

楼市70年:

# 广厦千万间 居者有其屋

据新华社北京9月18日电《经济参考报》9月18日刊发题为《楼市70年:广厦千万间 居者有其屋》的报道。文章称,70年,可以让呱呱坠地的婴儿长成古稀老人,也可以让一个国家从一穷二白走向繁荣富强,让人民生活发生天翻地覆的变化。70年来,我国经济实力不断壮大,城市发展日新月异,人民生活水平不断提升,居住环境也发生了巨大变化。“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜。”古人的梦想如今已经实现。从平房到筒子楼、单元楼,再到高层住宅、花园洋房、高端别墅,从“居者有其屋”再到“住有所居”,再到“房住不炒”“租购并举”“租购同权”……从我国70年的人居变迁中可以看到,我国持续推动的住房制度改革,正在不断打造并完善人民的安居梦,实现人民对美好生活的向往。

## 居住环境:从人均几平方米到多渠道保障

70年前的房子长什么样?在北京市民张爷爷的记忆里,好像只有低矮的平房,大都还是泥土夯成的土墙房,一家十几口人拥挤地居住在一起,“跟今天没法比,谁能想到现在会住上这么漂亮的大洋房!”张爷爷感慨地说道。

我国是人口大国,在改革开放之初,人均居住面积仅3.6平方米,如今城镇人均住宅建筑面积超过30平方米;从早期的“筒子楼”,到如今消费升级的“品质住宅”,持续推动的房地产制度改革,充分调动了每个社会成员的积极性,最终形成了改善住房条件的持久动力。

业内普遍认为,在改革过程中,我国逐渐确立了以商业按揭贷款辅

以住房公积金的住房金融制度,招

拍挂为主的土地供应制度,仍在改革当中的房地产税收制度,包括公租房、经济适用房、棚户区改造安置房等多种类型住房保障体系,以及“租购并举”的住房供给体系。

尤其是,针对“底层有保障”的住房保障体系建设过程中,全国不同城市各有特色。例如:厦门提出“租购并举”,提供保障性租赁住房、公租房和保障性商品房三类保障房;广州“以租为主”,公租房是最主要的保障房品种;上海特色为“四位一体”,廉租房、共有产权房、公租房、征收安置住房四类保障房并行。

在房地产业发展过程中,我国住房保障体系一直以直接支持模式为主,政府是建设主体。根据2007年后的保障房供给量来看,属于“强保障”经济体。

房地产制度改革解决了8亿城镇人口的住房问题。2016年12月,中央经济工作会议首次提出“房子是用来住的,不是用来炒的”,强调住房的居住属性,成为当前房地产政策的指引。2017年,党的十九大报告指出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”,为新时代住房制度改革再次指明方向。

目前,政策已经出现诸多利好效应,从全国一盘棋到因地制宜,从短期调控到长效机制建设。业内专家指出,未来,以“高收入靠市场,中等收入靠支持,低收入靠保障”为原则,以行政措施为主向综合措施转变,形成金融、土地、财税、住房保障、市场管理等一揽子政策工具,将是住房制度和长效机制的改革方向。

## 产业发展:从粗放式发展到精细化阶段

业界专家指出,新时代,新思路,新住房制度,旨在解决各层次人群的住房问题,维持平稳发展的房地产业

据统计,当前我国城镇化率达到59.6%,住房自有率79.2%,经济发展水平从1998年房改时的人均GDP为6860元、经济总量世界第八,到2018年人均GDP为64521元、世界第二大经济体。

在房地产制度不断推进的同时,房地产行业逐渐发展为国民经济的支柱产业,1998年以来,房地产增加值占GDP的比重不断创新高,从1998年的4.0%增加至2017年的6.5%。当前,房地产大建设阶段尾声渐近,行业发展转向中高速、高质量发展阶段。业内统计数据显示,2017年城镇住宅存量267亿平方米,套户比达到1.07,住房短缺基本缓解。

2018年中央经济工作会议指出,“我国发展仍处于并将长期处于重要战略机遇期”,“要构建房地产市场健康发展长效机制,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策、分类指导”。在“房住不炒”“不断满足人民日益增长的美好生活需要”等理念不断强化的背景下,房地产业正在快速转入高质量发展阶段,房地产企业应顺应行业转型升级大势,追求更有质量的增长,实现均衡发展创新发展。

