

从3000元涨到近5000元,楼盘定价越来越高,市民惊奇—— 市城区房价怎么了?



●记者 黄兰芬

哪个小区房子又涨价了,银行卡里的钱够买多大面积?……时下,市城区房价成了大家热议的话题。

市城区这一轮房价上涨因何而起?还会涨吗?就这些大家关心的问题,记者近日进行了采访。

连续18个月喊涨

在外经商的孟先生最近回咸宁探亲发现,市城区的房价涨了。在一两年前,有些住宅售价不到2000元/平方米,30多万元总价的住宅市场上到处都是。而现在,大多楼盘住宅价格涨到了4000元/平方米以上,用30多万元,很难买到中意的。

据了解,自2017年1月以来,我市城区房地产市场连续18个月量价齐升,截至6月底,住宅均价已达到4949元/平方米,达到历史最高点,涨幅较大。

市民的购房热情并没受房价影响。在7月初市城区青龙路的一项目开盘,当天推出定价在6000元/平方米以上的多层洋房,被一抢而空。“日光盘”、“周光盘”,在当前的市城区市场上,已是寻常。

看到房价大幅上涨,一批房地产经纪公司蜂拥而至,到市城区楼市掘金。据市房管局统计,今年上半年,

在我市城区已经备案的房地产经纪公司就有10多家,是以往一两年的增长量。

房价上涨,有人忧愁。在咸安一企业上班周先生感叹:就大半年时间,当初买房的全款,现在只够交首付了,又是几年白忙活了。打算买房结婚的徐小姐更是糟心:她前几日接到卖方电话,被告知因为周边楼盘都涨价了,之前谈好的价格不作数,房子要加价3万元,从63万元涨到66万元。

涨价的四大原因

市城区房价为何这次涨势汹汹?在近期的一次市城区房地产市场调研会上,市房管等多部门给出自己的分析,综合起来有以下四点。

从历史的角度看。多年来,市城区房价一直在3000/平方米左右的低价位徘徊。从2009年到2018年,10年来市城区房价从2137元/平方

米上涨到现在的4949元/平方米,年均增长约9%,低于城乡居民收入增幅。从这个角度看,市城区房价实际上是一种恢复性增长。

从发展的角度看。最近一两年来,全市房地产业综合施策化风险,因城施策去库存,破解难题推棚改,市中心城区房地产市场发生了翻天覆地的变化,一批知名房企纷至沓来,一批维稳房企走出困境,楼市开盘火爆,楼企开工火热,市场信心和市场预期不断好转。早在今年5月份,市城区商品房销售面积突破100万平方米。从这个角度看,市城区房价实际上是一种发展式增长。

从价值规律的角度看。房地产市场运行的规律就是价格受供求关系的影响。随着我市近年的产业结构调整,经济社会发展和城镇化进程加快,随着咸宁的变优变美,主城区的房价也随之上涨,但主城区的房价一直以来与咸宁的美誉度是不相称的。从这个角度看,市城区房价实际

上是一种自然式增长。

从对比周边的角度看。武汉城市圈中,市城区商品住宅均价不仅比多个地级城市低,而且比多个省直管市还低,在全省排名靠后。从这个角度看,市城区房价实际上是一种追赶式增长。

仍有上扬的空间

在咸宁房地产研究人员及众多地产商眼中,目前市城区的房价是合理的,而且随着住房需求增加、产品换代升级等多因素,未来还会涨。

今年全市安排的棚改计划是19429套,按120平方米/套计算需要动迁约230万平方米。目前,咸宁棚改安置方式大都是货币化安置。换言之,棚改将释放大量的刚性需求。

恒大、绿地等知名房企入驻咸宁,将吸引武汉等异地业主在咸宁置业。

近些年,通山、通城、崇阳的居民为改善居住环境,纷纷到市城区购房。随着进一步的建设和发展,市城区对南三县“虹吸”效应将进一步增强。

计生政策放宽,一些要二胎的家庭将换房计划提上日程。对这些家庭而言,小户型不能满足一家人生活需要,需要更大的空间。

最近出来一条新规:明年起,湖北全省各城市新建商品住宅中,全面推行一体化装修技术。这意味着精装修住宅产品将逐步入市。这样一来就会增加住房造价,成本增加售价自然会涨。

市城区住宅现销售的价格仍在市民可接受范围内,尚未出现有价无市的局面。相当一部分房企在销售前均作了一定的市场调查。

市城区房价与当地经济发展并不匹配,在全省排名靠后,还有一定上涨空间。

市城区擂响“棚改清零”战鼓

此次清零项目共23个

本报讯(记者 黄兰芬 通讯员 邓林)专班不分节假日——上门督办,项目签约进度天天在群里上报……从上个月月底起,我市城区开展部分棚改项目清零行动,进一步推进我市棚改工作。

6月26日,市城区房地产市场及棚户区改造工作调研会在市政府召开,自此市城区2018年度棚改项目清零行动战鼓敲响。会后,涉及棚改清零项目的咸安区政府和市城发集团两大实施主体分别制定了行动方案,抓紧部署相关工作。7月9日,市房管局举办了全市住房保障及棚改业务培训会,通过棚户区改造相关政策的讲解和剖析,让大家进一步熟悉了解棚户区改造房屋征收与补偿等方面的政策法规,掌握有关工作方式、方法。同时,巩固发展前期棚改工作决策有力有效的良好势头,进一步认清新形势,明确新要求,提高棚改工作的能力和水平。近期,市棚改



办工作人员利用节假日,组织“清零项目”督办检查,同时在通报平台上、周报中反映“清零项目”的动态变化。

开展此次行动,是为确保今年8月底前全面完成“清零项目”,10月

底前完成省考6216套的目标任务打基础,在市城区范围内形成追赶赶超的良好工作氛围。据了解,此次清零的项目包括同心路片区、市外贸局和农垦局片区等23个项目。

市房管局
房产测绘中心

扎实开展 棚改测绘工作

本报讯(记者 黄兰芬 通讯员 魏细俊)今年上半年,市房管局房产测绘中心积极投入到全市棚改测绘工作中,取得了不俗成绩。

上半年,该中心完成了7个2018年新增棚改项目的现场测绘工作,累计测量入户1850户,测量总面积20.40万平方米;完成了10个2017年遗留棚改项目的面积认定工作,累计抽查入户730户,复核面积7.65万平方米。

在过去的半年里,该中心测绘人员严格遵守国家法律法规,杜绝人情测量,坚决做到公平、公正、公开。下一步,该中心将继续加强专业学习,提升技能,进一步提高棚改测绘效率。