

开年前四个月 楼市经历了什么?

经过了2020年上半年措手不及的新冠肺炎疫情和下半年奋起直追的数据翘尾,2021年开年,楼市被寄予厚望。尤其是3—4月的传统购房旺季“小阳春”,更是引发多方关注。不少房企给各地子项目下达了较为“饱满”的任务指标,完成度如何,从统计局发布的1—4月数据可见一斑。

总体来说,在强调“房住不炒”、调控屡屡升级的当下,楼市1—4月不如想象中热闹。“平稳”“放缓”“回落”是近期几份数据分析报告中常见的关键词。



今年前4月,全市商品房销售面积214.14万平方米,同比减少8.6%。

本报记者 张 吟 摄

全国:4月份行情低于预期

先来看国家统计局给出的数据。近日,国家统计局发布《2021年1—4月份全国房地产开发投资和销售情况》。1—4月全国房地产开发投资增速相比1—3月有所下滑,仍实现21.6%高增长;商品房销售面积、销售金额分别同比增长48.1%、68.2%,随着各地收紧调控政策,4月相关数据有所回落。

1—4月全国房地产开发投资40240亿元,同比增长21.6%,比2019年1—4月增长17.6%,两年平均增长8.4%。其中,住宅投资30162亿元,同比增长24.4%。

相比1—3月全国房地产开发投资增速25.6%,1—4月增速有所下滑。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,这是因为4月单月房地产开发投资相较3月下降6.8%。近期多地出台调控政策让部分房企投资趋向保守,土地供应“双集中”政策让部分重点城市供地时间后移,造成前4个月房企土地投资

金额偏少。

国家统计局数据显示,1—4月房地产开发企业土地成交价款1203亿元,下降29.2%。亿翰智库认为,1—4月累计土地购置面积和土地成交价款继续维持在低位,4月单月土地购置面积和成交价款也表现偏弱。

1—4月商品房销售面积50305万平方米,比2020年1—4月增长48.1%,比2019年1—4月增长19.5%,两年平均增长9.3%。其中,住宅销售面积同比增长51.1%,办公楼销售面积同比增长20.0%,商业营业用房销售面积同比增长16.3%。商品房销售额53609亿元,比2020年1—4月增长68.2%,比2019年1—4月增长37.0%,两年平均增长17.0%。

1—4月商品房销售均价为每平方米10657元,同比增长13.6%,增速较上月放缓1.4个百分点,其中,1—4月商品住宅销售均价为每平方米10842元,与1—3月持平。

业内分析,4月份市场行情低于预期,这和各地调控政策趋严,尤其是信贷政策收缩关系密切。

漳州:前4月运行基本平稳

再看漳州数据。漳州市统计局近日发布的数据显示,今年1—4月,漳州市房地产完成开发投资2596923万元,同比增长18.3%。全市商品房销售面积214.14万平方米,同比减少8.6%;其中住宅销售面积为176.74万平方米,同比增长25.1%。商品房待售面积362.96万平方米,同比增长10.1%。

此外,今年1—4月,漳州全市房屋施工面积4169.73万平方米,同比增长6.6%;其中住宅为3034.92万平方米,同比增长7.1%。全市房屋竣工面积195.17万平方米,同比增长64.4%;其中住宅为151.4万平方米,同比增长92.4%。

从数据上看,1—4月漳州楼市供求两旺,运行平稳。

从区域来看,今年1—4月,漳州各县(区)商品房销售面积最多为龙文区,469832平方米,同比增长21.3%;其次为芗城区,344842平方米,同比减少8.7%;位列第三为漳浦县(古雷开发区不计入),263893平方米,同

比减少8.3%;第四名为台商投资区,236985平方米,同比增长13.9%。其余县(区)均未超过20万平方米。可见楼市热度集中区为龙文、芗城、漳浦和台商区。相对于去年同期,漳州开发区、长泰区、高新区的商品房销售面积出现了较大幅度的下降。

