

一二线城市土地进入 低价模式

2月21日,上海金山区迎来三宗住宅用地出让,地块分别为位于枫泾镇、金山新城以及工业区。三宗地块共有10位竞买人申请竞买,最终由北京建工、上海建工以及华纺和城地产分别竞得,总成交价为33.9亿元。值得一提的是,除金山新城地块有7家开发商竞价之外,其他地块均只有一家开发企业竞价,最终金山新城以低溢价成交,其余两宗地块则以底价成交。

记者了解到,春节前后随着地方楼市调控政策持续落地,各地针对土地市场的政策呈现收紧之势。在此背景下,去年火爆的土地市场明显降温,一二线城市普遍告别此前的高溢价率,进入低价模式。

2月16日,北京土地市场迎来春节后首次土地拍卖,当日共有两宗房山良乡镇住宅用地进行出让,吸引了中粮、石榴集团、碧桂园等8家房企及综合体参与竞争。最终,两宗地块分别被“中海、首开、保利、龙湖联合体”和“金地、旭辉联合体”竞得。土地总价分别为23.25亿元、18.1亿

元,溢价率仅为10.71%与9%。

亚豪机构市场总监郭毅认为,节后土地市场“遇冷”,原因之一是受到拍地主体变动的影 响。“近期越来越多的房企在拍地过程中组成综合体,四至五家组合成一个综合体并不少见,大型综合体的出现避免了在拍地过程当中产生过多‘内耗’。”他说。

“大部分热点城市土地成交溢价率明显降低,比如深圳、上海等城市地块成交溢价率均明显低于2016年平均水平。除少数热点城市外,整体土地溢价率有所平稳。”中原地产首席分析师张大伟认为,北京、上海等一线城市最近成交的几宗地块基本接近零溢价率,“这体现了严格调控政策下,土地市场开始明显降温”。

中原地产研究中心统计数据显示,1月全国土地市场相比去年四季度继续降温,成交总价超过10亿元以上的单宗地块合计61宗。超过10亿元的地块中,溢价率超过100%的只有17宗,这部分高价地主要分布在合肥、

南城等城市。

张大伟分析称,去年年底各地陆续出台的严厉的调控政策,不仅开始在住宅市场发挥作用,也正在深层次地影响土地市场。尤其是一些一二线城市,分别针对土地市场出台了有针对性的收紧措施,对抑制高价地起到了关键作用。

2月13日,天津市公布土地出让新机制:当挂牌竞买报价达到最高限价时,不再接受更高报价,竞拍自持面积等;若竞拍自持规划商业建筑面积达到上限时,转为竞拍自持规划住房建筑面积阶段;对竞拍自持商业建筑、自持住房建筑,不得办理销售许可,不得分割转让、分割抵押。

在天津之前,北京、上海均出台了类似政策,进一步收紧土地市场的出让机制,以抑制高价地的出现。张大伟进一步分析表示:“南京等城市也在土地出让过程中设置了最高限价等措施,在这种情况下,热点城市土地成交的溢价率陆续出现降低。”

(据《经济参考报》)

房地产投资拐点或延后

多位专家近日在北京大学国家发展研究院举办的“CMRC中国经济观察(CEO)”第48次季度报告会上表示,今年上半年我国投资、出口和消费料呈现温和复苏状态,但全年经济复苏的充分条件仍有待夯实。房地产方面,由于今年实际利率水平抬升更缓慢以及基数高点位置不同等因素,预计今年房地产投资拐点可能稍晚来临。

齐鲁资管首席经济学家李迅雷预计,今年一季度PPI仍处高位,二季度起将有所缓和,2月或形成全年高点。预计CPI在二季度达到全年高点,幅度为2.7%~2.8%。二季度后,工业价格与消费价格增速将有所回落,通胀压力有所缓解。

中金公司首席经济学家梁红表示,2017年外需或有所改善。全球工业周

期的领先指标出现回升,中国对主要国家出口有所回暖。原因在于:一是真实利率已在经济再通胀后明显下降;二是基准贷款利率和基准存款利率创有历史以来最低;同时,近年来广义财政宽松力度加大,有历史结余可使用。“今年上半年或许会看到中国经济‘三驾马车’——投资、出口和消费,至少是温和复苏状态。”

