

1.35亿,新年长沙首场土拍落定

1月长沙楼市预计有41个项目开盘,供不应求恐将逆转

本报1月3日讯 今日,长沙迎来2018年首次土地拍卖。长沙县人民东路以南076地块,以底价13537万元成交,折合楼面价760元/㎡。而随着长沙房地产调控成效显著,上周长沙一手住宅成交套数环比锐减25%。

上海百联1.35亿元夺标

据长沙县国土资源网上交易系统显示,[2017]网挂76号地块位于长沙县人民东路以南、黄金大道以西、天祥路以北,出让面积为89050.01㎡,规划用途为商业用地。地块挂牌起始价为13537万元,折合楼面价760元/㎡。

此外,在出让条件一栏,076地块标明需要规划建设大型商业项目,且参与竞买人要在国内运营奥特莱斯等商业项目4个以上,受让方还须自持物业30%以上。

业内人士认为,从位置来看,该地块位于黄花机场附近,周边配套较为薄弱,或将建设成长沙县第一家奥特莱斯。

最终该地块由上海百联资产控股有限公司和长沙冰宇实业有限公司联合以底价竞得。

长沙一手住宅成交锐减

到了年末岁尾,长沙房地产调控成效显著。

据湖南中原地产数据显示,2017年12月第4周(12.24-12.30),长沙内五区一手住宅成交2685套,成交面积30.1万平方米,环比分别下跌25%、26%。而在供应方面,内五区新增商品住宅772套,10.28万平方米,供应套数、面积环比分别下跌68%、60%。

湖南中原地产总经理胡冶钢认为,2018年1月预计有41个项目开盘入市,相比上月基本持平,若按照近两个月开盘兑现率97%,以及2017年全年开盘兑现率70%的表现,均可以预见1月长沙楼市供应环境竞争激烈,加之客户越发稀缺,供不应求恐将逆转。因此建议各项目加大寻客力度,避开竞品入市高峰期。

■记者 卜岚



“北漂”12年,杨延丽终于在北京安家。2017年12月,她签下朝阳区锦都家园的一套两居室,成为北京市首个共有产权房项目的首位签约者。

不只是北京,近期,南京、福州、烟台等一二三线城市共有产权房项目纷纷落地。这一新的住房保障模式,是落实中央“建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”的重要举措,也是托起“夹心层”市民安居梦的探索。



多城共有产权房开始“落地”

个人拥有产权50%到80% 购房门槛降低,一套房让她省了200万

多地共有产权房上市

个人拥有产权50%到80%

“共有产权房让购房者与政府实现双赢。”国务院发展研究中心研究员刘卫民说,购房者以低价实现了“居有其屋”,政府则通过对共有产权房社区的布局优化产业与人口。

北京市规划国土委相关负责人介绍,2017年北京共完成共有产权住房用地供应38宗,用地面积约207公顷,超额完成年度供地计划,规划建筑规模约403万平方米。38宗土地对应已入市的38个项目,共计提供共有产权房近4万套。

北京市住建委网站信息显示,未申购项目34个,房源3.5万套;已启动网申项目4个,房源3321套,包括已选房项目2个,即朝阳区锦都家园和顺义区金成雅苑二期,前者个人持有产权为50%,后者60%。

【落地】

2017年12月25日,南京市4大保障房片区的1499套共有产权房开始接受选房,这是南京单次规模最大的共有产权房供应。截至2017年底,南京已有1740多户申购人拿到了共有产权房,其中个人持有的产权从50%至80%不等。

2017年12月,烟台市宣布,首批拿出1254套现房作为共有产权住房,成功选房者今年3月即可入住;福州在这个月也拍出了第一块共有产权住房用地,预计建设500套住房。

降低购房门槛

一套房少出200万

北京工业大学社会学系教授李君甫认为,共有产权房降低了购房门槛,构建了面向“夹心层”群体的可过渡、动态的住房保障体系,北京市政策还规定,30%房源惠及非京籍购房者,增强了“新北京人”的获得感。

杨延丽就是一位“新北京人”。她2006年来北京读大学,研究生毕业后,找到一份不错的工作,但是公司没有“留京指标”。按照北京的限购政策,她要工作并完整纳税5年后才能有购买商品住宅的资格,获得保障性住房就更是奢望。

