

数字
地产

上周长春商品住宅成交均价破7

进入七月,下半年序幕拉开,长春楼市表现如何呢?据克而瑞长春机构统计,上周(6月27日-7月3日),长春新增商品住宅供应面积9.75万平方米,环比下降55.2%;供应套数938套,环比下降57.2%;商品住宅成交面积为19.70万平方米,环比上升9.0%;成交套数为1730套,环比上升4.5%;成交均价为7210元/平方米。

上周5个项目新增商品住宅供应,分别是车城万达广场、益田硅谷公馆、澳海澜郡、中海寰宇天下、中天北湾新城。

上周长春商品住宅均价突破“7”字头

上周长春商品住宅成交均价为7210元/平方米,环比上升5.72%。房价涨幅较大,主要是受到高端改善型产品集中成交的影响。上周面积成交前5名分别是高新和园、文昌路55號院、益田硅谷公馆、万科金域长春和天茂湖,这5家楼盘的成交量约占总成交面积的22%,成交均价在7300-12000元/平方米,对总体房价的拉升作用明显。目前长春改善型市场供需两旺,受此影响,预计未来个别区域房价仍有上升空间。

供应减半 刚需型产品未来或变稀缺

上周长春新增商品住宅供应面积9.75万平方米,

环比下降55.2%;供应套数938套,环比下降57.2%。供应有所下降,但产品类型依然以90平方米以上的两室和三室为主。从土地市场供应来看,2016年所成交的土地宗数仍然较少,成交单价、项目容积率等导致未来长春市场的主要供应会以改善型产品为主。预计新品加推的频次和数量不会有太大上升,因此较好的刚需和刚改型产品会较为稀缺。

成交上升 高端改善型产品集中放量

上周长春商品住宅市场成交面积为19.70万平方米,环比上升9.0%;成交套数为1730套,环比上升4.5%。其中,高端改善型产品成为成交主力,高新南区、净月区、经开区的部分改善型产品都出现了大量成交备



资料图片

案,也导致总体均价有较大幅度提升。目前长春的刚需型产品,尤其是低价的刚需型产品由于之前去化较快,剩余库存量略显不足,加之购房政策的持续放宽,购房成本降低,购房者在选择时会更加注重配套、学区等因素,提高了需求,促使刚需和刚改户型成交量激增,房价也受到一定的拉升。

(记者 苏畅 / 报道)

楼市
聚焦

7月长春楼市或放“暑假” 部分房企推迟开盘

经过今年上半年的价格预期,7月房价看涨预期趋于强烈,促使购房者加快购房节奏。截至6月末统计数据,长春7月预计有6个新盘开盘、加推,可见许多房企还是比较谨慎的,放慢了新盘销售节奏,采取少量、多次的推盘方式。此次长春楼市推出的楼盘中不乏一些纯新盘,高性价比+品牌开发商,备受购房者期待。

蓄客不足推迟入市

7月是楼市的“淡季”,高温的天气让不少购房者看房热情减弱。据数据监控中心截至6月27日统计,7月份长春预计有6个楼盘新开盘、加推。环比6月下跌41.6%,与2015年7月同比下跌36.3%。据悉,不少房企推迟开盘时间。

对此,销售人员表示,开发商看好未来的市场走势,准备进一步提升房源品质,因此顺延了开盘时间。不过,业内人士分析,“一些楼盘的报价很高,没有多少购房者准备出手,预计开盘也卖不动,所以推迟了入市时间。”据了解,本月以来,新房、二手房关注度不高,新盘销售中心和二手房中介门店的到访量也有所下降。

纯新大盘受关注

7月,长春楼市交出的“成绩单”中,有一些新的亮



资料图片

点引起关注,一些纯新盘开始入市,如恒大在长春的第一个纯洋房社区恒大净月公馆、独具韵味的中式宅邸万科·如园、专为年轻一族打造的Max-life 互联街区华润·橡左橡右等。

这些品牌房企打造的产品不仅受追捧,而且给出的优惠折扣力度也不小,多个楼盘打出优惠政策吸引购房者,促销手段五花八门,如认筹x元抵x万、交x元享开盘x折。至于效果如何,最终的决定权还是在购房者手上。

(记者 解静舒 / 报道)

6月份30城市住宅成交量环比下滑

7月成交面积继续下滑或成大概率事件。

日前,易居房地产研究院发布6月份住宅成交报告显示,月内受监测的30个典型城市新建商品住宅成交面积为2186万平方米,环比减少2.5%,同比增长14.0%。城市成交同比增幅曲线的走势不一。其中,一线城市的同比跌幅由5月的10.9%扩大至11.2%,二线城市的同比增幅由4月的35.3%收窄至22.3%,三线城市的同比增幅则由5月的6.0%扩大至11.9%。6月份三类城市的同比增幅曲线中,二线城市相对表现强势。

6月份30城市住宅成交量环比下滑

通过数据,环比来看,6月份30个城市中有12个城市的成交量出现了环比增长态势。同比来看,30个城市中有18个城市的成交量出现了同比增长态势,而其他12个城市则有所下跌。从同比增幅的角度看,今年6月份大多数城市的市场交易要比去年同期更热,延续了今年3-5月份的市场交易态势。

