

房住不炒如何实现

因城施策仍是地产调控主基调

新华社北京11月27日电 《经济参考报》11月27日刊发题为《房住不炒因城施策仍是地产调控主基调》的评论。文章称,近一段时间以来,关于房地产调控是否会放松引起广泛关注,支持放松的出发点是认为稳增长尚需地产发力,反对放松的主要是看到下半年以来房地产调控在逐步加码。综合看,当前“房住不炒”仍是主基调,叠加7月底政治局会议明确强调“不将房地产作为短期刺激经济的手段”,这就意味着房地产调控总体仍是从严。但考虑到经济下行压力确实较大,接下来更有可能的是各地在因城施策的基础上会适度加大主动性。

分析今年以来经济增长现状不难发现,房地产投资持续保持高位是为数不多的亮点。数据显示,今年

1-10月我国房地产投资累计同比增长为10.3%,增速较1-9月下滑0.2个百分点,高于去年同期的9.7%,剔除土地购置费的地产投资增速也继续走高。往后看,随着在建楼盘陆续竣工、房地产融资逐步收紧以及居民“抢贷款”的消退,后续地产投资将逐步回落,但预计韧性仍会比较强,主因有四:其一,库存端来看,房地产库存处于低位,房价不存在大幅波动的风险,未来有望维持稳定,进而支撑房地产投资。其二,需求端来看,稳定的城市化进程和家庭规模小型化支撑房地产内在需求。其三,金融端来看,房贷利率整体小幅上行,中期维稳,不会对房地产市场造成过大打击。其四,供给端来看,融资收紧和土地供应增速下降的紧平衡,叠加地方政府尚离不开土地财政,地价房价

有望维持稳定,支撑房地产投资稳中缓降。由此来看,房地产有望继续成为明年我国经济增长的有力支撑。

此外,根据央行11月20日的最新报价,作为房贷利率的参考利率5年期以上LPR利率,较10月份下调了5个基点,有观点认为这是地产放松的一个信号。事实上,房贷利率取决于LPR基础上实际加点变化,具体效果还是取决于地方政府调控态度。在加点幅度保持平稳情况下,最低房贷利率下降幅度预计较小,叠加房贷额度仍受较大管控,实际房贷利率的真实下降幅度应会比较有限。

事实上,回看过去三年来我国这轮房地产调控,关键词就是“房住不炒”,因城施策和长效机制。所谓“房住不炒”,主因是过去几年来我

国房价一路上涨,居民持续加杠杆且购房抵押率不断上行;所谓因城施策,出发点还是我国区域之间经济发展情况差异较大,搞全国一盘棋的调控不尽合理;所谓长效机制,指的是加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

从这几年的实际调控来看,不同时期对这三关键词会有不同侧重。2016年“930”房地产调控开始以来,稳住房价是焦点,“房住不炒”也因此成为重心;时至当前,房价已经总体趋降,鉴于内外不确定因素开始冲击经济,在坚持“房住不炒”底线之下,因城施策有望成为主抓手。相比之下,加快推进我国房地产市场长效机制建设则会一直贯穿本轮调控周期。由此来看,因城施策将成为地产调控的一大方向。

持续加大核查力度 北京11家房地产经纪机构被查处

新华社北京11月26日电 记者从北京市住房和城乡建设委员会了解到,11家房地产经纪机构近期因违规发布房源信息在北京市治理房地产市场违法违规行为过程中被查处。

据介绍,北京市住建委执法部门联合海淀、丰台、顺义、通州四区的房管、住建等部门开展房地产市场执法检查,线上线下联动,从主流互联网平台抽取房源信息,现场实地逐项比对核实。北京融创置家房地产经纪有限公司、北京晖源万嘉房地产经纪有限公司、北京信诚联达房地产经纪有限公司等11家房地产经纪机构违规发布房源信息,违反了《房地产经纪管理办法》的规定,被北京市区两级住建、房管执法部门立案查处。同时,主流互联网平台也将下架上述11家机构发布的全部房源信息。