值得一提的是,近年来房地产行业规模增速放缓,各地限价、限购等政策频出,调控力度不断加大,房企“拿地更挣钱”的传统模式被颠覆,规模和利润持续上涨面临诸多挑战。

业内认为,我国房地产行业在经过近20年的快速发展后逐步趋稳,发展模式也由传统的粗放型开发逐步走向精细化产品打造。

## 最终目标:从居住场所到追求美好体验

伴随国民经济水平的稳步提升

和城镇化的不断深入,人民美好生活需求不断增加,我国整体迈向满足人民美好生活的新征程。房地产行业从增量开发到存量经营的过程中,国家层面和各级政府不断颁布和落实“楼盘精装修”政策,住宅不再仅是人们的居住空间场所,更是美好生活的载体,人民居住体验升级的需求空前高涨。

随着人工智能、5G智联和物联网等技术的不断突破,智能家居、智慧社区和智能建筑频频应用到房地产开发中,掀起了一股房企产品智能化发展热潮。据不完全统计,目前房地产百强企业当中,超过半数已经开始布局或者全面落地智能化住宅项目。

9月2日,在第十一届中国房地产科学发展论坛上,中国房地产业协会会长冯俊表示,改革开放以来,房地产业的发展,为城市面貌的改变,为生产要素市场的完善,为经济的持续增长,均发挥了重要作用。

冯俊表示,以住宅为主要产品的房地产业在发展过程中,内在根本动力是人民群众改善居住条件的迫切需要;过去,房地产业的发展解决了人民群众住房极度短缺问题;今后,房地产业的发展是为了人民群众居住得更舒适、更幸福。

“科技创新将成为房地产行业重要应用领域,从智能家居到智慧社区,再到智慧城市,甚至房地产上下游产业,都将作为重要应有平台。”绿地控股集团有限公司董事长、总裁张玉良表示,未来,房地产将与科技深度融合,房地产为科技提供应用场景,科技为房地产增加新的内涵和附加值,乃至于生命力。在此基础上,智能互联网将是房地产的重要方向,是未来的大趋势。

# 房地产“银根”紧锁 涨幅全面放缓

## 二手住宅销售价格自去年6月以来首次转降

新华社北京9月18日电《经济参考报》9月18日刊发题为《房地产“银根”紧锁 涨幅全面放缓》的报道。文章称,17日,国家统计局发布8月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,8月房地产市场总体延续平稳态势。其中,一二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比、同比涨幅均与上月相同或回落,三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅与上月相同,二手住宅涨幅微升,同比涨幅回落。

值得注意的是,二手住宅方面,近两年来首次连续出现3个月20个城市房价下调。一线城市二手住宅销售价格同比涨幅自去年6月以来,时隔14个月首次转降。

业内人士表示,持续出台的调控政策叠加资金收紧,房价涨幅全面放缓趋势出现,“金九”开局不利。在政策不发生调整的情况下,预计未来几个月70城房价涨幅继续收窄,四季度楼市难言乐观。

## 房价涨幅全面放缓趋势出现

国家统计局城市司首席统计师孔鹏表示,7月30日,中央再次强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,要求落实房地产长效机制,提出不将房地产作为短期刺激经济的手段。在此背景下,8月份,房地产市场总体延续平稳态势。

统计局数据显示,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅与上月相同,其中北京上涨0.5%,上海上涨0.3%,广州和深圳均上涨0.2%。二手住宅方面,二手住宅销售价格从上月环比上涨0.3%,转为8月环比持平。其中北京下降0.4%,较7月下降0.1个百分点,上海和广州从上月下降的0.4%转为持平,下降0.4个百分点;深圳上涨0.2%,较上月下调0.5个百分点。同比方面,一线城市二手住宅价格由7月的上涨0.2%转为同比下降0.2%。值得一提的是,这是一线城市二手住宅价格同比数据自去年6月以来的首次转降。

二线城市方面,31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.5%和0.2%,涨幅比上月均回落0.2个百分点;同比分别上涨9.9%和5.5%,涨幅比上月分别回落0.8和1.2个百分点。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.7%,涨幅与上月相同;同比上涨9.0%,涨幅比上月回落1.2个百分点。二手住宅销售价格环比上涨0.8%,涨幅比上月扩大0.1个百分点;同比上涨5.8%,涨幅比上月回落1.3个百分点。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,8月房价上涨城市明显减少,二手房价价格下调城市持续增加。综合来看,新建商品住房价格环比上涨城市数量为55个,二手房环比上涨城市43个,均是2018年以来的低点。

