

长沙消化商品房库存至少需1年

两部委发文优化住房及用地供应结构,长沙正在研究落地细则

长沙商品房住宅市场目前库存有多少?需要多长的周期消化?长沙市房产研究中心给出的答案是14个月,而湖南中原研究中心的答案则更久,18个月。

3月27日,国土资源部、住房城乡建设部联合下发《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称《通知》),《通知》要求,住房供应明显偏多的市、县,或在建住宅用地规模过大的市、县,应明显减少住宅用地供应量直至暂停计划供应。记者从长沙市住建委了解到,长沙正结合市场实际情况做统计、分析,为细则落地做准备。 ■见习记者 桂思雨

住宅库存超1500万㎡

1613.66万㎡,这是长沙市房产研究中心给出的截至2月,长沙市内六区待消化商品住宅面积,其中,岳麓区商品住宅待售量最高,达545.04万㎡。该研究中心分析认为,根据目前的去化速度,长沙市内六区商品住宅的去化周期约为14个月,去化压力不言而喻。

最近长沙住宅市场的去化速度加快,但库存高企的局面仍未得到根本性缓解。

3月27日下发的《通知》中规定,对住房供应明显偏多的市、县,或在建住宅用地规模过大的市、县,应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应。

湖南中原董事总经理胡治钢认为“此举可从源头控制供应量,打破了传统‘大跃进’的供应方式。”记者从长沙市住建委了解到,长沙市也正在结合市场情况做统计、分析,为细则落地提供理论基础。

政策将为高库存“解套”

缓解库存高企的局面,一方面要控制进口,减少土地供应;另一方面要增加购房需求,释放出口。在控制进口上,从长沙一季度土地市场供应情况便可看出。第一季度长沙市内六区成交总金额约为22.78亿元,相较于2014年第一季度逼近100亿元的土地成交额,土地市场明显降温。北京华浦梁行投资顾问有限公司华中区总经理梁滋民认为,节奏性放缓土地供应量,综合市场供需以达到供求平衡,高库存压力下开发商也谨慎拿地。

在控制出口上,今年1月份召开的湖南省住房和城乡建设工作会议上,预计今年全省要开建各类保障性住房和棚户区改造51.83万套。湖南省副省长张剑飞也在会上要求各地通过规范市场发展,编制住房规划控制地块流入速度,以及灵活运用保障房“货币补偿”政策等措施,积极消化“存量”,确保房地产市场“软着陆”。

开发商转型开发用地

该通知引发广泛关注的另一要点是:未开发用地可转变用途,引导这类用地转型利用。有业内人士指出,在供求不平衡的背景下,用地可适当改变用途具有积极意义。

位于开福区的一块原本是用做商住综合体的开发用地,后转型为电子商务企业总部基地。凯乐科技股份有限公司董事长朱弟雄曾表示,“政策资源是第一资源。”根据市场供求情况调整项目规划,项目才能良性发展。

在写字楼市场,2015年长沙写字楼市场将迎来体量达31.7万㎡的新增供应,而在新旧写字楼大量供应的背景下,写字楼空置成不争事实。转变用地类型,对长沙写字楼市场来说或是利好。



长沙市解放西路正在兴建湖南第一高楼。

记者 田超 摄

定制家具猫腻多,勿盲目求个性

去年长沙定制家具投诉49起,同比增加了104%

随着生活水平的提高以及对居住环境的不同要求,个性化的定制家具成为越来越多消费者的选择。据业内人士介绍,近几年定制家具市场呈飞速增长之势。

迅猛增长的市场却暗藏混乱,记者从长沙市工商局了解到,12315热线去年定制家具投诉量相较于2013年增加了104%。业内人士提醒,目前尚无行业标准,消费者不要盲目追求个性而忽视质量。

定制家具市场火爆

随着消费者差异化和个性化需求的增多,工业化批量生产的家具已无法满足消费者的实际需求,于是能够“因地制宜”的定制家具就发挥出了优势。

湖南省家具行业协会副会长孙丽华告诉记者,目前定制家具品牌呈爆发式增长,尤其是近几年定制家具的市场增长率均在100%以上,越来越多的传统家具工厂转向开发生产定制家具,不少大型的装饰公司也开始涉足定制家具。