北京市住建委执法部门相关负责人表示,将坚持源头治理不放松,严格按照法律法规和各项规章制度履行职责,针对房源信息发布持续加大核查力度,坚决防止反弹。

超低能耗建筑有望成经济新增长点

在节能建筑的发展大势之下,起源于欧洲的被动房,也叫超低能耗建筑,近年来在我国得到迅速发展,其利用先进材料和技术,能够大幅降低建筑物能源消耗,带动相关产业转型升级。专家表示,我国发展被动式超低能耗建筑产业恰逢其时,应该因势利导,带动产业链上下游的发展,促进建筑节能产业转型升级,引领形成经济新的增长点。

近年来,我国建筑节能形势严峻。清华大学建筑节能研究中心的研究结果显示,从2000年到2010年,我国建筑运行商品用能达2.89亿吨标准煤增加到了6.77亿吨标准煤,建筑能耗在我国能源总消费量中所占的比例已从20世纪70年代末的10%上升到27.45%,预计到2020年将达到35%以上。因此,建筑节能与绿色建筑越来越受到国家重视。

由此,超低能耗建筑,也即国外的“被动房”开始进入业界视野。10月9日至11日,国际被动房大会在河北保定高碑店市举办,这是国际被动房大会举办23年以来,首次在欧洲以外的地区举办,这也是对中国大力发展被动式建筑的认可。

据专家介绍,被动房概念起源于德国,在我国称之为超低能耗建筑。专家表示,被动房通过自身保温系统和带热回收系统,不仅能全年大幅度降低建筑能耗,还能带来“一举三赢”的效果。

一是节能降耗。河北省建筑科学

研究院智能与绿色建筑研究所所长郝翠琴说,被动式超低能耗建筑相当于给建筑穿上了一层厚厚的“棉衣”,仅消耗极少能源,建筑节能标准就可从目前普遍执行的65%,提升到90%以上。“穿得厚、捂得严、不动弹、减少人为主动供能。”

二是带动产业转型升级。超低能耗建筑因其精细化的设计和施工,对建筑材料部品的严格要求,对促进行业转型升级具有积极的推动作用。发展超低能耗建筑能够带动产业链上下游的发展,形成新的经济增长点,有利于我国建筑节能产业转型升级,引领供给侧结构性改革的新动能。

三是提高居民生活品质。如今居民对高品质的居住条件提出了更高要求,被动式建筑将形成恒温、恒湿、恒氧、低噪、适光以及充盈清新空气的居住空间。

今年9月1日,我国《近零能耗建筑技术标准》正式实施。这是国际上首次通过国家标准形式对近零能耗建筑相关定义进行明确规定,也是我国首部引领性建筑节能国家标准。

推广超低能耗建筑,我国各地也在紧锣密鼓地出台相关鼓励政策。山东、北京、吉林等省针对超低能耗建筑示范推广的政策和技术标准陆续出台,在财政补贴、非计容面积奖励、备案价上浮、绿色信贷等方面提出了政策优惠。

(据新华网)

六部门通报住房租赁中介第二批违法违规典型案例

严厉打击克扣出租人租金等不法行为

新华社北京11月23日电 住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、银保监会、中央网信办6部门联合通报曝光整治住房租赁中介机构乱象第一批违法违规典型案例后,专项整治工作不断取得新进展,于23日通报各地在整治乱象中查处的第二批违法违规典型案例。

一、北京世纪恒远房地产经纪有限公司暴力驱逐承租人。北京世纪恒远房地产经纪有限公司将收取的房源进行隔断改造,并在网络信息平台上发布房源信息。对有看房意愿的承租人收取500元看房费,如承租人不愿承租,看房费不予退还;如承租人愿意承租,必须签订1年以上的租赁合同。在签订合同后,超期3天未缴纳租金则视为违约,该公司就强行扣除承租人1个月租金和押金;对于催缴后仍不交租金或不搬走的承租人,该公司则