根据统计局数据,8月新建住宅环比涨幅较7月相比明显放缓的城市达32个,二手住宅方面,41个城市涨幅明显放缓。具体来看,新建住房价格环比下降城市多达10个,较7月增加7个。其中,韶关由7月的环比上涨0.8%,转为环比下降0.9%;平顶山更是从7月的环比上涨1.6%,转为环比下降0.5%。二手住房价格,7月环比下降幅度最大的是遵义,环比下降0.6%;到了8月,有7个城市下降幅度超过0.6%,福州、济南、成都、安庆环比下降幅度达0.9%,乌鲁木齐、宜昌更是环比下降了1个百分点。

## 成交量 库存步入上升通道

在房价涨幅放缓的同时,市场成交也有明显下调。上海易居房地产研究院报告显示,重点监测的40个城市,8月新房成交环比下降9%。具体来看,4个一线城市新建商品住宅成交面积环比下降19%,同比下降16%。18个二线城市新建商品住宅成交面积环比下降10%,同比增长6%。18个三四线城市新建商品住宅成交面积环比下降4%,同比下降17%。

在此背景下,住宅存销比进入上行周期。上海易居房地产研究院报告显示,住宅现房存销比自2018年8月以来连续震荡上行,整体来看存销比已步入上升通道,楼市供求关系转变,渐趋供大于求。

与之相对应的是,房企存货去化周期也进入上升通道。上海易居房地产研究院研究员姚方表示,存货是房企未来可变现的重要资产。存货规模过大或小均会造成一定的经营风险,若规模过大,房企可能会因土储不足而被动补库存;若规模过大,房企可能会因过于激进的拿地策略导致债务攀升,后续政策调控从严可能导致存货转化或资金难度增加,从而去化周期延长且资金吃紧。

姚方介绍,截至2019年上半年,20家上市房企存货规模达26874.7亿元,环比增长0.6%,同比增长16.6%。从20家房企存货去化周期来看,大型和中型房企存货去化周期分别为9.8和22.8个月,环比分别增长2.4%和0.5%。

姚方认为,随着中央层面对楼市的再次定调,市场降温态势难以扭转,预计2019年三季度房企去化周期继续上行。

## 房地产金融环境不断收紧

一向是房地产市场高峰月的“金九”,今年也未能如期而至。9月上半月,易居最新监测的13个城市二手住房成交量29305套,较8月上半月下降16.6%,较2018年同期下降10.8%。

房地产行业作为一个资金密集型行业,金融环境的变化直接影响房地产市场。8月住户部门贷款余额同比增速继续回落,一年期国债收益率与上月持平,首套房贷平均利率连续3个月小幅上升,房地产行业金融环境有小幅收紧。

沈昕说,“最近几个月,监管层不断收紧房地产信托、银行贷款、境内外发债、ABS等房企融资渠道。数据显示,7月以来,信托公司投向房地产领域的资金规模和比例均出现了明显下滑,此外银行开发贷额度也在减少,不排除未来还有进一步减少的可能。在监管不放松的情况下,全面降准给房地产行业带来的增量资金较为有限。”

在国庆长假结束之后,房地产市场将迎来一项新政——自10月8日起,新发放商业性个人住房贷款利率,以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。

广州相关人士透露表示,广州地区中国银行将在9月23日左右实行利率新政,首套房贷利率预计为5.5%。短期的波动不可避免,但应该都在用户的心理承受范围之内。

姚方表示,预计后市购房者观望情绪将加重,四季度楼市恐继续下行,房价指数涨幅也将继续收窄。

# 中交汇通·横琴广场写字楼顺利封顶



中交汇通·横琴广场写字楼主体结构顺利封顶。 广供

9月17日,随着300米天际写字楼顶层最后一车混凝土的浇筑完成,中交汇通·横琴广场写字楼主体结构顺利封顶,封顶仪式暨样板层开放活动于项目现场举行。

从设计的一纸蓝图,到如今项目顺利封顶,一直以来,中交汇通·横琴广场项目设计单位、核心建设单位、工程监理单位等多方参建者都付出了艰辛努力,秉承工匠精神,用高标准、高质量为项目品质打下坚实基础。

中交汇通·横琴广场创新式的打造“WorkingPark”绿色商务办公理念:超16米挑高大堂,无柱商务空间,可满足多种形式企业办公,在实现最大空间使用率的同时,

提供绿色低碳、生态的办公环境。中国交建副总裁王海怀在封顶仪式上表示,中交汇通·横琴广场是中国交建首个超高层高端城市综合体开发项目,中国交建将继续切实承担起央企的使命与担当,持续贡献中国交建智慧,为城市建设助力。