随着市场的火爆,定

制家具的范围也从最初的橱柜、衣柜等逐步扩展到了沙发、床、书柜、桌椅等。

定制虽美,问题不少

市场增长之时,投诉量也在悄然上升。

去年10月,市民肖先生在某家具工作室定制了一套总价值23000元的家具,并于当年12月11日安装完毕,可使用了三个多月后,家具仍有刺鼻的气味。

肖先生对其进行甲醛检测后发现严重超标,商家对此承认,却表示只愿退还80%家具总款,经工商局工作人员多次协商调解,工作室同意全额退款,但肖先生仍需要支付2000元货运及安装费用。

2014年,长沙市12315共受理家具类投诉举报144起,其中定制家具49起,同比增加了104%。

孙丽华提醒,目前国内尚未出台定制家具的行业标准,一旦出现问题,消费者的权益往往无法得到保障。

建议消费者在选择定制家具时,不能盲目追求个性和价格而忽视了对质量、标准等方面的要求。

■见习记者 吴思宁

提醒

报价藏“技巧” 当心超预算

孙丽华介绍,目前定制家具市场存在两大陷阱。

“部分销售人员在报价时,往往只告诉消费者每平方米使用材料的价格,而不告之制作衣柜时所需的金属扣件、轨道、合叶等都是另行收费。”孙丽华提醒,定制家具计价模式一般为:材料的实际使用量×单价+主配件费用=总价,安装推拉门的话,门和推拉轨道的价钱还要另计,消费者如果不问清楚,仅按材料使用量来计算价格,做好后的衣柜一定会超出预算。

“优质板材和劣质板材的价差很大,但消费者很难分辨,一些小作坊在制作家具过程中会对板材进行掉包,更有一部分还会使用甲醛量超标的劣质胶水。”孙丽华建议消费者在定制家具时最好选用大品牌厂商的产品,如使用中发现有刺鼻味道,可进行甲醛检测。

网签套数 持续破三千

网签套数 持续破三千

依据长沙市房地产市场预警预报动态监测系统数据显示,上周(3.22-3.28)长沙内六区新建商品房网签3008套,成交总套数已连续两周破三千。住宅网签均价为5430元/平方米。

■见习记者 向竹筠

新华都欲建“滴滴版”教育平台

互联网及其思维方式,正渗透到各行各业,房地产也不例外。3月28日上午,新华都地产在长沙宣布:企业致力于地产与教育、医疗、旅游等产业资源的创新融合,将项目打造成“滴滴版”教育平台。

据了解,在新华都·长沙天地这个超过380万平方米的社区中,新华都地产将跳出“楼盘+学校”的传统教育地产模式,通过打造线上教育平台,如社区教育类APP等,孵化更个性、更多元的教育需求。新华都地产总裁赵男男看来,教育、医疗和旅游资源与地产的结合,将是房企打造独特竞争力,寻找发展新“风口”的重要机会。

目前,新华都地产布局已经进入长沙、上海以及福建龙海等地。土地储备超过440万平方米。 ■记者 刘焯

万达广场 落户常德

3月30日,常德市首个真正意义上的城市综合体——常德万达广场正式奠基。这标志着常德的商业能级、办公环境与居住档次将大步跨入国际一线行列。

据悉,常德万达广场地处柳叶大道与皂果路交汇处,周边有区政府等多个政府机关办公大楼,同时坐拥白马湖、丁玲两大城市公园,区域配套完备。该项目总建筑面积约83万平方米,总投资额超60亿元,由大型商业广场、国际5A写字楼、室内步行街、SOHO公寓、高档住宅等组成,集购物、休闲、餐饮、娱乐、文化、居住等多功能为一体的世界级城市综合体。

万达商业地产领导表示,万达集团将秉承一贯的品牌主张,实践“让城市更繁华”、“让生活更美好”的社会承诺,以全新的商业模式精心打造常德万达广场,给常德一个真正的城市中心。

■记者 刘焯

浏阳河畔再添优质教育资源

3月31日,位于长沙市芙蓉区浏阳河畔,规划有48个行政班的大同瑞致小学正式开工建设。

芙蓉区副区长张庆和称,作为省首批教育强区,大同瑞致小学将为芙蓉教育添上浓墨重彩的一笔。由

中房·瑞致国际联手百年名校大同小学创办的大同瑞致小学,占地50亩,建筑面积达2万㎡。据介绍,大同瑞致小学将建设书法阅读区、学习中心、种植区、演讲中心等区域。

“名校+名盘”,竞争力毋庸置疑。“当初选择中房·瑞

致国际看中的就是这里的品牌质量、优质教育资源。”即将入住的刘女士说。

长沙中住兆嘉房地产开发有限公司董事长兼总经理蔡建民表示,中房作为责任央企,要勇于承担起社会责任。

■见习记者 桂思雨