使用备用钥匙进入房间内,强行驱赶承租人。该案涉及强迫交易、非法侵入住宅、诈骗等多项罪名,北京市公安机关已立案调查并刑事拘留犯罪嫌疑人31人。

二、武汉锦寓通达房地产代理有限公司恶意克扣承租人押金,侵占出租人租金。武汉锦寓通达房地产代理有限公司开展房屋租赁中介业务,先与出租人签订租赁合同,再将房屋转租给承租人。在收取承租人押金和租金后,不将租金转给出租人,承租人退租后也不退还押金,导致出租人和承租人合法利益受到侵害。武汉东湖新技术开发区房产管理局责令其限期改正,将其不良信用记录记入信用档案,同时将该公司违法违规行为线索转公安机关、市场监管部门调查处理。

三、太原市创世纪房地产经纪有限公司克扣出租人租金,违规开展租金消费贷款业务。太原市创世

纪房地产经纪有限公司在承租人缴纳租金后,不向出租人支付房租,导致出租人驱赶承租人。该公司还与山西某小额贷款公司合作,以第三方担保的名义,由贷款公司为承租人提供租金贷款业务。太原市住房和城乡建设局对该公司进行曝光,并将案件移送公安机关调查处理。

四、广州市明润物业管理服务有限公司隐瞒影响房屋出租的重要信息,致使群众租房存在严重安全隐患。广州市明润物业管理服务有限公司运营的广州市番禺区某村4栋楼,被广州市番禺区住房和城乡建设局评定为消防验收不合格。该公司隐瞒该情况,仍然对外招租。广州市番禺区住房和城乡建设局对其处以3万元罚款。

五、沈阳匠寓科技有限公司诱骗群众租房。沈阳匠寓科技有限公司在承租人明确提出租赁2个月情况下,承诺可以租赁2个月,但合同

必须先签订1年,两个月后退还押金。在合同履行1个月后,该公司要求承租人按签订1年的租赁合同履行,若提前解除合同,则需支付违约金或办理转租手续。经沈阳市房产局调查,该公司还存在未办理备案的情况。沈阳市房产局责令其限期改正,违法违规行为记入信用档案。

六、吉林省聚客优家房屋租赁管理有限公司恶意克扣出租人租金。吉林省聚客优家房屋租赁管理有限公司不履行合同约定,恶意克扣出租人租金。长春市住房保障和房屋管理局将该公司不良信用记录记入信用档案。

住房和城乡建设部等6部门将继续深入开展整治住房租赁中介机构乱象工作。同时从加强房源信息发布管理、规范住房租赁合同、公开租赁服务收费等方面研究制定整顿规范住房租赁市场秩序文件,巩固深化专项整治成果。

“融潮入湾 焕新珠海”

融创粤府系两大新品落子金湾斗门



融创珠海品牌分享暨粤府系新品发布会。(广供)

11月25日,融创珠海公司在珠海大剧院举办了以“融潮入湾 焕新珠海”为主题的融创珠海品牌分享暨粤府系新品发布会,该公司旗下在珠海西部地区的两大粤府系项目——云水观璟花园、云水观棠花园的展示产品同时亮相。

云水观璟花园位于斗门区岸岸镇,总建筑面积52.6万平方米;云水观棠花园位于珠海大道金湾段附近,总建筑面积约31.8万平方米。两个项目均为借鉴岭南传统建筑元素打造的粤府系产品,在小区出入口、园林设计、景观设计等方面,都保留了岭南园林的风格特色。

据了解,作为一家全国性的上市房企,融创公司2016年便进军华南区域,已陆续在23座城市布局了70余个项目,其中不乏高端精品住宅、文旅项目、城市更新项目及城市综合体项目。其中,作为融创特色产品的湖滨世家、望江府、天玥等一系列高端项目,现已吸引了共八万业主置业。

2017年,融创进驻珠海,在十字门中央商务区打造了新兴际华财富广场。本次同时亮相的两大项目,则是融创粤府系产品首次落地珠海。(张俊彦)

湾仔又增一新项目 双瑞·藏珑湾营销中心正式开放



双瑞·藏珑湾营销中心。(广供)