据了解,中交汇通·横琴广场项目招商已全面启动,正在积极推动“中交粤港澳大湾区创新创业基地”项目,引进成功先进的发展理念,为企业的思维创新发展增添活力。

未来,中国交建将始终秉承央企社会责任,为推动澳门产业多元发展创造更多条件,助推更多企业、产业在横琴落地发展。

(杨虎)

# 绿景喜悦荟商务中心开盘



绿景喜悦荟商务中心开盘活动现场。 广供

9月14日,绿景喜悦荟商务中心开盘。据了解,开盘当天就售出七成,该楼盘也赢得了市场关注。

作为珠海主城区范围内的品质豪宅,绿景喜悦荟商务中心项目自7月13日营销中心开放以来,就以优越的地理位置和精美实用的户型吸引了大批客户。

本次开盘活动在仁恒洲际酒店举行。当天16时,客户们就早早到达酒店现场,等待开盘。

绿景喜悦荟商务中心地处主城区交通枢纽核心,紧临明珠站,对内贯通珠海内圈,对外

接驳粤港澳圈,交通立体,四通八达,位于珠海创新创业产业发展带之上。项目将打造约45万平方米综合体,构建主城多元志趣领地。周边商业配套齐全,文体医环境,可为业主提供方便快捷的生活设施。

该项目户型为95-124平方米区间不等,主打三房、四房的户型,能满足投资、自住等各类需求。户型方正实用,户户朝南,排布错落有致,通风采光俱佳,旨在为客户打造高性价比、高舒适度的温馨之家。

品牌大盘遇见绝佳区位,全新的品质生活方式就此绽放。

(杨虎)

