

房地产进入“供给侧”改革时期

养老等新型业态将成房地产的主要需求方向

近日,中央四次提及“供给侧改革”,让“供给侧改革”概念成为经济领域火热的词汇。习近平总书记中央财经领导小组会议上提出化解房地产库存等“四个歼灭战”,养老等新型业态成未来房地产的主要需求方向。

根据学界的表述,所谓“供给侧改革”,就是从供给、生产端入手,通过解放生产力,提升竞争力促进经济发展。从供给端来寻找中国经济的增长动力就成为了必然选择。最近的一个现象最能说明问题,刚刚过去的“双十一”,国外的马桶盖、化妆品、奶粉被哄抢,说明我们缺乏的不是需求端的消费能力,而是供给端的好产品。

供给侧改革不仅仅局限于奶粉、化妆品等消费品,房地产行业同样适用,今年北京前11个月商品房住宅成交量(剔除保障房自住房)合计48923套,超过了去年全年成交量,同时,商品住宅的成交金额达到2208.69亿元,为2010年以来近5年同期新高。

楼市成交量、成交金额创新高的背后,却难以掩饰楼市供应结构性失衡。中原地产一份数据显示,从供应数据看,截至日前北京楼市供应的商品房住宅中,三居以上比例高达60.8%,这一

比例也是历史最高,在2013-2014年,比例均只有47.5%与55%。在新房市场,大户型、别墅及高端住宅所在的比例持续增加,而广大购房者需要的中小户型、刚需产品比例在不断萎缩。

一个可以预见的情况是,随着北京地价的攀升,未来新上市的商品房定价会出现高端化趋势,而很多过去认为是非豪宅区的区域将会供应大量的豪宅项目,这不仅对市场定价将有明显影响,也将对房地产住宅结构方式产生深远影响。

在北京新房市场供应大户型化、豪宅化背景下,单靠“限购”的需求端调控已经难以平衡市场,需要更多从楼市供给端入手,通过多层次的楼市供应,满足不同购房人群的置业需求。

自2013年以来,北京自住型商品房已经陆续推出了近60地块。价格低于同区域普通商品的自住型商品房吸引了大批刚需客群,今年1-11月,自住

型商品房成交总金额为382.45亿元,占总成交金额的比重为17%。随着这些地块陆续入市,尚未网申的自住房项目越来越少,如何持续增加自住房供应,成为未来楼市中小户型供应的关键。

与库存压力大的三四线城市不同,北上广深等一线城市面临的是库存不足、需求旺盛的矛盾,因此,通过房地产供给侧改革,加大中小套型住宅供应量,既能满足市场需求,又能拉动经济,实现房地产与经济的双赢。

21世纪宏观经济研究院认为,房地产的供给侧改革并非是忽视需求,而是根据真实需求创造有效供给。房地产的供给侧改革的要求是通过法律和制度的完善,将房地产的生产要素引向需要的发展的地方去。相比之下,养老、物流、绿色建筑、科技等未来的新型业态将成为房地产的主要需求方向。(据京华时报)

凤凰城一期即将交房

□记者 黄根根



“步阳·凤凰城一期将于近日交付使用。”凤凰城销售老总鲍鲲说,该楼盘一期共有9幢18层高的

高层,有79—287平方米面积,户型涵盖了二房、三房、四房等多种房型。

12月5日,该楼盘高品质8号楼、10号楼开盘(见上图)。

“5日开盘当天劲销40余套,销售额突破1亿元。”鲍鲲说,78平方米、89平方米和148平方米三种户型销售火爆,便捷的交通和优美的欧陆园林景观是凤凰城销售热卖的原因之一。

