦上添花,却不是发展的全部寄望。在自贸区到来之前,滨河国际新城得天独厚的区位优势就已凸显。

从交通网络构造来看,滨河国际新城位于经开区核心区域,是连接郑州市建成区与航空港区的区域,北临陆港、高铁站,南临航空港、机场,畅达新郑国际机场、高铁郑州东站。同时,机场高速、绕城高速、京港澳高速、南三环、东三环、四港联动大道环绕城区,规划建设中的地铁3号线、4号线、11号线贯穿新城,郑州市区至郑州新郑国际机场的郑机城际已实现常态化运营,并在区域内设有站点。滨河国际新城发展空中、地下与平面的综合交通模式,实现高效的出行和运输效率。

从郑州发展格局来看,滨河国际新城位于郑东新区、白沙组团、航空港组团三大飞速发展区域的中心联动地带。“可以说,滨河国际新城区域交通的优势是,它以便捷的交通实现了区域和目前核心郑州区域的有效连接。”有业内人士指出,这也是在规划之下,开发

新城一样,是由政府主导规划的区域,定位“产城融合、宜业、宜居、宜乐三位一体”的中央休闲区(CLD),滨河国际新城集前沿的规划、自贸区政策加持、便捷交通、优质景观资源等多重优势于一体,这或许正是中海看好这片区域的原因。”上述业内人士表示。

截至目前,滨河国际新城累计出让土地2050.9亩,其中住宅1834.9亩,商业216亩。区域内住宅地块已拍出近50%,中建、绿地、信保、海马、亚新、正商、康桥、中海、融创均已入驻。业内人士普遍认为,此次近20家房企参与竞拍,熔断成交,这也间接证明了滨河国际新城除了得到自贸区政策春风的加持,也得到了市场对于区域价值的肯定。随着区域配套的不断落地,品牌房企项目逐渐成熟,区域价值也日益凸显。

和滨河国际新城“高大上”的规划定位相匹配,开发商在这片区域打造的项目也都颇有些“小清新范儿”。例如该区域的代表项目之一,沿袭中式宜居精神内核的康桥悦蓉园。

“文化是康桥悦蓉园贯穿始终的情感回归线。康桥悦蓉园延续中国传统造园礼制精髓,以门为礼,廊为境,庭为悦,园为趣,道为逸,院为乐,六进院落,层层推进,营造当代中式诗意探索之旅。”康桥悦蓉园营销负责人介绍说,“传统文化的表现,更以宜居作为精神内核。而宜居文化理念不仅体现在建



商竞相进驻该区域,为其建设增砖添瓦的动力。