在华融证券股份有限公司首席经济学家伍戈看来,2017年经济复苏充分条件有待夯实。此外,外需不确定性较大,财政发力空间有限。

“实际上,2016年地产投资回升较为温和,因而地产降温对投资影响有限。”梁红预计,今年地产投资大幅度下滑可能性不大,但如果今年建房数据并未明显提升,到2018年

房价压力依然会较大。她认为,种种不协调造成房价偏高,引发房价成本向租金、人工成本转移,推动通胀。

“目前来看,限购政策会更加严格,今年在建的房屋数量会增多。”北京大学国家发展研究院教授宋国青认为,房地产需求方面不会有下行风险。

伍戈表示,虽然房价环比增速仍然为正,但同比增速已表现出见顶或接近见顶迹象。如2016年12月,70个大中城市的新建住宅价格同比增速为10.5%,与同年11月持平。房价增速见顶,通常意味着房地产投资增速会随后出现拐点。由于今年实际利率水平抬升更缓慢,以及基数高点位置不同等因素,今年房地产投资拐点可能会稍晚来临。

(据《中国证券报》)

别盲目购买学区房

◎置业提醒

学校对于入学儿童户口迁入年限还有要求,在购买学区房时应该首先咨询一下当地教育局的政策规定,避免买学区房之后孩子不能上学的麻烦。

根据用途区别对待

用来自住的,购房者就要在学区房的前提下考虑周边环境的情况,要考虑

整个社区的环境及整体的素质。对于只是为了解决孩子入学户口问题的,可以选择面积小总价不高的房子,投资成本低,也便于出租。

心态正确很重要

孩子上学并且上个好学校不是一件容易的事,想要通过选择学区房让孩子不输在教育起跑线上的做法并不完全正确。家长要考虑孩子成长

的连贯性。作为家长,一定要摆正心态,适合孩子的学校才是最好的。

综合自身经济实力

购置学区房要根据自身的经济实力和还贷能力进行购房预算,经济实力强的购房者可以既满足了改善需求又能买到学区房,使孩子既能就近入学,又能改善居住条件。

文/华昕

恒大城:品质楼盘 宜居社区

1月6日,中国恒大发布的2016年销售简报显示,其全年累计实现销售3733.7亿元,销售面积4469万平方米,同比增长85.4%、75.2%,双双稳居行业第一。

恒大集团是集地产、金融、健康、旅游及体育为一体的世界500强企业集团,总资产上万亿,年销售规模超4000亿,员工8万多人,解决就业130多万人,在全国180多个城市拥

有地产项目500多个,已成为全球第一房企。

呼和浩特恒大城,项目以秀雅优美的湖景园林、精致的休闲会所、完善的社区配套,以及专业的金碧物管,成就呼和浩特醇熟品质大盘,引领都市生活新风尚。匠心打造约2700平方米休闲会所,恒温泳池、健身房、乒乓球室、棋牌室等休闲娱乐配套,一应俱全。项目周边商业聚集,包罗吃、喝、玩、

乐、购,共同构筑都市健康精彩生活。恒大城全面完善内部配套,匠心规划约2000平方米社区幼儿园,让孩子在家门口接受启蒙教育,给孩子营造书香满怀的成长氛围。

恒大集团旗下金碧物业,国家一级物管资质,将管家式的贴心专业服务,注入都市生活的每一处细节,确保每一位居者生活品质无忧快乐。

文/顾爽

招租公告

各承租人(单位):

内蒙古日报社对部分房屋进行对外出租,共计8处房屋,说明见附件。

现诚邀有意者咨询洽谈,可现场实地考察。

报名截止时间:2017年2月25日

联系电话:13674712129 联系人:包女士

对外出租房屋(场所)一览表

名称	预计面积	单位	地址	承租方职责
闻都商厦综合楼二楼	500平方米	处	新城区艺术厅北街9号院	1、涉及工商税务等经营性证照自办、费用自担,水电暖物业费自负,自备必要设备。 2、必须遵守本社消防有关规定,自觉维护本社整体利益和形象,不得从事违法违规活动,不得存储违禁物品。 3、其他事宜双方在合同中约定。
闻都新苑超市	342平方米	处	金桥开发区闻都新苑小区院内11号楼,一层东侧	
平房	61.90平方米	间	新城区艺术厅北街9号院	
平房	24.48平方米	间	新城区艺术厅北街9号院	
平房	17.50平方米	间	新城区艺术厅北街9号院	
楼房一层	25.20平方米	间	新城区艺术厅北街9号院	
平房	24平方米	间	新城区艺术厅北街9号院	
车库	20平方米	5间	新城区艺术厅北街12号院	