此外,对照近七年6月份的成交数据,相比2010年至2015年6年间的同期水平,2016年6月份30个城市新建商品住宅成交面积分别增长了179.0%、88.8%、46.9%、42.0%、87.0%和14.0%。这意味着,今年6月份市场成交是近7年同期最好的水平。

就此,易居研究院智库中心研究总监严跃进分析认为,6月份市场交易相比5月份有所下降,但属于正常的回落。对比历史数据,交易量依然处于高位。从城

市结构来看,部分二线城市持续攀升的态势在改变,市场有所降温,这也影响了这30个城市的市场交易走势。同时,他认为,“7月份为传统的成交淡季,鉴于上半年市场交易较好的态势,7月份成交面积继续下滑是大概率事件。当然,特殊点在于,部分二线城市房价上涨过快。若购房者担心后续政策有所变动,那么7月份购房热情将依然不减。”

下半年整体房价涨幅或将放缓

近日,中国房价行情平台也公布了6月31个省会城市(含4个直辖市)的住宅房价排行情况。长春排名第28名,6月房价6467元/平方米,环比增长0.24%,同比下降4.67%。长春房地产市场均价出现了小幅同比下跌。

就此,业内人士认为,受宽松购房政策等因素影响,今年上半年中国一线、二线楼市价格快速上涨并高位运行,多地商品住宅月均成交创新高。而二线城市6月份楼市有所降温,其中既有政策收紧的原因,也受市场高价成交疲软等因素影响。未来随着地方调控政策进一步实施,热点城市楼市过热现象将得到有效调控,城市整体房价涨幅或将继续放缓。而对长春楼市来说,在之前几个月销售业绩较好的情况下,市场需求有一定释放,所以6月份成交出现小幅下滑,7月份和8月份或将进入长春楼市的传统成交淡季,之后可能会继续反弹。

(记者 苏畅 / 报道)

精装房如何变成 双赢的“好东西”

近几年,精装房出现了一波又一波的投诉,如纸制房门、地板空鼓、墙壁发霉……这些问题将购房者对精装房的信任度推向“冰点”。一个问题出现,民众的批评几乎是一边倒。

其实,精装房是行业发展的一大趋势。欧洲、美国和日本等国家精装房比例很高,但是我国的精装房比例与国外相比却很低,以长春为例,只做精装房的楼盘不超过5家。

那么,为什么精装房投诉居高不下呢?一是有的开发商想获取装修中的暴利,以次充好;二是有的开发商借精装房之名,拉高房价,而不明真相的购房者看到房价涨得那么快,就赶紧出手了。

当精装房成了开发商牟利的手段,其投诉居高不下便不难理解了。那么,这个作为“行业趋势”的精装房,到底该如何发展?如何确保这个国外舶来的好东西,在本土化过程中不被异化成坏东西呢?

严控质量验收关。政府相关职能部门要严格把好精装房的质量验收关,制定更细的验收标准。比如,绝大多数精装房都约定了装修材料的品牌,但没有约定装修材料的档次和具体型号。很多开发商就钻这个空子,用名牌材料来吸引客户,用低档产品甚至残次产品来牟暴利。

强化消费者维权意识。现在很多纠纷来自交房之后。消费者可以在交房时,聘请专业人士验收精装房。发现问题就要拒绝接房,请律师帮助维权。

价廉物美、质量过关的精装房,确实符合地产行业发展趋势,它最大限度整合了资源,集中设计、集中采购、集中施工,可以大幅降低装修成本和环境污染,也让消费者节省精力。只有职能部门加强监管,开发商调整心态,消费者提升维权意识,精装房才可能变成社会、个人双赢的“好东西”!

(解静舒 / 文)

英国脱欧 成中国投资者炒房机会?

7月5日,英国央行发布半年度金融稳定报告称,英国将在一段时间内经历不确定、调整和波动,对英国商业地产及租售比风险保持密切关注。那么,对中国投资者来说现在英国商业地产是个买入机会吗?

“英国脱欧直接导致英镑暴跌至30年来最低点,英镑兑美元最高时下跌了13%,兑欧元最高时下跌了8%。中国投资者敏锐地意识到币值波动和随之而来的买入机会。”戴德梁行在7月4日发布的最新针对英国脱欧研究报告中提出上述观点。

报告指出,英国脱欧造成英镑贬值,部分物业价格可能下降,为中国投资者提供了进入英国房地产市场的良机。中国机会投资者瞄准的资产类别包括英国的住宅、酒店、写字楼和零售物业。其中写字楼仍将成为投资者首选。

同时,报告指出现阶段买入英国房产的风险,例如一些公司迁出英国造成物业空置和价格摇摆。这将对写字楼板块造成重创。

不过国内服务出国投资的专业人士表示,英国没有购房移民项目,所以对于中国人投资英国多是子女上学买房或是单纯投资,目前英国脱欧后投资环境不稳定,中国的投资者也会出于风险担忧,谨慎投资。

据报道,中国在英国的主要投资买家90%来自上海和北京的银行和保险公司。在过去几年,包括中国人寿、平安保险、中国建行、中国银行、海航等公司都在英国投资了项目。

目前由于市场的波动性,来自中国或其他地方的房产投资者大多会倾向于规避风险。

从买入机会讲,戴德梁行认为,目前尚没有证据表明英国房地产业会被“甩卖”,相反有很多人正在讨论,脱欧公投是否导致市场反应过度。

(据《新京报》)