正顺地产		扫码看房		专心为家		斤斤装饰		扫码报价					
<b>新房专区</b> <b>横琴区</b> <b>三一南方总部大厦</b> 高品质舒适生活 从这里开始 42-76m <sup>2</sup> 纯口岸公寓 首付51万起 <b>13825651207</b>		<b>坦洲区</b> <b>中澳春城</b> 首付分期三年 一成首付买现楼 76-200m <sup>2</sup> 单价12950元/m <sup>2</sup> 起 <b>13825651984</b>		<b>斗门区</b> <b>海伦堡湖心里</b> 湖心路 106-108m <sup>2</sup> 均价16300元/m <sup>2</sup> 带装修 <b>13825656279</b>		<b>香洲区</b> <b>水岸华都 悦港湾</b> 港区别墅 湾仔成熟配套 89-120m <sup>2</sup> 29500元/m <sup>2</sup> 带装修 <b>13825606195</b>		<b>斗门区</b> <b>时代都荟大境</b> 首付6万起 43-93m <sup>2</sup> 14500元/m <sup>2</sup> 起 <b>13825655658</b>		<b>唐家区</b> <b>格力海岸</b> 海景现房销售 所见即所得 83-122m <sup>2</sup> 29000元/m <sup>2</sup> 起 <b>13825655819</b>			
<b>君怡花园</b> 148m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>351万</b> 格局方正 生活便利 8183053	<b>诚丰银座</b> 47m <sup>2</sup> 1房1厅 <b>110万</b> 单身公寓 出租容易 8183053	<b>园林花园二期</b> 114m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>255万</b> 大型社区 电梯高层 8183053	<b>园林熙郡</b> 77m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>270万</b> 交通便利 交通方便 8183053	<b>华达花园</b> 75m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>125万</b> 近拱北关口 河边小区 8183053	<b>中铁大厦</b> 66m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>153万</b> 电梯房 格局方正 8183053	<b>华发国际花园</b> 132m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>328万</b> 3+1房 低价格 8183053	<b>春泽花园</b> 101m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>230万</b> 超高层 无边景观 8183053	<b>将军花园</b> 87m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>158万</b> 视野开阔 格局方正 8183053	<b>海安园</b> 85m <sup>2</sup> 3房1厅 <b>234万</b> 电梯房 首付低 8183053	<b>银石雅园</b> 103m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>208万</b> 实收 南向3房 格局方正 8538555	<b>钰海山庄</b> 44m <sup>2</sup> 1房1厅 <b>113万</b> 格局方正 8183053	<b>教育路住宅</b> 93m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>228万</b> 中档装修 保养好 8183053	<b>凤凰花园</b> 93m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>270万</b> 楼龄新 总价低 看海 8183053
<b>南厦丰泽园</b> 67m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>175万</b> 正学苑 中区 中间南向 高层 8183053	<b>锦新二街</b> 67m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>125万</b> 实用小房 8183053	<b>香怡园</b> 138m <sup>2</sup> 4房2厅 <b>310万</b> 格局方正 交通便利 8183053	<b>安居园南区</b> 91m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>185万</b> 格局方正 交通便利 8183053	<b>易筑</b> 84m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>195万</b> 中间楼层 南向 价格低 8183053	<b>华发未来荟</b> 91m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>220万</b> 带装修 南向三房 8183053	<b>御景龙湖</b> 126m <sup>2</sup> 4房2厅 <b>420万</b> 格局方正 南向 8183053	<b>春晖花园</b> 85m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>198万</b> 低总价 少有放盘 8183053	<b>熙园</b> 128m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>380万</b> 带装修 看房有钥匙 8183053	<b>奥园广场</b> 43m <sup>2</sup> 1房1厅 <b>90万</b> 价格低 8183053	<b>卓雅花园北苑</b> 88m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>195万</b> 次新小区 生活便利 8183053	<b>御龙山庄</b> 158m <sup>2</sup> 4房2厅 <b>410万</b> 送一个地下车位 8183053	<b>美丽湾</b> 129m <sup>2</sup> 4房2厅 <b>265万</b> 性价比 高 南北对流 8183053	<b>旭日湾花园</b> 91m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>210万</b> 低总价 8183053
<b>华发峰景名苑</b> 88m <sup>2</sup> 3房3厅 <b>280万</b> 各付税 看房方便 8183053	<b>华发峰景湾</b> 69m <sup>2</sup> 2房3厅 <b>185万</b> 有钥匙 低首付 8183053	<b>卓雅花园一期</b> 82m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>140万</b> 格局方正 交通便利 全南户型 8183053	<b>华丽花园</b> 89m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>140万</b> 单价低 首付低 南向 8183053	<b>华业香庄</b> 89m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>204万</b> 交通方便 管理好 看海景 8183053	<b>京华奥园</b> 80m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>195万</b> 位置好 价格实惠 8183053	<b>中信红树湾三期</b> 151m <sup>2</sup> 3房1厅 <b>540万</b> 各付税 带装修 看房有钥匙 8183053	<b>中信红树湾三期</b> 174m <sup>2</sup> 4房1厅 <b>650万</b> 全新没住 看房有钥匙 8183053	<b>田德花园</b> 87m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>160万</b> 近超市 学校 价格实惠 8183053	<b>梅花新村</b> 82m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>136万</b> 位置好 价格实惠 8183053	<b>海岸南山</b> 85m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>208万</b> 格局方正 南北对流 8183053	<b>富之岛广场</b> 65m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>110万</b> 小户型 实用性高 8183053	<b>时代倾城二期</b> 87m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>110万</b> 业主急售 带装修 8183053	<b>时代倾城三期</b> 94m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>118万</b> 一級物业 南向三房 8183053
<b>星湖茗居</b> 61m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>78万</b> 交通方便 一级物业 8183053	<b>世荣名筑</b> 151m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>220万</b> 交通方便 大型社区 8183053	<b>银晖新村</b> 101m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>84万</b> 性价比高 8183053	<b>山海一品海畔花园</b> 96m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>152万</b> 第二个学位 3房 8183053	<b>佳兴大厦</b> 90m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>100万</b> 满二 8200过税 各付个税 8183053	<b>时代港</b> 80m <sup>2</sup> 2房3厅 <b>85万</b> 85万实收 南向带装修 8183053	<b>家庆居</b> 73m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>55万</b> 总价低 生活方便 0760-86196151	<b>绿榕居</b> 82m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>70万</b> 大平台 私家车位 0760-86196151	<b>雅居乐新城一期</b> 148m <sup>2</sup> 4房2厅 <b>170万</b> 装修新 净无税费 0760-86196151	<b>雅居乐英伦花园</b> 77m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>88万</b> 高层城市中心 0760-86196151	<b>国际新天地</b> 100m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>113万</b> 楼中楼 中间层三房 0760-8183053	<b>国际新天地</b> 113m <sup>2</sup> 3房2厅 <b>135万</b> 精装修 南向大三房 0760-8183053	<b>金筑美居</b> 65m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>80万</b> 格局方正 总价低 0760-8183053	<b>东城四季</b> 75m <sup>2</sup> 2房2厅 <b>98万</b> 格局方正 交通方便 0760-8183053

特别提示:本广告所示图文旨在提供相关信息,仅作参考使用,不是开发商要约,不意味本公司对此作出了任何承诺,不构成双方买卖合同内容,所示面积均为建筑面积;均价为项目9月第三周的大约成交均价,资料仅供参考,以双方签订的合同为准,相关内容如有更新,请以最新的为准。