

今年各地房价将继续分化

2016年各地房地产市场销售活跃,不少城市房价呈现上涨势头。在调控再度出手的背景下,2017年这种趋势是否会发生变化?据合富辉煌最新发布的《2016年中国房地产市场总结及2017年展望》,2016年全国楼市上涨主要受三大动力推动:一是去库存政策,购房者杠杆持续放大;二是大幅增加的流动性,成为推动房地产市场进一步上升的动力;三是土地市场频繁拍出高价土地,不断影响购房者对未来房价快速上涨的预期。由于全国重点城市房地产市场出现全面、快速上涨,各重点区域房地产政策已经发生转向,由去库存转变为去杠杆,推动房价的三大动力也随即发生了变化。合富

房地产研究院认为,在因城施策下,2017年,各地房价将分化发展。

去年各城市楼市分化加剧

合富辉煌监测数据显示,全国重点城市2016年前11个月成交总面积29165万平方米,同比2015年大幅增长33%;成交均价13155元/平方米,同比上升接近10%。不同城市群、城市群内部各个城市之间差异较大。合富辉煌监测数据显示,一线城市加上强二线天津,2016年前11月成交量增长只有天津和广州两个城市,其中天津增长最明显,月均成交面积较2015年大幅增加72%;广州增幅接近30%。2年价格

上涨最为明显是深圳,上涨超过100%,远超其他三个一线城市;而广州的价格最为平稳,2年价格上涨不到20%。其他重点城市,成交量增幅最大的前五名分别是:贵阳、珠海、青岛、郑州、长沙;成交均价上涨最快的前五名城市分别是东莞、合肥、南京、珠海、济南。

重点城市去库存表现:2016年11月库存合计1.63亿平方米,相较2015年底,大幅下降31%;其中长三角城市群去库存更为明显,库存下降47%,其他三大城市群库存下降在28%~29%。

因城施策调控将视情况加码

2016年9月30日起,全

国政策转向,由去库存转变为去杠杆。多地出台密集调控政策;市场未明显降温的城市,当前政策仍在持续加码。

合富房地产研究院预计,2017年中央对房地产调控仍将延续“分类施策、因城施策”主基调。最新中央经济工作会议提出,微观信贷政策要支持合理自住购房,严格限制信贷流向投资投机性购房,预计信贷手段将成为2017年调控的主要工具,整体房贷相较上年或将有所缩减;一线城市和重点城市,地方政府抑制房价、地价的政治压力持续,非重点城市继续去库存。

在因城施策的体现

上,一线城市限购政策保持高压,限贷政策加严或成为地方调控的主力工具之一;重点城市限购政策当前仍留有缺口,后续仍存加码空间。在时间上,合富房地产研究院预计2017年上半年政府政策保持相对稳定以观察调控效果,但仍在快速上涨的地方市场将继续加码;下半年调控主要视各地市场运行表现,若市场未出现明显扭转,不排除再出现“各地集中式的调控加码”。

今年各地房价将分化发展

合富房地产研究院认为,一线城市基于其要素

价格上升及供应下降趋势,预计房价具备较佳支撑。其他重点城市基于各城间规划利好、买家构成、供求关系、政策松紧程度等影响因素差异,其房价发展趋势将分化发展,总体而言,供求紧张、规划利好大、房价绝对值仍在相对低位的城市价格具备较大支撑。

政策风向转变之下,即使房价能够继续趋于上升的城市,其房价涨幅将较2016年大幅收窄;而经过2016年各重点城市地价普遍上扬,以及在数年调控中潜在购房者对政策调控的耐受性增强,即使房价趋于下降的城市,其房价跌幅将会相对有限。

(据《南方日报》)

◎新设计

卧室告别大白墙

卧室中,床头背景墙是可以好好布置和利用的地方,带纹理的壁纸、装饰画、挂饰、搁架等创意奇特的设计,都能让此处小景即刻成为抢眼而别具情调的细节空间。

文/瑞丽



看似简单的卧室布置,床头如此设计,便有了韵味。



以剪影的花卉图案壁纸为背景,将床头装点得活灵活现,让简单的白色墙面立刻变得活泼起来。



床头设计搁架,便于放置日常所用物品,还可以展示照片,设计新颖又有温暖感。

◎家装提醒

贴壁纸的正确方法

厌倦了平淡无奇的墙面,那就在春节来临前,给家换个色彩斑斓、花团锦簇的壁纸吧!当然了,壁纸的铺贴绝不是简单刷几下胶水就能完成的,不妨看看专业人士教大家贴壁纸的正确方法。