事实上,今年上半年漳州楼市没有往常“小阳春”热闹,平稳是主基调。虽然今年3月首场土拍以高溢价率释放了楼市回暖的信号,但是在“控地价,限房价,竞配建,竞预售”的前置调控政策下,第二次土拍再次提醒房企,入场博弈门槛更高,利润空间受到挤压,日后楼市将更趋理性。

从单盘销售情况来看,立丹行发布的2021年前五个月楼盘成交数据显示,TOP3项目依旧锁定在特房锦绣碧湖、中梁远洋星海天宸、龙海明发广场这几个大盘上。而这三盘火热的原因各不相同,特房锦绣碧湖以品牌、品质取胜,量大周期长;中梁远洋星海天宸位居人民广场板块,地段热度随着新项目漳州吾悦广场的开工而逐步提升;龙海明发广场以价换量,9000

元/平方米以下能买到市区房,诱惑力巨大。

后市:楼市仍将“稳字当头”

2021年的楼市经历了变革,土地拍卖规则变了,入场博弈者也经历了洗牌,而且调控不松松儿,放出了“财税”“银根”和“地根”这类调控政策,“房住不炒”是动真格的。

房价过快上涨,脱离实体经济,会带来巨大的泡沫风险。中国银保监会主席郭树清指出:“上世纪以来,世界130多次金融危机中,有100多次与房地产有关。”正因如此,我国从去年下半年就开始“筑坝拦水”,一系列政策相继出台,重点城市楼市调控的严厉程度已经达到了历史最高点。

在这样的情况下,本就“稳字当头”的漳州楼市不存在大幅变动的可能,不论房价还是供求,总体而言还是“随行就市”。并且在挤泡沫的过程中,房产投资属性将不断减弱,自住需求将成为市场主流,改善需求才是当下开发商力吸附的重点。

■本报记者 张 吟

在漳州 你可以“一手拿钥匙,一手拿房本”



在收房的同时拿到不动产权证书,这在漳州已可实现。 本报记者 张 吟 摄

对普通购房者来说,还有什么比早点拿到房本更开心的事呢?如果有,那就是“一手拿钥匙,一手拿房本”,钥匙、本子一起拿。没错,这就是最近漳州推行的商品房项目“交房(地)即交证”不动产登记便民利企服务。

以往群众购房后,交房完成还要等上一段时间才能办出不动产权证书。对于没有办证经验的“小白”来说,办证材料繁杂、手续颇多,耗时耗力。有时候遇上不可预见的问题,还可能办不出证来,一等一耗就是好几年。

现在不一样了。交房的时候就能手握房本,再也不用像往常一样奔忙办理、苦苦等候,这份“稳稳的幸福”获得无数漳州市民、企业好评。

推行新服务 实现住权与产权同步

事实上,在今年5月19日我市不动产登记中心公布推行商品房项目“交房(地)即交证”之前,4月市自然资源局发布的《漳州市区2021年第二次国有建设用地使用权公开出让方案》中就已经出现了“交房即交证”服务的详细条款。内文提到:根据中共漳州市委办公室、漳州市人民政府办公室印发的《漳州市优化营商环境行动实施方案》精神,地块竞得人(开发企业)应按出让合同约定依法依规开发建设,在取得该宗地(项目)首期《商品房预售许可证》后,可向不动产登记机构提出

申请纳入“交房即交证”服务。

可以说,这是“交房即交证”字眼首次出现在大众视野中。

5月19日起,漳州市不动产登记中心公开最新工作方案,推行“交房即交证”。主要是指:开发企业在向购房人交房的同时交付不动产权证书,实现住权与产权同步,让“开发建设——房屋销售——产权登记”进入更好的良性循环,促进房地产市场平稳健康发展。

具体来说,一方面,开发企业通过公开招拍挂出让方式取得国有建设用地使用权的,漳州市自然资源局及漳州市不动产登记中心将提前介入,主动服务,收集办证相关材料与信息进行预审核,对四至清晰、权属无纠纷的,在开发企业取得“交地确认书”当天即可取得不动产权证书,实现“交地即交证”目标。