11月20日,双瑞集团位于湾仔的新项目——藏珑湾营销中心正式开放。

双瑞·藏珑湾的总建筑面积约21万平方米,由6栋住宅楼组成。项目内部配套较为齐全,设有游泳池、健身步道等,宽敞的架空层也可作为业主提供休憩、锻炼以及邻里交流的空间。项目所在的南湾片区人口密度较大,附近有珠海市湾仔医院、香洲区第二人民医院、湾仔中学、容闳学校,医疗和教育资源配套日臻完善。在交通方面,藏珑湾临近港珠澳大桥延长线的出

入口以及珠机城轨的湾仔北站,去往港澳地区、珠海主城区及珠海金湾机场都较为便捷。

据了解,双瑞集团曾在珠海开发了春泽名园、春泽嘉苑等项目,目前除了湾仔的藏珑湾,还同时在吉大公交总站旧址开发商业和办公项目。双瑞集团近年重点布局珠三角地区,业务版图已拓展至住宅地产开发、城市综合体开发、旅游复合地产开发、城市更新运营、金融投资、酒店经营、教育医疗、物业管理、市政基础设施建设等更广泛的领域。(张俊彦)

崇峰壹号院举行新样板房开放仪式 以景观中轴为设计主线 呈现丰富景观视角



崇峰壹号院。(广供)

11月23日,位于金湾航空新城的崇峰壹号院举行了景观中轴线上开放暨新样板房开放仪式。

崇峰壹号院总建筑面积约25.1万平方米,由13栋高度不超过60米的楼座组成,以景观中轴为设计主线,依托庭院连廊,结合古树水台、奇峰归云、秀景亭等20余个不同主题,进行庭院组团设计,呈现出多层次、多元素的丰富景观视角。同日,新开放的样板房为建筑面积172-345平方米的大户型产品,均带有30平方米的私

家空中庭院,可供业主休憩会客,业主也可根据自己的爱好进行装饰和绿化,这一空间大大提升了业主的居住品质。

据了解,该项目分四期开发,主力户型面积为178-316平方米,采用全南向卧室设计。项目周边有省实验中学珠海金湾学校、省人民医院珠海医院、航空新城小学以及占地面积达10万平方米的金山公园,此外,附近的金湾华发商都也正在建设当中。(杨琰)