据置业经理介绍,步阳·凤凰城为提升一期房源居住品质,斥巨资打造5万平米的欧陆园林景观、23万方健康生活城等。

峰尚筑品开展低首付幸福购房计划

□记者 黄根根

“年底要结婚了,‘双12’带女友和准丈母娘到峰尚筑品买房去。”市民王先生在微信朋友圈里分享自己的喜讯。

9日下午,记者来到峰尚筑品售楼处,看到售楼大厅来访咨询客户络绎不绝。据销售顾问介绍,峰尚筑品即日开启中央双景观楼,首付12万起幸福购房活动,活动截至12日止。

“楼盘拿出部分房源进行活动,首付12万元起。”峰尚筑品总经理杨康说,低首付可以降低客户的首付款压力,该活动得到众多消费者的关注。

据了解,峰尚筑品位于经济开发区永东一线和银川路交叉口以南,南临铜陵路,地理位置优越,是宜商宜居的好地方,主力户型面积约为88平方米与123平方米,由四幢高层及沿街商铺组成,近日陆续推出了1号楼、2号楼的公开认购活动,得到众多购房者的认可。

“可买两房得三房,赠送面积约25平方米左右,有设备阳台、露台和储物间赠送,储物间可当房子使用。”峰尚筑品销售顾问介绍,88平方米样板房于近日正式开放,购房者可以前来参观了解。

房源信息

四方小区套房急转
电话 13566756061
厂房出租或转让
8587 古山胡库上村工业区占地面积 8500 平方,建筑面积 9500 平方,联系电话 13967944888
新标准厂房出租
2600 武义深塘一至二层共 10000 平方 13967939267
工业用地转让
2608 长城工业区九鼎路 5000 平 转 让 712884, 633839, 13967937308
武义厂房转让
2621, 15000 平, 5000 平 665849, 13506596849
唐先厂房出租
2691 大后工业区 3000 平方 两层 厂房, 场地 1200 平方, 独 门 独 户, 胡 13858900189, 670189
房屋转让
2709 东阳市中心南街口斜对面旺铺 3 间, 整栋 3600 平方转让, 租金 200 万, 电话 13575997517
金华岭下厂房出租
2734 标 准 厂 房 7000 平方, 可分割 13819993163
江南街道厂房出租
2766, 1-6 层 13967930362
标准厂房出租
2777 花城东路 92 号, 一楼 1500 平米, 三楼 1300 平米, 专用货梯 13758979260
排屋转让
2776 古山金鼎花园古山小学旁排屋, 东棚头一幢 转让 15857988770
房屋转让
2780 东 站 一 间 4 层 半 转 让, 电话 13735705400
南苑路店面的急转
2844 南苑路 15 号 两 间 102 平方, 售价 560 万元 15267938103, 584103
城西厂房出租
2829 后 垄 路 73 号 一 楼 13588604616, 614616
店面急转
2856 大 润 发 旁 边 135 平 方 急 转 18895762888
厂房出租
2861 牛 背 金 工 业 区 有 2100 平方, 2400 平方 厂房出租 13967916532
金城路店面的转让
2864 面积 220 平方 低价 转让 15067958515
未建房两间转让
2863 荆 山 夏 东 永 一 线 旁 国 有 13967939052, 567052
雅庄厂房出租
2862 芝 英 通 泰 路 有 4-6 层 2400 平方 13967452606, 552606, 675803
大徐厂房出租
2871, 330 国 道 边, 三 楼 800 平, 一 楼 200 平, 另 写 字 楼 出 租 300 平 -600 平, 精 装 修 有 中 央 空 调 15157960371, 637042
桐琴店面转让
2885, 15067073269, 389861
店面出租
2898 步 行 街 二 楼 24 号 出 租 70-190 平 米 15867932296, 670296
厂房出租
2901 古 山 金 川 厂 房 3800 平方 出 租, 独 门 独 户 521133, 13429055533
厂房出租
2901 古 山 世 雅 工 业 区 标 准 厂 房 5300 平方 出 租, 727489, 15257930099
厂房出租
2902 永 康 城 西 灵 石 路 166 号 3300 平方 厂 房 仓 库 出 租 624769, 13705894769
厂房出租
2909 永 拖 路 群 升 集 团 边 底 楼 1100 平方, 二 楼 宿 舍 300 平方 18858917522
店面钢棚出租
2911 经 济 开 发 区 华 夏 路 9 号 有 店 面 8 间, 钢 棚 200 平方 出 租, 联 系 电 话 : 13605894070, 684070