另一方面,也就是前文提到的,通过公开招拍挂出让方式取得经营性房地产项目用地的新建商品房项目,漳州市自然资源局将在国有建设用地使用权出让合同增加推行“交房即交证”服务相关条款,合同中将明确:“受让人应按出让合同约定依法依规开发建设,在取得宗地(项目)首期《商品房预售许可证》后,可向不动产登记机构提出申请纳入‘交房即交证’服务。”

6月9日下午,漳州市龙文区自然资源局不动产登记中心窗口成功办出

了推行“交房(地)即交证”服务后的第一本不动产权证书,收获了业主大大的“赞”。

“交房(地)即交证” 对老百姓意味着什么?

“交房(地)即交证”服务是优化营商环境的一项举措。的确,对于企业来说,时间就是金钱。早一点拿到土地和房屋的“身份证”,就意味着企业能早一点办理相关手续、早一点开工投产、早一点实现效益。

对老百姓来说,这个新服务的好处更是显而易见的。对比“两证”时期,跑完了“土地证”再跑“房产证”,测绘、国土、房管、税务,几个部门连着跑连轴转,办个证确实是麻烦。后来“两证合一”,市民在办证时只要跑房产部门就能搞定,减少了麻烦,不过耗费的时间精力还是不小,遇到不可预测的问题,证办不出来也挺“抓狂”。

现在不动产登记机构与税务、金融机构等部门联动,实现“交房即交证”,首先,切实维护了购房人的合法权益。不动产权证是房子的“身份证”,有了证才能办理落户、入学、贷款等方面的手续,等待或拖延太长时间难免耽误购房者的大事,“交房即交证”能高效解决业主购房需求背后的问题。

其次,早点领到“房本”也有利于业主维权。以往,开发商为了周转资金,很可能将所持物业抵押给银行等金融机构,若无力偿还债务,项目“烂尾”,项目会被银行拍卖用来抵债,房子很可能“一房两卖”。如果此时业主没有“不动产权证”,没房也没证,维权之路将十分艰难。

再次,“交房即交证”的改革,也意味着新房转手的时间缩短。对于投资属性较为明显的房产来说,转手时讲究“满五”“唯一”,即房产证从出证开始计算,时间满五年或超过五年;业主在该省份内,登记在案的只有一套房子。“满五唯一”可免房主的个税和营业税,交易时可省下一笔费用。早点实现“满五”,有利于房产快速转手。

此外,“交房即交证”能倒逼企业提升工程质量、合理安排施工工期。实行该政策后,验收合格、完成建设工程竣工验收备案、相关税费全部缴清的新建商品房项目,由房地产开发企业代办购房的不动产权证书,在购房合

同约定的交房期限,将交房标准直接提升为在房屋交付使用的同时,向购房者直接交付个人商品房不动产权证书,既保证了交房和交证的时间,又提高了企业的主体责任意识和社会责任,增强企业信誉、提升品牌效应。

可以说,“交房(地)即交证”推进政府政务服务、房地产开发企业和购房者“共赢”,让开发建设——房屋销售——产权登记进入更好的良性循环,有利于社会稳定和房地产市场的平稳健康发展。

这一政策 已在多个省市先行试点

“交房(地)即交证”不是漳州首创。

早在2019年3月,国务院办公厅就印发了《关于压缩不动产登记办理时间的通知》,提出在2019年底前,流程精简优化到位,全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争分别压缩至10个、5个工作日以内;2020年底前,力争全部压缩至5个工作日以内。

而我们现在所说的“交房(地)即交证”服务,是在这个政策基础上再做手续上的减法、服务上的加法。和以前不同,有关部门对不动产登记进行前置审核,对于购房者来说,无论按揭购房,还是全款付清,仅需结清税款、备齐资料,就可收房拿钥匙的同时拿到不动产权证书,手续简单,时间更短。

