



十八届五中全会审议通过 十三五 规划建议 房地产将向改善人居品质转换

近日,在刚刚闭幕的十八届五中全会上,提出了全面建成小康社会的目标,推进以人为核心的新型城镇化,深化户籍制度改革,全面放开二孩政策,实现房地产市场的平稳健康发展。有关人士表示,未来房地产行业有望进入低速运行、提质增效的新阶段,房地产行业在十三五规划中所扮演的角色,也将向改善人民居住品质转换。

□记者 黄根根

城镇化建设 带动房地产持续发展

五中全会提出加快建设以人为核心的新型城镇化任务目标,到2020年,我国城镇化率将超过60%。

房地产行业关乎国计民生,虽然受经济增长水平、居民可支配收入水平、价格水平等经济因素和土地、金融等政策因素影响,但城镇化率是扩大城市房地产市场需求和推动房地产发展的极其关键性因素。

城镇化的过程主要体现在农村人口向城市迁移的过程。

城镇化速度的加快,不可避免地会带动房地产业的发展,反之,房地产业的快速发展,又为城镇化建设提供了物质基础和保障。

随着城镇化水平的提高,城市产业结构将发生重大变化,尤其是第三产业在社会经济中的比重会不断上升。而房地产业作为第三产业,从不同的需求层面,城镇化率提高都会对其产生独特的促进作用,为房地产业提供了广阔的发展空间。

如何协调城镇化建设与房地产业发展,十三五规划将加快经济适用房、保障性住房的房地产市场开发,发展和完善二手房市场和房屋租赁市场,促进房地产住宅消费从刚性需求和改善型需求向有效需求转变,从而推动房地产持续、稳步、健康发展。

二孩政策放开 房产需求得到释放

十八届五中全会上,二孩政策的全面放开在人口政策上实现了重大突破。

全面放开二孩政策,间接上将对房地产发展起到重大推动作用。鑫盛房产王永胜认为,人口政策调整将带动房地产需求进一步释放。

当前,房地产行业遇冷,楼市进入存量房时代,二孩政策对提振楼市需求,对楼市去库存化具有积极意义。王永胜表示,对房地产业最为重要的人口因素影响是净人口增长率,前几年房地产业的快速发展,很大程度上得益于上世纪70、80年代的一波婴儿潮。全面二孩政策的放开,或带来第二波婴儿潮,长期看必将产生新的住房需求。

对房地产市场而言,家庭人口的增长将推高大户型产品结构需求。短期

来看,二孩政策的放开使得二胎生育率增长,家庭人口规模的增加使得部分二孩家庭选择大户型产品,这对房地产企业调整产品结构也将带来新的考验。从长期来看,二孩政策放开将在未来释放更大的新增人口需求,未来商品房配套将成为消费者选择的重点,学区房将再迎消费高峰。

利率管制放开 楼市迎来发展契机

近日,央行放开商业银行和农村合作机构等存款利率上限,标志着我国的利率管制已基本放开,利率市场化进入新阶段。

而此次五中全会紧接着又提出,加快形成有利于创新发展投融资体系,改革金融监管框架,在进一步鼓励创新发展的同时,也对未来金融改革提出要求,减少市场干预,加强金融监管,加大定向调控,完善投融资体系。这些都将对房地产发展的投融资起积极意义。

同时房地产相关税制改革也成为目前关注点将持续推进。随着今年《不动产登记条例》的进一步完善,个人住房信息联网也逐渐建立健全,为房地产税制改革推进奠定了基础。而年内财税改革更关注房地产营改增和所得税改革的推进。

促进城乡区域协调发展、健全城乡发展一体化体制机制将进一步落实户籍改革,逐步缩小城乡差距。进一步推动新型城镇化发展,给房地产带来更加市场化的机遇和挑战。

建成小康社会 提升人民居住品质

住建部提出在十三五规划期间,增加房地产有效供给,改善住宅质量,提升人居环境。

中国房地产业协会原副会长朱中一近日表示,在十三五期间主要考虑的城镇常住家庭基本实现小康和房地产市场的平稳健康发展。

记者查阅相关资料显示,对比上一个五年的提法,十三五规划中,对于房地产抑制投机性需求没有再提,而是加快住房信息系统建设,完善符合国情的住房体制机制和政策体系,发展公共租赁住房,增加中低收入居民住房供给,促进房地产业平稳健康发展。

这里牵扯到全面实现小康的问题,包括要坚持盘活存量和有效存量相结合,要按照市场的真实需求来增加供应。朱中一说,现在的房地产市场投资和投机的需求比过去减少很多,投机不是主要问题,而主要矛盾已经演变为库存比较高。虽然最近交易量有所回升,但是顶峰已经过去。

因此,在十三五期间,将加大改善型住房的支持力度,提升人民居住品质,房地产市场平稳健康发展仍然是主旋律。

二孩政策或催热 四房 户型 部分房产商已着手主推相关户型



记者 黄根根

你准备要生第二个小孩了吗?近日,各大媒体网络、微信朋友圈都被二孩消息刷屏。对于我市房地产来说,也出现了久违的热闹场面,不少房产商已经开始着手进行二孩宣传,主推改善型房源。

