



市场升温，商品房量价齐升

——1-4月全市房地产市场分析

记者黄兰芬 通讯员杨泽宇 制图戴轶民

房屋销量上升

数据:1-4月,全市商品房销售面积 144.82 万 m^2 , 同比上升 13.5%。其中,市城区(含咸安区)1-4月商品房销售面积 53.58 万 m^2 ,同比上升 6.18%。

4月份,商品房销售超过 5 万 m^2 的有市城区(含咸安区)、嘉鱼、赤壁,同比涨幅较大的有通城、嘉鱼、崇阳。

分析:在全市的商品房销售面积排名中,市城区排第一名。市城区的“购房补贴”政策,让市区房屋销售在全市排名中一直名列前茅。

全市1-4月商品房销售情况表

区域	4月商品房销售面积(万 m^2)	1-4月商品房销售面积(万 m^2)	1-4月商品房销售面积同比变化量	1-4月商品房销售面积同比变化量排名
通城	1.68	11.74	+119.8%	1
嘉鱼	7.19	21.63	+53.1%	2
崇阳	3.5	20.06	+52.8%	3
通山	2.39	12.36	+7.20%	4
市城区(含咸安区)	16.41	53.58	+6.18%	5
赤壁	5.06	25.45	-22.6%	6

住房均价上涨

数据:1-4月,全市商品房销售总金额 45.02 亿元,同比上升 12.2%;销售均价 3042 元/ m^2 ,比去年同期增加 39 元/ m^2 ,增幅 1.3%。

1-4月,市城区(含咸安区)销售均价 3229 元/ m^2 ,比去年同期增加 58 元/ m^2 。其中,住宅均价为 3037 元/ m^2 ,比去年同期增加 154 元/ m^2 ,增幅 5.34%。

分析:目前,在全市商品房销售稳定的状态下,住房销售价格也开始稳定。在我市城区,今年以来,住房销售价格逐渐回升。

全市1-4月商品房价格情况表

区域	1-4月商品房销售均价(元)	1-4月商品房销售均价同比变化量	1-4月商品房销售总金额(亿元)	1-4月商品房销售总金额变化量
市城区(含咸安区)	3229	+2.2%	17.3	+8.1%
赤壁	3257	+7.6%	8.29	-16%
嘉鱼	2977	+0.7%	6.1	+45%
崇阳	3415	-2.15%	6.85	+46%
通山	2686	+0.2%	3.32	-13.9%
通城	2692	+0.5%	3.16	+120.1%

房企推货积极

数据:1-4月全市商品房批准预售面积 98.52 万 m^2 , 同比上升 3.63%。其中,市城区(含咸安区)1-4月商品房批准预售面积 32.03 万 m^2 ,同比上升 4.2%。

4月全市商品房批准预售面积 37.26 万 m^2 ,同比上升 104%。其中,市城区(含咸安区)4月份商品房批准预售面积 15.03 万 m^2 ,同比上升 17.05%。

分析:4月全市商品房批准预售面积,在去年同期的基础上翻了一番。这说明,现在开发商推新房源的热情较高,近期将会有一批新房源入市,市民选房的空间加大。

全市1-4月商品房新增批准预售面积情况表

区域	1-4月商品房批准预售面积(万 m^2)	1-4月商品房批准预售面积同比变化量	4月商品房批准预售面积(万 m^2)	4月商品房批准预售面积同比变化量
市城区(含咸安区)	32.03	4.2%	15.03	17.05%
赤壁	19.51	-15.21%	10.57	382.6%
嘉鱼	15.71	170.8%	2.66	100%
崇阳	17.69	-6.35%	3.8	100%
通山	5.38	-44.1%	0	-100%
通城	8.2	17.14%	5.2	100%

城区库存下降

数据:截至4月,全市商品房库存面积 385.97 万平方米,库存上涨 1.03 万 m^2 ,消化周期 11.97 个月,增加 0.3 个月。市城区(含咸安区)商品房库存面积 112 万平方米,库存减少 1.38 万 m^2 ,消化周期 7.62 个月,减少 0.34 个月。

截至4月,商品房库存消化周期下降较大的有通山、嘉鱼、市城区(含咸安区)。

分析:在多项利好房地产业政策的作用下,市城区楼市逐渐升温,房企销售热情上涨,市场上商品房库存量不断减少。

全市4月商品房库存情况表

区域	商品房库存消化周期变化量排名	商品房库存消化周期(月)	商品房库存消化周期较去年底变化量(月)	商品房库存面积(万 m^2)	商品房库存面积较去年底变化量(万 m^2)
通山	1	12.81	-2.23	38.42	-6.74
嘉鱼	2	24.52	-2.12	71.36	-6.01
市城区(含咸安区)	3	7.62	-1.44	112	-21.32
通城	4	9.26	-1.42	22.97	-3.54
赤壁	5	13.48	-0.91	78.97	-5.43
崇阳	6	19.10	-0.73	62.25	-2.37

违反“明码标价”

26家房企及中介被罚163万元

5月3日,国家发改委通报了 26 家违反明码标价规定的房地产企业和中介机构,价格主管部门对上述违法行为共计罚款约 163 万元。

据了解,此次通报分两个部分,一是涉及房地产开发企业的案例,二是涉及房地产中介公司的案例。

全国涉及违规的房地产开发企业中,未明码标价的有海南万宁润发等 7 家房企,未在醒目位置明码标价的房企有四川万霖等 3 家,未按规定实行“一套一标”的是苏州恒力置业和浩梁置业,未按规定标识销售状态的有华润等 3 家房企,明码标价信息不全的包括深圳华佳业等 7 家房企,提供价格监督检查所需材料不足 1 家。此外,涉及违规的中介公司有四川链家、南京顺驰和南京云房源等。

国家发展改革委表示,公开曝光上述典型案例,目的是提醒所有商品房经营者应当严格遵守《商品房销售明码标价规定》,提高价格自律意识。

(据新华网)

开发商违规“商改住”被严惩

位于北京通州区马驹桥附近的珠江四季悦城项目违规“商改住”并变相销售。日前,北京市区两级住建、规土、工商、银监等部门联合约谈该项目的开发商北京珠江投资开发有限公司,并依据《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》作出处理决定,对开发商开发资质进行降级并责令其限期整改,整改期间作出暂停网签、暂停拿地资格以及暂停银行授信的处理。

据了解,位于通州区马驹桥附近的珠江四季悦城项目对于未售出的房屋内部打隔断、装修成 LOFT,甚至安装了上下水、燃气管道、独立卫生间等。开发商采取“以租代售”的方式,与承租人签订 20 年期的合同,并且向承租人提供项目的“大产权证”以便其办理工商注册登记。

北京市住建委相关负责人介绍,在约谈项目开发负责人前,北京市区两级住建等多部门已经进行了多次暗访调查,掌握了该项目违规“商改住”的切实证据。开发商负责人辩称是已售出房屋的业主或其口中的“承租人”的个人行为。该负责人强调,即使是小业主或承租人装修,如果对墙体打孔、增加隔断,增加了楼内荷载,建设单位同样承担责任。

(据新华网)