自2019年底始,湖南长沙、浙江杭州、河北保定、陕西西安、广东广州、广西南宁纷纷出台政策或发动倡议,试行“交房即交证”政策。不少城市在经过试点试行后,将这项服务常态化。

漳州的“邻居”龙岩市迈步也比较早。聚焦“交房不能同步交证”问题,龙岩将该项工作列入了全面深化改革事项。通过流程再造、并行办理、限时办结、信息共享等多项改革,于2020年8月推进新建商品房“交房即交证”服务措施在龙岩市落地。

好饭不怕晚,好话不嫌慢。随着“交房(地)即交证”服务的继续深化推进,相信会有越来越多的漳州人享受到好政策带来的福利。

■本报记者 张 吟

厦门集中供地吸金344亿背后 一二手房市场走出两种行情

今年22城首批集中供地尚未结束,厦门就已率先开启了今年第二次集中供地的出让。

6月10日,厦门二次集中供地正式出让,共推出11幅宅地,总建筑面积超过145万平方米,起拍总价达274.3亿元,均采用“限房价、限地价、竞配建”方式出让。最终11宗地块全部成交,合计揽金344.05亿元。

房企拿地越发克制

从参与程度与竞拍情况来看,房企对厦门土地市场仍然呈现积极的态度,但积极中也保持了克制与理性。

厦门克而瑞统计显示,从本次参拍企业来看,虽然地块增多,但报名参拍企业最多为12家,最少仅有5家,总体参拍企业不升反降。而从结果来看,虽然参拍房企相对减少,但激烈程度仍胜以往,溢价率呈现上升趋势。

其分析指出,原因一是在于厦门拿地门槛不断攀高,拿地成本不断压缩利润空间,部分房企只好急流勇退下沉至周边三四线城市;二是由于全国第一轮集中供地已经告捷,一些房企今年的拿地资金已被占用,在大背景之下只能择优而取。

本次厦门的推地总数为首批供地的两倍,但从出让结果来看,房企普遍较上次更为克制、理性。首次集中供地时岛外的地块都拍到了限价,但第二次集中供地出让时,岛外的地块基本都没有触及限价。

本次出让地块的溢价率在8%~40%,厦门岛内一宗2021HP03号地块最为火热,这也是因为厦门岛内新房供应与土地供应均比较稀缺。最终,建发以总价53.1亿元、配建28300平方米拿下了该地块。据克而瑞测算,该地块楼面价达到50294元/平方米。

建发、中海在厦门两次集中供地中均收获了三幅地块,正荣、特房(厦门经济特区房地产开发集团有限公司)均拿下两宗。从拿地房企性质来看,厦门与全国其他集中供地城市情况类似,央企、地方国企出税率最高。

新房成交反超二手房

厦门克而瑞数据显示,5月,厦门一手住宅成交50.09万平方米,同比上涨165.7%,环比上涨53.6%,是自2016年4月以来近5年首次单月成交量突破50万平方米,逼近2016年峰值,且大幅反超二手房成交量。

仅5月单月一手住宅成交量已逼近2020年1—5月市场成交量总和。而2021年1—5月,厦门商品住宅成交量已达177.35万平方米,实现了2020年总成交量的76%,成交热度高企。

但福建资深地产评论人、好房测评局负责人吴寅指出,虽然厦门5月的新房市场从成交数据来看仍然呈上升态势,但实际在二手房层面热度已经下降。造成新房量价齐升的主要原因,是4—5月新房大量开盘销售带来的网签备案,特别是岛外小户型低总价房源的入市大量收割刚性需求。“最先感知市场的二手房实际上从清明节后就出现了降温,二手房的带看量、成交量都出现了比较明显的下滑。”

据中原地产厦门研究院统计显示,5月中下旬二手房总体成交维稳,但对比3—4月,成交量略有下行,主要在于3—4月楼市在小阳春助力下客户购房积极性高,亦消耗了一部分市场需求。

(据《每日经济新闻》)