

# 年内楼市调控超400次 “金九银十”以稳为主

刚刚过去的8月针对楼市的调控仍在持续,多地“放大招”,部分城市对过去政策进行“堵漏洞”“打补丁”。中原地产研究中心统计数据显示,年内全国累计房地产调控已突破400次,创下年度房地产调控政策次数新高。

此外,8月31日,国务院新闻办公室举行“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会,再次强调下一步将继续全面落实房地产市场长效机制,稳地价、稳房价、稳预期,促进房地产市场平稳健康发展。

调控从严,市场趋稳,就当前调控风向看,即将到来的“金九银十”或将是“稳”字当头。

## 住建部要求 扎紧调控制度的笼子

在8月31日下午举行的“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会上,住建部相关领导介绍了住房和城乡建设事业的发展情况,回答了记者关于保障房体系、房地产调控、城镇老旧小区改造等问题。

住房和城乡建设部副部长倪虹表示,住房和城乡建设部围绕稳地价、稳房价、稳预期,重点开展了三个方面的工作:

第一,始终坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,这是做好房地产市场调控的根本遵循。以此为出发点,不断扎紧房地产市场调控制度的笼子,特别是扎紧防止“炒”的方面,切实防范和化解市场风险。

第二,落实城市主体责任。督促城市政府不把房地产作为短期刺激经济的手段,多策并举,促进房地产市场平稳健康发展。

第三,建立“人、房、地、钱”四位一体的联动新机制,因城施策,因地制宜,坚持从实际出发,不搞“一刀切”。同时,建立了监测预警和评价考核新机制,常态化开展月度监测、季度评价、年度考核,加强房地产市场监管,整治房地产市场秩序。

倪虹再次强调“稳地价、稳房价、稳预期”,将继续全面落实房地产市场长效机制,促进房地产市场平稳健康发展。

## 年内全国 累计调控突破400次

政策层面“稳”字当头,市场情况也趋稳。从数据来看,可以发现,一方面调控次数创新高,另一方面70个大中城市商品住宅销售价格涨幅延续回落态势。

上海房贷审批“三价就低”,即银行将根据合同网签价、交易中心核价、银行评估价,选择相对最低的价格来审批贷款额度,可以压缩贷款额度;深圳严堵小产权、回迁房炒作,或有利于降低回迁房村民预期;厦门湖里区三所学校要求“两一致”,且实际居住满两年。

热点城市政策工具箱更加丰富,其他城市也从限购、限售、限价及学区房等方面加强调控。如合肥对学区房“双限”,海口新房限价,东莞试点“5折买房”。

中原地产首席分析师张大伟指出,在过去几年房地产调控一城一策下,中央部门再次密集发布政策,特别是住建部和央行持续加码房地产调控政策,调控方式、力度及细致



今年前7个月,漳州商品房销售面积下跌6.6%,其中住宅销售面积增长18.8%。

本报记者 张 吟 摄

## 漳州市场 总体保持稳定

漳州市统计局8月30日发布的数据显示,漳州市1-7月房地产开发投资总额下跌4.7%,其中住宅投资下跌2.9%;商品房销售面积为438.09万平方米,下跌6.6%,其中住宅销售面积357.80万平方米,增长18.8%;商品房销售额为433.20亿元,增长16.1%;商品房待售面积360.83万平方米,增长22.9%。

此前7-8月漳州楼市营销活动不多,大多房企选择了低调顺推,唯有为数不多的几家新盘房企有营销活动。进入9月,虽“金九银十”已至,但叠加疫情影响和政策因素,楼

市略显冷静,不少购房者选择持币观望,市场成交情况平淡。

不过,不少业内人士仍十分关注“金九银十”这个传统销售旺季,积极备战营销蓄客和产品推新。从当前市场情况可以发现,漳州主城区或将有二个纯新盘在“金九银十”期间推新,即建发西湖观澜、联发君樾西湖,目前都已进入新品预约阶段。此外,漳州还有不少楼盘正在或即将推新,如超级大盘特房锦绣碧湖力推江景房,联发君领壹号主打89-117平方米刚需刚改产品,保利世茂璀璨滨江加推89-107平方米三房新品,夏商新境界热推111-119平方米复式“3+1”房等。

■本报记者 张 吟

# 想在漳州城芯安家 还有这些盘可以挑



漳州城市核心地段楼盘密集 本报记者 张 吟 摄

漳州主城区是典型的沿江分布,芗城、龙文、高新区三地组合成一个大概橄榄形状。漳州主城区的版图在逐年扩大,东西向延伸更长,城市的辐射范围越来越广。虽说有车子,到哪里都方便,不过能住在城市更中心的位置,更接近学校、单位、繁华地带,是不少人的理想。想在漳州城市更中心位置安家,还有这些好盘值得挑选,不妨看看吧。

