

楼·观察

# 多地楼市调控平衡供需

2017年悄然过半，因城施策、多端发力的楼市调控在各地的实践探索中不断演变。限贷、限购、限售等“减法”措施在需求端发酵的同时，近期，部分一二线城市频频在供给端做“加法”——加快新盘入市、增加土地供应等，对平衡供需、稳房价起到重要作用。

## 北京促在途项目入市 热点城市或跟进

近日,北京市住建委发文提出,在做好房地产市场需求端调控的同时,将大力增加市场供应放在非常显著的位置。

3月起,北京市住建委全面启动了“拿地未开工和开工未入市项目”协调推进工作,促进在途商品住宅项目尽早开工、入市。官方数据显示,处在这两个阶段的房源分布在389个项目中,初步统计有20万套左右,是北京去年新建商品住房成交量的两倍多。

“这是北京3·17系列‘减法’调控背景下,做的一个‘加法’操作,力图从供给端出手调控。”中原地产首席分析师张大伟告诉中新网记者。同时,为进一步提高房屋供给

转化效率,让清单项目尽早入市。“该举措意在全面放宽预售,加快部分在途房源的供应量。”张大伟说,之前的预售证政策是:申请预售许可时,施工进度要求地上规划层数7层(含)以下的,要达到主体架构封顶;8层(含)以上的,要达到地上规划层数1/2以上。

除北京外,在房屋预售环节有所动作的城市还包括沈阳和上海。上海于近日出手规范预售价格,要求取得预售许可的商品住房项目,在10日内公开全部准售房源

及每套房屋的价格。2016年8月,沈阳商品房预售许可审批缩短至8天,同时,信誉好的房企预售许可审批要件从10个减少至8个。

易居研究院智库中心研究总监严跃进对中新网记者表示,目前针对供给效率施政的城市还不多,关键在于很多中小城市担心库存过剩问题,一旦放开预售,会增加项目建设风险。“但热点城市房屋需求较高,资金到位可马上开工,所以类似政策预计会在15个热点城市推进。”

## 一二线城市加快供地节奏 补库存

到底哪些城市需要补库存呢?严跃进认为,理论上,房屋产销比低于12个月就需要补库存。根据易居研究院70城库存变动数据,5月份产销比低于12月的城市就有35个,且不仅有北京、上海、广州、南京、重庆等热点一二线城市,还囊括九江、茂名、常德等三四线城市。

“一线和部分二线城市前期去库存加快,未来随着土地供应的增加,补库存需求上升。”中国银行近日发布的经济金融展望报告建议,未来政策在抑制投机投资性需求的同时,应注重发挥土地供应、机制建设等供给手段的作用。而从上半年一二线城市的土地供应来看,供地节奏确实明显加快。中国指数研究院最新数据显

示,今年上半年,全国300个城市共推出土地11481宗,同比减少10%,但一线城市较去年同期增幅明显。另外,土地出让金(收金)排名前20城成交总额为8312亿元,同比增加两成。其中,北京半年度收金1006.2亿元,已超去年全年;一线城市均有人榜,二线城市则是榜单主力,武汉、重庆、杭州收金过600亿元入围前五。

单看北京一地,数据变化更为明显,半年供地数量已超去年全年。据伟业我爱我家集团市场研究院统计,上半年北京土地供应达65宗,半年供应量较2016年全年的44宗还多出了21宗。

“北京土地供应量的增加是意料之中。”伟业我爱我家集团副总裁

胡景晖还指出,在供应量加大之时,北京土地市场拍卖规则的创新,对稳定地价起到重要作用。限价房、限地价,竞企业自持商品住房面积比例,竞高标准商品住宅建设方案等成为北京土地拍卖的标配。

在相关调控政策的作用下,一二线城市土地溢价率明显下调。张大伟说,武汉、北京、南京、合肥、天津、重庆、上海、苏州等热点城市在2017年上半年的土地溢价率,较2016年同期明显降低。

## 自住房、公租房入市 稳市场

作为楼市做“加法”的关键一环,自住房、公租房等保障性住房的建设,在平衡市场供需、保障居民“住有所居”等方面起着重要作用。

以北京为例,4月7日,北京首次发布未来五年住宅用地供应计划,在这个计划中,未来五年北京供应住宅用地将达6000公顷,其中自住型商品房将供地1020公顷,拟建25万套自住房。

北京市住建委最新数据显示,上半年,北京保障房新开工37524套,完成年度5万套建设筹集任务的75%;竣工65676套,完成年度6万套任务的109%,其中公租房14159套、产权类保障房33686套、棚改安置房17831套。

