

首府房价 10年上涨149.8%

2022年1月上旬,中国房价行情机构对过去10年来国内各城市的房产交易价格进行了统计,对比2010~2020年10年间各城市房价涨幅,得出涨幅最大的前30个城市,并进行了排名。排在第一位的是深圳,涨幅高达372.2%,从10年前的每平方米1.73万元涨到8.17万元,差不多是原来房价的4倍。值得一提的是,在这份榜单中,上榜的省会首府城市呼和浩特排名21位。整体来看,呼和浩特的房价在10年间,涨幅达到了149.8%,从每平方米的4766元涨到每平方米11907元,10年翻了近1.5倍。

相关人士分析认为,呼和浩特的房价之所以10年翻了近1.5倍,与城市人口不断增长密切相关。从最新的全国第七次人口普查数据来看,呼和浩特10年间实现了人口的正增长,人口净流入57.94万人,增长20.21%,增幅位列全区第一。人口向首府流入,意味着呼和浩特10年间基建、配套设施在逐渐完善,再加上各项人口红利政策的实施,吸引人才进驻,需求刺激下,房价自然会上涨。

去年的降势能否持续?

呼和浩特住建部门公布的数据显示,2021年1~11月,呼和浩特新房成交48929套,二手房成交26300套,总量达到75229套,较2020年同期的78948套下降4.7%,这也是近3年以来,成交总量首次下滑。

采访中,不管是普通市民,还是房地产内部人士均认为,2021年已经成为房价下跌之年。从媒体报道的情况看,不管是一二线城市,还是三四线城市,房价下跌的范围都在逐渐扩大。

中房网数据显示,2021年,全国有173个城市的房价呈现下跌,其中跌得最厉害的是深圳,第二是铜川,第三是襄阳,3个城市跌幅均达到15%以上。在173个房价下跌城市中,呼和浩特以6.21%的跌幅排在全国第51位。

房地产分析人士认为,不论是有投资需求还是刚需住房的购房者,对房价的预期都已经发生了改变。多名有购房需求的市民在接受记者采访时均认为未来房价还有可能下降,所以还要继续观望。一句话,如今的购房者已经捂紧了钱包。

另有房地产内部人士认为,当前的房地产正处于缺乏信贷支持的阶段。银行贷款,是房价的核心支持因素,从银保监会官网的数据来看,2021年,房地产贷款增速持续下降并低于各项贷款增速。不仅如此,2021年呼和浩特本地银行中,部分银行已经停止向购置新房和二手房的客户发放贷款,抑制房贷,就是在给楼市降温。

房价的波动是城市居民最为关注的话题之一。过去数年,呼和浩特房地产经历了怎样的发展过程?进入2022年,呼和浩特的房价又将呈现怎样的走势?带着疑问,北方新报正北方网记者进行了调查采访。



每年将筹集万套保障性租赁住房

据报道,作为住建部第一批城市更新试点的21个城市之一,呼和浩特市划定了四个更新片区,确定重点更新项目、重点更新轴线,确立市、区两级政府和街道、社会资本、商业主体、社区居民四类更新主体;大力推广城市运营理念,将政府投入公用设施与项目收入、产业收益有机整合,以收益反哺投入,采取不同模式推动城中村、城边村、地铁沿线、老旧小区更新建设,实现“以城建城、以城兴城”。

据报道,“十四五”期间,呼和浩特市计划每年筹集保障性租赁住房1万套以上,主要面向本市无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体,解决其阶段性住房困难问题。其中符合人才引进条件的,按相关人才政策给予补贴。保障性租赁住房户型分为住宅型和宿舍型。其中,住宅型以70平方米左右的小户型为主,宿舍型30~50平方米。单次租赁合同期限不超过3年,合同期满后符合条件的可续签;一次性收取租金不超过1年、押金不超过1个月租金。租金标准不高于同地段同品质市场租赁住房指导价的70%。

学区房会持续降温吗?

多年来,地处优质教育资源区域的呼和浩特楼盘,吃尽了学区房的红利。在呼和浩特,“老破小”的学区房,单价一度超越豪宅。一份数据显示,呼和浩特240个热门小区,77个房价超过2万,95%靠近名牌学校,单价最高的达到2.6万元每平方米。事实上,学区房大热还是教育资源的不平衡。据业内人士保守估算,呼和浩特每年有2万户家庭准备在好学校附近购买学区房。

2021年10月,呼和浩特市第十三次党代会提及:未来五年,呼和浩特要全面建设“五宜”城市,即宜居、宜业、宜学、宜养、宜游。2021年11月20日,呼和浩特市优化教育布局、办好优质教育座谈会也顺利召开。两次会议重点聚焦教育的发展,引发了呼和浩特购房者对学区房的再认知。所谓“宜学城市”,是指推动学前教育普惠发展、义务教育优质均衡发展、高中教育提质发展、职业教育特色发展以及扩大优质教育供给;而座谈会重点内容,则是不能热衷于搞房地产卖地而不考虑学校配套建设。

什么意思?意思就是呼和浩特未来教育的发展要均衡布局。两次会议,聚焦一样的话题,呼和浩特学区房的含金量被迅速稀释。有观点认为,在各种政策的轮番施压下,在呼和浩特,一套房锁定一个学校的时代正在宣告结束。

1月17日,一直在密切关注呼和浩特房地产市场走向的自媒体“铁口断房”创作者李茂林在接受记者采访时表示,作为首府城市,呼和浩特从最初的“呼包鄂”、到国家19个重点城市群的“呼包鄂榆”、再到“黄河几字弯城市群”,呼和浩特与其他城市的联动发展正在加速。此外,呼和浩特积极融入“环渤海经济圈”,承接京津冀产业转移,打造“世界乳都”等产业举措,也将创造更多就业岗位,为市民创富、享受安居生活奠定良好基础。从上述信息分析,呼和浩特房地产发展正在由“增量”向“提质”转变。



曾经“开盘即售罄”的火热场景