## 热门片区一般也是价格高地

一般而言,漳州人心中的老城区应锁定在芗城区中、东部,龙文区的西部。寸土寸金的城芯区域价格自然高于城市新区、郊区。漳州房价行情网数据显示,漳州全市住宅均价在12790元/平方米左右(9月6日数据),同比增长1.84%;其中,芗城区平均单价在14044元/平方米左右,龙文区为14952元/平方米左右。想挑选城芯房源的购房者要有心理准备,好地段房源的价格是不会低于均价的。

## 城芯新楼盘不多产品稀缺

不少楼盘喜欢将自己定位为“城芯”。其实,这些地方是否是城市中心应该是见仁见智的。对个人而言,居住在城市中心讲究的就是生活便利,通勤快捷,读书方便,配套齐全。若恰好是个新盘,那就更完美了。当前,城市核心区新盘并不多,城芯盘面市后一般都是市场瞩目的焦点。

如位于九龙大道与建元路交会处的项目新城悦港名都,位处繁华地段,有漳州碧湖万达广场、碧湖生态园等

从片区来看,芗城区大润发周边、东部江滨、漳华路沿线以及龙文区碧湖板块、闽南水乡、人民广场等地新房源较多,不论是新建住宅还是二手住宅,交易都比较活跃,房子价格更高。这些片区不仅占据主城区版图的近中心位置,且这些板块多数毗邻片区内的商业中心,周边配套齐全,城市景观好,出行都比较便利。

例如碧湖板块,沿湖楼盘产品多

为高端产品,依托风景优美、空间开阔的碧湖生态园,临近繁华的漳州碧湖万达广场,人流量大,新盘几近开发完毕,居住体验好,板块内房源价格高。

再如芗城东部江滨片区,几乎无可开发新地块,鲜有新盘,二手房较多,看江产品较为稀缺,临江观景十分舒适,价格上自然也不会低,居住体验不错。

九十九湾闽南水乡片区,引进了餐饮休闲等业态,与闽南水乡美景相配,宜居宜游,新盘多,可选面广,且位于龙文核心,交通出行、生活服务等方面都无需担心。

通便利,去哪儿都不算太远。为了回应地段禀赋,星海天宸在产品研发上也下了功夫。当前热推115平方米四房两厅两卫产品,配备了8.3米餐客厅一体、6.8米面宽阳台;还有139平方米的阳光下叠,两层外叠加可利用空间两层地下室,可以实现买两层得四层的梦想。

联发君领首府位于闽南水乡核心地段,该区域是当前龙文区发展的重点区域。项目临近一线水景,视野开阔,景色优美,且水乡夜消费业态已经进驻,生活便利。项目主打主力户型为101-136平方米三居、四居。项目如今接近清盘,还有少量房源可以去了解。

如果不看新房,城芯的二手房还是非常有的挑的,完全可以根据自己对片区的喜好和居住需求来选。相对来说,地段越好、房龄越小、有附加功能的房子价格高。但二手房转手过程中影响因素较多,如单价、总价、面积、贷款、证件、税费、支付方式等都会影响转手,成交情况和买卖双方的个人情况密切相关,正常情况下,买二手房可能更耗时耗力。

从市场行情看,城芯二手房价格高的小区有建发碧湖双玺、建发碧湖壹号、建发玺院、冠成国际、佳苑花园(二期)、鑫荣花苑、龙宝花园、大唐名门印象等,这些楼盘多数是房龄小的小区,或者带有学区属性,或者靠近繁华区,或者景观较好,价格不会低。

## 城芯二手房 可选择面大

当然,也有一些城芯二手房价格不算太高,看房时要注意是不是房龄大、配套不够好,或者是有哪些方面的情况尚未知晓的。

比如有的旧小区地处繁华地段,但在停车位设置上有欠缺,出行不便;有的小区看似豪华,但物业服务不到位,居住体验较差;还有一些非封闭式小区,人员比较混杂,门禁方面做得不够好,安全性差;有些小区是存在施工质量问题,老修老补,公维金都动了好几回;有些低价甩卖的房源则可能存在办证、贷款方面的特殊情况……

因此,建议购房者找中介看房前后,不妨到小区内去考察考察,或者问一问当地住户,多收集一些信息,帮助决策。

■本报记者 张 吟

用辛勤劳动  
唱响我们的时代主旋律