不仅如此,4月推出的“新北京人”专项配租举措,将有针对性的解决部分非京籍无房职工的居住需求,进而降低购房需求。

记者注意到,截至目前,北京已分两批发布了专供“新北京人”的公租房房源,涵盖燕保·马泉营家园、高米店家园和房山乐活雅苑3个项目至少360套房源。

除北京外,上海、广西、沈阳等地也先后增加保障性住房供应。3月,上海公布2017年公租房分配新指标,将新增分配供应公租房约1万套,解决各类人才阶段性居住困难;沈阳也新增租赁住房补贴5000户,其中公租房租赁补贴4500户;6月,广西提出全年要完成公共租赁住房新增分配入住5.16

万套以上。

“从保障房的供给来看,一线城市在供应目标和供应节奏上都表现不错,住房保障工作完成情况较好。”严跃进认为,后续住房保障会在公租房建造基础上,出现完全市场化运作的自持型住房,也算是供应端调控的一个新现象。

今年4月,住建部也曾对公租房施工、投用做出指示,明确今年我国将加快公租房竣工和分配入住,年内完成公租房新增分配200万套。住建部副部长陆克华当时表示,要继续加大对公租房及其配套设施建设的支持力度,确保被支持的公租房项目年底前达到交付使用条件。(中新)



## 武汉土拍市场 国有房企成主角

4日举行的武汉下半年首场大型土地拍卖会上,挂牌出让的7宗地块中6块被具有国企背景的房地产开发企业拿下,另一块被港资房企摘得。

此次土拍推出的7宗地块,总面积约25.5万平方米,总成交价41.7亿元。其中,经济开发区一块商服地块经过112轮激烈竞价,被武汉

市属国企武汉地产集团旗下武汉城开房地产公司以2.7043亿元竞得,楼面价高达每平方米9093元,溢价率188%,刷新了这一片区的楼面价纪录,成为“新地王”。

附近的另一宗住宅商服地块也被武汉市属国企武汉地铁汉正街置业有限公司以底价25.85亿元竞得。另外两家武汉市区属国企汉阳

控股集团和江夏城投集团也分别以底价竞得四新新区和江夏区两宗商服地块。

湖北省属国企湖北省鄂西生态文化旅游圈投资有限公司,拿下光谷中心城和洪山区劝业场两个项目地块。另外一宗光谷商服地块被具有港资背景的光谷世界城置业公司底价竞得。(据新华社)

楼·时评

# 房企比拼招揽人才是关键

6月30日,万科正式告别了他的创始人王石,迎来了以郁亮为首的第二代领导集体,完成了企业核心领导人才的更新换代。以王石为代表的地产第一代人才相继退出前线,房企之间的争夺战已经更换先锋,变成各房企培养的第二代人才之间的较量。

随着行业发展和政策调控,房企早已告别“埋头赚钱”的时代,纷纷面临做大规模和转型的双重压力,而解决这两个问题的一大支持就是人才。

一方面,各大房企积极推进全国布局、乃至全球布局,管理半径的扩大相应地带动了企业对人才资源的需求。另一方面,众多房企如今都在讲“多元转型”,一些有远见的房企已经“地产开发”“业务试水”“渠道融资”多管齐下谋求新的利润增长点,多元化转型更需要培育跨行业、多领域的人才队伍。

“人才是一条理性的河流,哪里有谷地,就向哪里汇聚”,这句写在万科员工手册上的话充分显示了万科对人才的重视。而为了积极储备人才库,万科也相继推出了“海鹰行动”“007行动”等人才引进战略,网罗了一大批地产精英。

近年来飞速发展的新晋龙头房企碧桂园,同样把人才吸引放在企业发展核心位置。根据碧桂园2016年年报,得益于其保证职业经理人和公司股东同心共享、共同进退的机制,碧桂园招揽了大量行业优秀人才,当中包括403位博士,未来希望达到千名。

除了致力于“网罗地产精英”以外,各大品牌房企同样没有错失新生人才资源的吸引和招揽。万科“新动力”、中海“海之子”、远洋“探海者”……面对大学毕业生推出的管培生项目层出不穷,中心城市落户政策、成长培养流程、高水薪薪资条件等吸引手段花样翻新。

要想紧跟时代前进脚步,走在地产行业发展前端,各大房企就必须培养起多领域、多层次的人才队伍,招揽培养两不误,形成完整庞大的人才输送链条,保证人才成长不断代。

不难看出,未来地产行业的比拼势必是企业“智囊团”之间的较量。维持企业这个庞大的身体正常运转,制定战略、调整方向、多位发展,头脑至关重要。打造好人才团体,房企才能在未来的争夺战中占据战略制高点。(北晨)