新房专区	横琴区 三一南方总部大厦 高品质舒适生活 从这里开始 42-76m ² 纯口岸公寓 首付51万起 13825651207	香洲区 玖洲道·禧园 富华里旁 奢侈山景现房 91-128m ² 均价 33000元/m² 13825657209	斗门区 海伦堡湖心里 湖心路 106-108m ² 均价 16300元/m² 带装修 13825656279	金湾区 奥园·天悦湾 18万滨海大盘 首付13.8万起 68-108m ² 19000-21000元/m² 带装修 13825657639	斗门区 时代都荟大境 首付6万起 43-93m ² 14500元/m² 起 13825655658	唐家区 格力海岸 海景现房销售 所见即所得 83-122m ² 29000元/m² 起 13825650796							
金色九洲 93m ² 3房2厅 245万 带装修 中高层 3房 3377320	海湾花园一期 143m ² 3房2厅 258万 交通便利 配套成熟 3377320	海湾花园二期 94m ² 2房2厅 190万 九洲中学对面 小户型 3377320	海湾花园三期 124m ² 2房2厅 280万 高层 采光通风好 3377320	金龙大厦 60m ² 2房2厅 160万 带装修 2房 急售 13825650979	淇富花园 81m ² 3房2厅 152万 生活方便 价格实惠 2186085	青春一街 109m ² 4房2厅 250万 南北通透 中间楼层 13825655526	湖湾大厦 120m ² 3房2厅 225万 电梯房 中档装修 保养好 看山景 13825601401	南苑 39m ² 1房1厅 83万 近拱北关口 河边小区 8531999	中珠新村三期 91m ² 3房2厅 180万 格局方正 小区中间 8501032	中珠豪庭 108m ² 3房2厅 200万 小户型 单价低 8186090	华发国际花园 132m ² 3房2厅 316万 3+1房 单价低 8185019	御景国际花园 145m ² 4房2厅 405万 通风采光非常好 格局方正 拎包入住 2183482	丽景名城 82m ² 2房2厅 225万 梅华实验学校 电梯房 带装修 两房 2181131
泰山巷一号 86m ² 3房2厅 180万 低楼层 南北通透 2661612	香山人家 188m ² 4房2厅 600万 格局方正 南向 2161107	吉嘉苑 74m ² 2房2厅 148万 格局方正 交通便利 2269096	城市风景 126m ² 3房2厅 350万 格局方正 交通便利 2269092	中珠九悦 135m ² 3房2厅 410万 性价比高 13825651718	成丰苑 116m ² 3房2厅 246万 香洲区 交通便利 生活便利 13825652027	豪晖花园 120m ² 3房2厅 193万 南北通透 税费低 2250092	岭南世家荣景园 85m ² 2房2厅 245万 南向两房 首付低 2250092	朗晴居 79m ² 2房2厅 168万 朝南 带装修 2177089	锦绣湾 71m ² 2房2厅 170万 电梯房 1房2厅 2139807	银海新村 104m ² 3房2厅 183万 近拱北口岸 低单价 8829150	迎宾广场 114m ² 3房2厅 210万 口岸物业 原格局三房 8185283	骏发山庄 114m ² 3房1厅 210万 7717025	金域廊院 112m ² 3房2厅 288万 高层南北通透 装修保养好 8893296
福来花园 61m ² 2房2厅 130万 交通方便 管理好 看园景 8891806	凤山旭日台 100m ² 3房2厅 205万 位置好 价格实惠 8182886	嘉信苑 90m ² 3房2厅 210万 近超市 性价比实惠 8810018	梅花豪庭 108m ² 3房2厅 235万 位置好 价格实惠 8712773	蓝溪风景 154m ² 3房2厅 320万 各付税 看房方便 8911826	中新国际花园 88m ² 3房2厅 280万 有钥匙 低首付 8911826	华发峰景名苑 88m ² 3房2厅 280万 各付税 看房方便 13825651902	华发峰景湾 69m ² 2房2厅 185万 性价比高 南北对流 13825651902	翠湖香山 123m ² 3房2厅 340万 性价比高 南北对流 8621852	海怡湾畔 80m ² 2房2厅 162万 低价格急售 8621852	海怡湾畔 93m ² 3房2厅 182万 格局方正 东南向 8621916	美丽湾 78m ² 2房2厅 185万 豪华装修 性价比超高 8621950	聚然居 81m ² 2房2厅 85万 85万全金 南向带装修 13825652251	集美雅苑 98m ² 4房2厅 115万 未两年笋盘 13825651572
鸿泰西岸中央 99m ² 3房2厅 175万 南北通透 房 7791213	新世界海滨1期 116m ² 3房2厅 132万 实收 南北通透 13825650015	时代倾城二期 94m ² 3房2厅 117万 急售 带装修 5518025	时代倾城三期 95m ² 3房2厅 120万 急售 物业配套齐全 5518025	诚丰新园 81m ² 2房2厅 97万 交通方便 大型社区 5531997	五洲家园 132m ² 3房2厅 240万 交通方便 大型社区 5536105	雅居乐阳光别墅 128m ² 2房2厅 220万 联排别墅 前后花园 0760-87963332	雅居乐诺丁山 114m ² 3房2厅 105万 东南向 仅售9194元/平 0760-87963332	雅居乐诺丁山 57m ² 1房1厅 60万 急售 精装修 1房 0760-87963332	绿榕居 112m ² 3房2厅 90万 各付税 000元/平 0760-87963332	中颐海伦堡 110m ² 3房2厅 135万 距离珠海500米 3房 0760-28116191	佳境康城 107m ² 3房2厅 147万 电梯大三房 业主急售 0760-87963299	中澳新城御湖居 80m ² 2房2厅 99万 格局方正 近珠海湾仔 方便 0760-87963134	中澳新城御湖居 91m ² 3房2厅 110万 近珠海湾仔 方便 装修保养好 0760-87963101

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, 不是开发要约, 不意味着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1月1日第四周的大约成交均价, 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。