

市住建委发布上半年房地产市场运行情况

商品房销售量持续回升 二手房交易明显升温

住宅价格趋于稳定 商品住宅库存下降

商报讯(记者 夏晓腊)昨日,市住建委召开新闻通报会,发布我市上半年房地产市场运行情况。发布会上透露,今年上半年,特别是市政府出台《关于促进房地产市场持续平稳健康发展的若干意见》以来,在政策利好和经济形势好转的共同作用下,我市房地产市场呈现出“两升一稳一降”的良好态势,市场预期趋于稳定,市民购买自住性和改善性住房的积极性逐步提高。

会上还透露,根据国务院“因城施策”的房地产调控思路,下一步我市还将进一步加强对房地产市场运行的监控和研判,继续实施稳健的调控政策,全面促进房地产市场的健康平稳发展。

商品房销售量持续回升

统计显示,上半年全市销售商品房20214套,同比上升23.87%,建筑面积239.21万平方米,同比上升22.32%。其中商品住宅17121套,同比上升17.84%,建筑面积215.71万平方米,同比上升20.37%。

上半年增幅较大的是市区的商品房销售量,市区共销售商品房7353套,同比上升64.09%,建筑面积79.25万平方米,同比上升70.05%。其中商品住宅5773套,同比上升86.95%,建筑面积69.17万平方米,同比上升87.33%。约45%的购房户为首购普通商品住宅。

其中,6月份,全市销售商品房4701套,同比上升76.86%,环比上升34.20%。市区销售商品房1434套,同比上升161.20%,商品住宅1210套,同比上升250.72%。

二手房交易明显升温

“温八条”实施以来,二手房交易大幅增长,房产交易登记大厅办理登记手续的群众络绎不绝,并出现了多年前才有的排队取号现象。统计显示,上半年,全市完成二手房交易18722套,同比上升37.24%,建筑面积287.05万平方米,同比上升29.66%。其中二手住宅17449套,同比上升40.41%,建筑面积209.75万平方米,同比上升38.74%。

市区完成二手房交易10520套,同比上升51.98%,建筑面积140.12万平方米,同比上升29.72%。其中二手住宅9720套,同比上升54.97%,建筑面积97.91万平方米,同比上升52.06%。

其中,6月份,全市二手房交易3806套,同比上升88.79%,住宅3543套,占交易套数的93.09%,同比上升95.96%。市区二手房交易2129套,同比上升110.17%,其中二手住宅1966套,同比上升116.28%。

住宅价格趋于稳定

根据国家统计局公布的70个大中城市住宅销售价格指数显示,今年4月、5月我市的新建商品住宅价格指数分别环比上升0.7和0.2个百分点,二手住宅价格指数环比则均上升0.4%,住宅价格指数已连续两个月呈现环比上升的态势。

纵观今年上半年市区新建商品住房的月均价分别是:1月1.44万元每平米、2月1.86万元每平米、3月1.5万元每平米、4月1.79万元每平米、5月1.75万元每平米、6月1.9万元每平米。其中6月价格环比上升8.32%。

市区商品住宅库存逐步下降

市区商品住宅库存已持续6个月下降,截至6月底,比年初减少3387套、40.72万平方米,分别下降29.09%和27.37%。

据统计,截至6月底,市区商品住房库存量为8257套,库存去化周期为10.23个月,处于合理区间内。而在4月底前,市区新房库存有9337套,3月底前库存量有10056套,这也说明商品住宅的销售量一直呈上升趋势。