## 别墅样板间



主创设计：张俊卿  
项目性质：鸿洲江山独栋别墅360m<sup>2</sup>  
主要材料：黑钢、爵士白大理石、阿波罗大理石、黑白根大理石、液体墙纸、地毯、全抛釉地砖、布艺硬包  
设计说明：本项目整体风格是用新中式而稳重的手法演绎简约大气精神，同时又不失高商的品味生活。将现代和传统元素结合在一起，以现代人的审美打造传统韵味的事物，运用简约大气的手法，为业主营造一处经典、气派的大居所，体现出主人优雅舒适的生活态度。在总体布局上方面尽量满足生活的需求，主要装修材料以大理石、原木为主，以胡桃木的尊贵稳重，液体壁纸的朴素大方来装饰墙面，各种中式元素的穿插应用更体现现代简约之感。创造一个温馨、优雅的家庭环境。

**皇艺装饰**  
HINGYI DECORATION  
高端别墅设计工作室  
私人订制，专为高端别墅打造专属空间  
地址：海口市滨海大道居然之家七楼 6865 6000

华浔品味装饰

热线:68581005 68581006  
地址:海口市珠江广场帝都大厦11楼

家装课堂



## 地面改造“对症”解决

就二手房重新装修而言,最麻烦的项目当属地面改造。用了几年的瓷砖要么不再光鲜照人,要么边角破损,想要拆了重铺,又担心震耳欲聋的切割噪音和无从下手的装修垃圾;卧室的木地板变得暗淡无光,想要更换却对高得离谱的价格望而生畏;还有许多业主担心地面改造要耗费一个月的时间。其实,如果能做到“对症下药”,地面改造可又快又好地完成。

### 症状一:瓷砖破损

许多业主都被瓷砖拆铺可能带来的诸多麻烦绊住了改造的脚步。其实,在地面改造过程中,铲除工程是可以取舍的。原有的地砖是否拆除,要视使用情况而定:如果已经有局部损坏、较多空鼓或脱落、表面釉质磨损或严重脏污,则需拆除更换。一般建议在改造时将厨房和卫生间的地砖全部拆除重做。如果为了节约,在地砖基本完好时可以不更换,但可以把所有地砖的勾缝全部铲除重做,不仅能减少细菌污垢,也显得很美观。

### 症状二:瓷砖变木地板

在原地砖上直接铺地板要注意,一定要把原地砖地面彻底清理干净,并且进行消毒后再铺装地板,否则地板底下就会成为细菌和微生物滋生的场所,对以后的居住健康不利。还有就是原地砖地面必须完好,不能有空鼓或地砖脱落。另外,由于在地砖上直接铺地板,增加了地面高度,会对门的高度产生直接影响,也会对其他不同功能区的地面高度差产生影响,这些都要考虑周全。

### 症状:木地板款式过旧

如果原有的地板是复合地板,使用时间不满五年,且没有严重磨损,可以继续使用,但要检查一下地板的完整性和是否松散。要注意的是,如果想要进行局部修补或更换,新买的地板颜色、纹理、表面光洁度都和已经使用几年的地板有极大的差异。另外,在对局部进行更换或修补时,一定要找专业厂家,不要交给装修施工队去做。

如果原有的地板是实木的,并且保持得较好,可以不考虑拆除,对松散的部位进行加固或调整即可。但是一般不要考虑在原地板上重新油漆,因为新旧漆种或品牌不相匹配时,会发生化学反应,轻则损坏漆面,重则污损地板基材。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

## 深圳新房均价连续九个月下降

深圳市规划和国土资源委员会7月1日公布的数据显示,深圳6月新建商品住宅成交均价为54492元/平方米,自去年10月份以来已连续九个月环比下降;成交套数为2953套,为今年以来最高值。

据统计,深圳6月新建商品住宅成交均价为54492元/平方米,环比微降0.04%,同比下降11.8%;成交套数为2953套,环比增加27.7%,同比下降9.2%;成交面积292343平方米,环比增加24.8%,同比下降15.6%。

在二手房市场,深圳6月共成交7210套二手房,环比下降1.0%,同比增加33.1%;成交面积623085平方米,环比下降4.0%,同比增加27.3%。

业内人士指出,深圳6月一手房成交量有所回升,市场需求有所释放,不过市场预期仍不容乐观。6月下旬,成交量再现回落态势,伴随二手房成交量的下行和全市新房均价“九连降”,调控的威力与成效持续显现,深度的调控有利于住房回归居住属性。

(据新华社)

## 版面联系

联系人:李亚丹 13976077158