白马郡‘双12’推出20套优选房源

□记者 黄根根

“房子性价比高,地理位置也较好,毗邻香樟公园,学区教育资源好,带着朋友看了好几回。”日前,记者在白马郡遇到正在看房的施女士,她表示将在“双12”活动中到该楼盘选购一套中意的房子。

据了解,白马郡楼盘在“双12”期间推出20套优选房源,并制定了系列现场优惠措施。

“白马郡中苑、东苑各拿出10套优选房源,供客户选择,户型为85平方米—140平方米,涵盖刚需和改善需求。”白马郡销售总监潘晓阳说,活动当天还

将推出其他系列优惠活动。

据白马郡销售顾问介绍,此次“双12”推出的20套优选房源,涉及83平方米、85平方米和133平方米等多种户型。其中小户型结构为3室2厅1卫,赠送面积达到23平方米;改善户型结构赠送面积多达37平方米。

据介绍,此次推出的20套优选房源,均配备大露台和大阳台,特别是四房户型将拥有4个露台(加上后期改造的两个露台),将给业主带来更多的居住空间,给业主带来实实在在的利益。

“楼盘受到市场的认可,除了户型设计合理和大面积赠送的原因之外,还有毗邻香樟公园和丽州北路,具有四面

视野开阔,宜居品质高的优势,以及拥有良好的教育资源。”潘晓阳说,按照2015年招生政策,白马郡小区的学区划归人民二小和永康中学。

据介绍,人民二小已于今年9月正式投入使用,百年名校人民小学的办学理念、校园文化、管理文化、制度文化、课程文化、师资队伍等在人民二小得到提升和发展,是我市教育名校集团化战略走出的一步。

近日,金台铁路可行性研究报告成功获批,意味着金温铁路永康段南移工程正式进入倒计时,老金温线或将退出历史舞台,沿线小区生活环境将得到提升,也是部分客户下单的主要原因。

读者来电

新房建筑面积怎么计算？

□记者 黄根根

近日,市民张女士在“永康房产”微信公众号咨询,房屋建筑面积怎么算?确实,买房的时候,我们都会去关心建筑面积和使用面积。据了解房屋建筑面积通常要大于房屋使用面积,商品房买卖合同一般是按房屋建筑面积计价,建筑面积怎么算直接关系到商品房总房款,因此了解建筑面积和计算方法,对购房者来说非常有必要。

面积计算公式

总建筑面积=套内建筑面积+公摊面积

套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台面积

公摊面积=建筑面积×公摊系数

公摊系数=建筑总公摊面积÷建筑面积

房屋总建筑面积怎么计算

建筑面积是计算商品房价格的结

算数据,对于购房者来说,了解建筑面积的计算方法是非常重要的。

据了解,多层或高层住宅建筑的建筑面积,是按各层建筑面积的总和计算,其底层按建筑物外墙勒脚以上外围水平面积计算,二层或二层以上按外墙外围水平面积计算;电梯井等均按建筑物自然层计算建设面积。

封闭式阳台、挑廊按其外围水平投影面积计算建筑面积。凹阳台按净面积(包括阳台栏板)的一半计算建筑面积。挑阳台按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

套内建筑面积怎么计算

套内建筑面积由套内房屋使用面积,套内墙体面积,套内阳台建筑面积三部分组成。

据了解,套内房屋使用面积为套内房屋使用空间的面积,包括套内卧室、起居室、过厅、过道、厨房、卫生间、厕所等空间使用面积的总和。

套内墙体面积是套内使用空间周围的维护或承重墙体或其他承重支撑体所占的面积;套内阳台建筑面积则按阳台外围与房屋外墙之间的水平投影面积计算。

争议最多的公摊面积

大堂、走廊、楼梯间、消防通道等为公摊面积,对于公摊面积的处理,目前我国尚无明确法律法规出台,因公摊面积的不明确,使其成为房地产交易过程中争论的焦点,也是购房者最为迷惑的一块知识。



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