墙面修补 贴壁纸之前,要将墙面清理干净。把墙面原有的涂料、壁纸或钉子等附着物清理干净,墙面有开裂、起皮的要将墙面铲掉,有坑洞的要进行修补。只有把墙面清理干净、修补平整之后才能进行下一步骤。

墙面打磨 用醇酸清漆对墙面进行刷底油,待其干透之后就对墙面进行刮腻子 and 打磨。墙面腻子充分晾干之后,用目数合适的砂纸打磨墙面,将表面凸起都磨掉,墙面变得平整光滑之后即可进行墙面封油,防止墙面吸收壁纸胶。

壁纸裁剪 壁纸的裁剪也有讲究的。将壁纸平铺在地上进行剪裁,相邻的壁纸要将花色、纹理对好,使图案保持平整一致。在墙上刷好壁纸胶,再将壁纸一张张贴好,并用塑料板将壁纸和墙面之间的气泡扫出,确保壁纸铺贴牢靠。

文/许素云

中国联通:境外出行畅享4G网络

如今,越来越多的人选择利用假期出游放松。而出境游玩,无论是手机朋友圈分享照片、视频,还是应对旅途中突发的工作任务需求,境外通讯保障都是每个人的必修课,一款好的漫游套餐此时显得尤为重要。

你是否有过这样的经历:面对高昂的境外漫游资费倒吸凉气,只能找寻免费wifi的囧事发生?不如订购联通的漫游包天流量套餐,仅26元起,当天就能随时随地享受不限流量的4G网络服务。作为旅行必备,解决不时之需,不产生天价账单,真正做到出国不换号、资费低、网速快、不限量、计费透明。

那么,境外出行漫游的不限量、极速上网是怎么做到的呢?在网络制式上,联通采用的是双4G技术手段,互补的网络制式带来了最高峰值150Mbps的速率保障。与此同时,中国联通与境外服务商达成合作,从欧美日韩到南亚各国,全球诸多主要国家及地区都可以办理套餐,助力大家享受优质的上网体验。

文/小联

中小房企细分市场谋生存

面对集中度越来越高、大鱼吃小鱼愈发频繁的行业前景,中小房企也在谋求自己的出路。在日前举行的“新机遇·新跨越·新征程2017中国房地产创新高峰论坛”上,有中小房企老板向记者透露,将关注养老地产、文旅地产等细分市场,有的则表示已经转向利润更好的总部写字楼项目。有专家认为,房地产业暴利时代已经过去,中小房企要生存

下来,需在细分市场深耕,做“隐形冠军”。

“房地产暴利时代已经不再。”中山大学房地产EMBA同学会会长、广州中能房地产开发有限公司董事长黄武忠对记者表示,现在房地产毛利已经从过去的30%~60%“回归”至10%左右,加上经济、政策大环境的变化,房企要做好充分准备应对未来。

黄武忠认为,将来中小企业与大企业之间在项目

上的合作也会越来越多,“比如你有资金,我有土地,可以按比例入股,共同开发项目。”“通过入股等方式拿地,成本可以下降很多。”广州市吉利控股有限公司董事长陈汉权也表示。

“土地成本难以做文章,中小房企希望在建材采购等其他资源上做功课,希望下降采购成本。”黄武忠表示。

中山大学金融地产EMBA教育中心主任汪力

认为,房地产业暴利的黄金十年已经过去,未来十年的产业规模将有一半由细分市场支撑,包括养老地产、文旅地产以及各地政府推出的PPP项目等。他认为,未来两三年内,“大鱼吃小鱼”将会成为趋势,中小房企要夯实自己的房地产主业,另外可用两三成资金尝试其他领域,“主业只要不亏还能做下去,放弃主业是不明智的。”

(据《广州日报》)