商品房销售

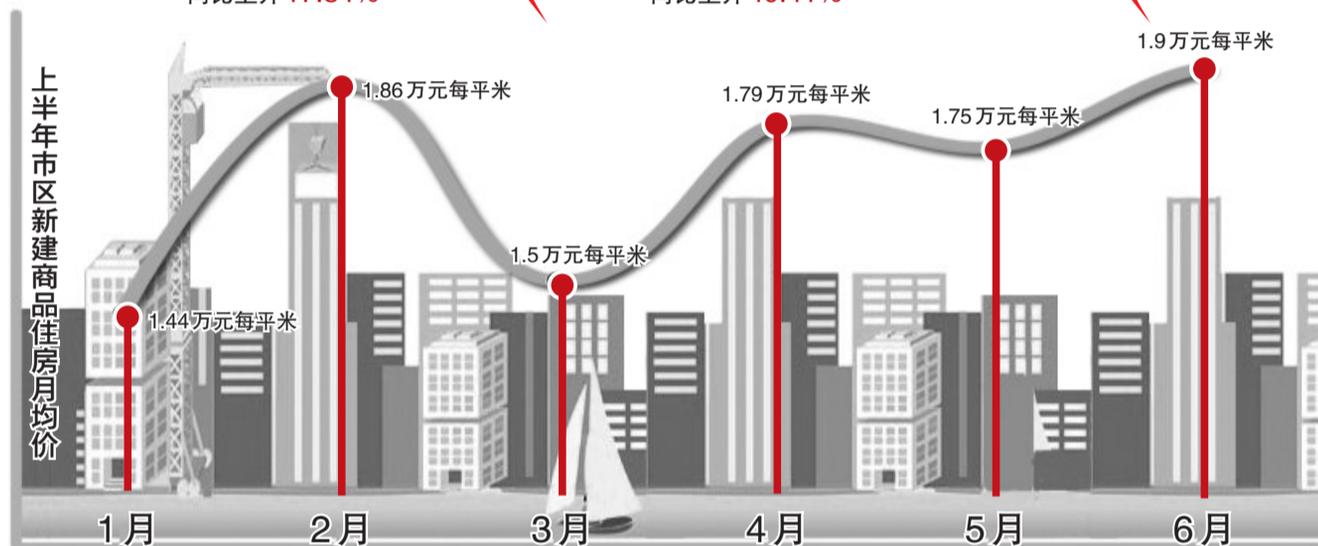
全市销售商品房20214套
同比上升23.87%

其中商品住宅17121套
同比上升17.84%

二手房交易

上半年,全市完成二手房交易18722套
同比上升37.24%

其中二手住宅17449套
同比上升40.41%



业界人士这么看上半年房产运行数据

上半年:多重利好促楼市回暖 下半年:楼市向好中趋于稳定

◎商报记者 夏晓腊 诸葛芳芳

上半年我市楼市呈现一派回暖景象,是什么原因所致?下半年楼市走向又如何?昨日,记者采访多位温州房地产业界人士,听听他们怎么说。

多重利好促楼市回暖

潘安平(温州大学建筑工程学院副教授)

上半年楼市总体呈现回暖趋势,其实是多重利好的综合效果。

首先,国家一系列楼市利好新政后,给予了宽松的货币政策支持,这样使得购房者办理房贷更为容易。还有降准降息后,购房者的购房成本大大减少。就拿公积金来说,现在五年期以上的贷款利率差不多是1998年以来的最低点。

其次,“营业税5改2”政策实施后直接给购房者减负,是活跃二手房市场的一把利剑。所谓“营业税5改2”指的是:个人购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税,原来需要5年。以一套总价200万元的次新房计算,就能少缴近11万元的税费。

第三,政府支持,比如取消限购限贷,二套房首付比例下降等去“行政化”政策,也使得刚需和改善型需求的购房者得以释放。

第四,温州人向来有“追涨杀跌”的心理,许多购房者在房价持续下跌的情况下选择观望,而当前的系列利好政策使得购房者信心倍增。

刚需户型在拉动

陈鸿(温州正合房产营销有限公司董事长)

3月末的“温八条”是上半年温州楼市的分水岭,之前温州的楼市情况较为低迷,政策出台后,楼市有所回暖。主要购买者是刚需型,是真的需要买房子的人,所以交易量都是实打实的。

楼市交易增长速度有所加快,但由于往年销售量太小,现在楼市的销售也不算火爆,最多算是回暖。下半年供应量会很大,交易量会持续五六月份景象,购房者依然还是以刚需型为主,投机型和投资型已基本退出温州楼市。下半年,会有一批来自温州工业投资集团、温州市现代服务业投资集团的房源进入市场,此外还有一批安置房也进入市场。房价预计将保持稳中增长。

绿轴地块将是风向标

向洋(智联社房地产营销策划有限公司总经理)

上半年,成交量的一路走高,其实苗头已经在春节前就出现了,到了3月、4月交易量明显增多,这主要与今年以来楼市政策的不断宽松密不可分。这期间,不少新盘推出后受到市民推崇,如爱琴海岸、壹品国际等新

盘。而且,不少新盘在年后都取消了年前的优惠价格,年前在案场还可以谈下价格,但年后基本无价格可谈。二手房市场也一样,一些好的二手房源,这也说明购房者信心在不断增加。

下半年的楼市总体趋于向好,但又呈现稳定态势,毕竟现今购房者仍是刚需和改善用户,并不是投资客。值得关注的是,下半年中央绿轴多个地块出让,届时土地出让价拍到多少,可视为下半年楼市的风向标。如果这几幅地块运作好,将会提振温州楼市。

下半年持续回暖

叶维坚(市房地产估价师与经纪人协会会长)

上半年楼市回暖可以从房产交易量上看得出来,尤其是不受供应量限制的二手房交易量也呈上升趋势,是楼市回暖最直接的体现。商品房交易增长比不过二手房,主要是受到供应量限制。上半年更多是去库存,此外,上半年购房者多为刚需型和改善型,价格随着交易量有所上涨。

昨天下午,瑞安塘下某地块以每平方米7259元的楼面价被竞拍走,而以往该地块的常规楼面价为每平方米5000多元。下半年还是会维持上半年的回暖趋势。