已有楼盘用 二孩 做宣传

允许普遍二孩的消息一出,引来人们各种热议,大家更多地把焦点放在了生与不生的争论上。我市部分楼盘销售人员则趁机展开新一轮促销,把重点瞄准在四房户型。

有客户过来看房咨询户型结构的时候,我们都会重点介绍四房户型。某楼盘销售顾问林女士表示,四房户型的房子受关注明显增多。

我市有不少楼盘均拥有大三房或四房结构户型,如溪心壹号、万鸿名城、江南华府、凤凰城等都有四房两厅两卫户型。且部分楼盘开始以二孩作为卖点,进行广告宣传。

已经有打算生二孩而产生换房需求的购房者。林女士说。

二孩政策或催热 四房 户型

现在就有客户过来,专门询问四房户型。峰尚筑品总经理杨康说,独生子女时代,独生子女时代,两房是刚需,对于部分客户,三房也属于刚需范畴。

杨康表示,二孩政策全面放开后,四房成为刚需。按照以后的家庭构成,若要三代同堂,四房将成为这类家庭的首选。

孩子也需要一定的个人空间,如果算上保姆用房,则四房成为最基本的需求。杨康说,峰尚筑品123平方米面积的房子,三室两厅另外再赠送一个房间,相当于四室两厅户型结构,已经收到不可客户的关注。

赠送的房间可以用作书房,如果有保姆还可用于作保姆房。杨康说,目前市场上就有许多高端产品将保姆房纳入设计范围,相信全面放开二孩政策以后这个范围会更广。

以后的两孩家庭请保姆可能会成为常态,所以如果要配置保姆房的话,五房也将有较大的市场。

条件允许的家庭都会购买四房、五房,一步到位。杨康说,之前100平方米左右面积的三房户型是

永康人比较喜欢的,以后则可能是130平方米面积的四房户型受捧。

学区房将更加吃香

我在城西香墅买了一套80多平方米房子,看中了这里的学区优势资源。市民李海仁说,按照2015年市招生政策,该楼盘的学区为大司巷小学。

据了解,以就学为主要需求的购房数量日益增多。而我市自2014年开始实施的非住宅类房产证敲不开入学大门招生政策实施以来,学区房日渐吃香。

未来全面放开二孩,一定程度上对楼市起到了利好作用,尤其是改善型楼盘,或将迎来发展新机遇。某售楼处徐经理如是说,孩子的教育成为一个家庭的重中之重,而且也将花费父母大量精力。如果孩子能入读较好的学校,将会大大减轻父母压力。所以,全面放开二孩政策后,学区房的地位将更加不可动摇,学区房及入读名额的争夺也将愈发激烈。

孩子牵动着房子,天下父母对孩子的爱在房子上体现的淋漓尽致,一个家庭如果有两个孩子要上学,那么学区房的价值就将变得更加高。徐经理说,一向火热的学区房,在二孩政策放开后,或将更火。

二孩 户已瞄准四房

记者随机采访身边达到育龄年龄的购房者,对于是否会因为生二孩而选择换大户型,不同的购房者有不同的看法。

陈女士最能反映出生育二孩后的家庭对大户型的需求。她目前居住在龙域天城的一个约120平方米的三房,原本与丈夫及儿子同住,但怀上女儿后,她认为目前的户型根本无法满足居住需求。

一个孩子就需要他独立的房间,还有一个储物间,我们即便是一家三口也是勉强够用。陈女士表示,自从女儿出世后,自己的母亲及婆婆不时上门帮忙照顾,也需要房间暂住,无奈之下只能让老公睡客厅。

如果是四房就好了,一个主卧室、两个儿童房,再加一个客房,就差不多满足需求了。陈女士说,她已经在寻找合适的四房。

东方雅苑套房转让
东棚头118平方,有车库和储藏室13858927966
厂房出租
芝英厂房占地7000平方,独门独户,水电齐全,单独变压器,另有芝英二期工业区厂房占地5000平方,电话:15268689155,509125
市中心套房转让
8129急转套房18257878901
求购厂房
8182求购4000平方厂房,电话:18869935886
厂房出租
8202永拖路附近1500平13967920236,630236
低价转让工业用地
8217花街老330国道旁,占地面积5000平方出租或转让13967464444
房屋出租
8231中兴工业园有标准钢架厂房出租,面积600平方13566919981
厂房出租
8251城西蓝天路19号3200平方13905890591
套房转让
8252龙川西路88号3幢3单元101室15967906116
龙山镇厂房出租
8259梅陇工业区单层1600平带办公、宿舍577平13967939621,742729
东站边仓库出租
8262,180平15988542536
古山厂房出租
8284,30000平二幢三层可分租,临近方岩大道东永一线,水电齐全,交通便13806772330,87515778
营业房转让或出租
8075五金一期二街77号13905890051,690051
标准厂房出租
8274大徐工业区共2400平方,4层,每层600平方,变压器200千瓦13758985568,595562
厂房出租
8270经济开发区上下楼5500平,另一楼1700平13588608177,568277
标准厂房出租
8268二层4380平618681
厂房出租
8132城西新区花川厂房1100平方出租,一楼可用电160KW,15157976089
房屋转让
8294解放街拆迁房2间转让13605891312,651312
厂房出租
8295芝英有三楼一层厂房出租,面积800多平米,电话:13758975003
厂房套房转让
8299清溪工业基地两幢厂房转让,共4500平方,香格里拉复式套房转让221平方,独立地面车库13738917766,669088
套房转让
8300城东路546号复合式带空中花园165平方13705895276,535276
王染店幢房转让
8330,15005896327,640435
市中心套房急转
8370,15268673983
标准厂房出租
8309坐落烈桥工业基地330国道旁,2-5层13967930918,630918
长城堰头厂房出租
8320,1000平13506791475
开发区厂房出租
8327二楼2700,13705895691
店面出租
8332丽州北路11号一至二层招租15925925266
白垭里高层转让
8340,13575699719
未建房转让
8337方岩安置区四号地块二间80平方未建房转让13454952900,591900



主办 永康日报房产工作室

关注永康房产 公众号了解更多楼市资讯