北京楼市价格高企,让她有心无力。2017年6月,同事告诉她,共有产权项目锦都家园有30%的房源提供给“新北京人”,她在北京市住建委网站上提交了申购资料。

【算账】

锦都家园共有121182户申购家庭,427套房源。杨延丽没想到摇到258号,她“中”了一套80余平方米的两居室。这套房因与政府5:5分,让她省了约200余万元。

南京市民王强申购了岱山片区85平方米住房,毛坯房销售单价为9925元/平方米,按80%的产权份额申购,房款共计67万多元,首付30%,只要20多万元。而周围的商品住宅均价为2.7万元每平方米,按同样面积计算,首付30%至少要70万元左右。

注重住房区位优势

购房人期待建轮换机制

记者在多地采访发现,北京、南京、福州等城市共有产权房供应地块区位优势,其中北京去年供应用地三分之二在城区和近郊新城区,这意味着医疗、教育、商业等配套相对成熟。

福州首块共有产权房用地位于三环以内,商业配套成熟,交通便利,公交车半个小时抵达市中心。

南京共有产权房四大片区共规划建设39条道路、16所中小学、17所幼儿园,以及医院、农贸市场、养老院等,各类公建配套面积达243万平方米。

【建议】

也有不少购房者对共有产权房的运行制度表示担心。记者采访了解,各地在这方面已有明确规定。北京市规定购房者持有产权不得低于50%,目前推出的项目购房者与政府代持机构的比例为5:5或者7:3,且政府代持机构的权益个人不能回购。而烟台市则相对灵活,购房者2年后,可以按照市场评估价回购。

李君甫表示,从政府投入角度看,共有产权房是一种可持续、能够大规模建设的保障方式。北京、南京、深圳等人口净流入的大中城市应加大共有产权房投放数量。

杨延丽们则期待,未来体系内的循环运行更加灵活,比如家庭未来面临人口增加或者工作地点变动时,能够建立共有产权房内部协调轮换机制。

■据新华社

连线

有多套房还申请社会救助 民政部门将“一查便知”

申请社会救助的家庭名下有没有房产、是否有多套房,各级民政和国土部门很快将实现网上查询。

建立互联互通的 查询核对机制

记者3日从民政部获悉,日前已联合国土资源部印发《关于做好社会救助家庭不动产登记信息查询核对工作的通知》,要求各级民政、国土部门加快建立互联互通、信息共享的社会救助家庭不动产登记信息查询核对机制,提升社会救助对象认定的科学性和准确性。

通知强调,不动产登记机构掌握的不动产登记信息是客观判断居民家庭收入、财产的重要依据,是社会救助家庭经济状况核对的重要组成部分。各地要根据《社会救助暂行办法》《不动产登记暂行条例》有关规定,在坚持基层起步逐步推进、网络核对逐步过渡、依法查询规范使用的原则指导下,做好社会救助家庭不动产登记信息查询核对工作。

不得随意扩大 使用范围

通知要求,各地要严格执行不动产登记资料查询制度,民政部门核对社会救助家庭不动产登记信息,应在依法取得社会救助家庭委托授权后,向不动产登记机构提出查询申请,不动产登记机构依法查询后向民政部门反馈当事人的不动产登记信息。

通知明确,当事人对查询核对的不动产登记信息有异议的,以不动产登记机构最终确认的信息为准。查询的不动产登记信息仅限于实施社会救助、社会福利等民生保障工作,不得随意扩大使用范围。

通知要求,信息查询核对工作坚持信息化方向。要充分利用政府建设的信息化基础设施,在做好安全防范的前提下,通过网络交换信息。条件不具备的地方,可先以介质交换方式开展工作,同时着力推进信息化建设,逐步向网络化过渡。

■据新华社

链接

什么是共有产权房?

所谓“共有产权住房”,其实就是买房人与政府共有房屋产权。简单说就是政府和产权人各持一定的产权比例,但使用权属于购房人,这样购房人就可以通过相对较少的资金获得使用权和一定比例的产权。共有产权住房项目的销售均价,应低于同地段、同品质普通商品住房的价格,以项目开发建设和适当利润为基础,并考虑家庭购房承受能力等因素综合确定。