

库存统计精准科学 “隐性库存”一目了然 浙江省房地产新规5月1日起施行

近日,浙江省住房和城乡建设厅近日发布了《关于进一步优化行业管理服务促进房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称《通知》),就进一步优化房地产开发行业管理服务、促进房地产市场平稳健康发展作出了新的规定。《通知》自2017年5月1日起施行。

《通知》规定,从2017年5月1日起房地产开发企业在浙江新签订建设用地使用权出让合同、取得建设工程规划许可、建筑工程施工许可、商品房预售许可、完成竣工验收备案的,应当在领取有关文件(证书、合同等)之日起20日内,通过浙江省住房信息网的“全省房地产开发经营管理系统”填报基本信息,并上传证书文本。

也就是说,从土地出让环节开始,项目信息就会被录入到“全省房地产开发项目库”中。相关人士表示,此举

有利于房地产项目信息资源集合,有利于省一级层面掌握房地产开发在建、在售情况,有利于全省范围内指导实施“分类调控 因城施策”。

在以前,由于管理部门不同,取得商品房预售许可之前的信息,像签订建设用地使用权出让合同、取得建设工程规划许可、建筑工程施工许可这些环节,建设部门是不掌握的。这个“项目库”将彻底改变“库存量”的统计方式,将来不仅能统计“显性库存”,还能更精准统计“隐性库存”了。

需要注意的是,以前我们说“库存”,一般都指显性库存,也就是已经取得预售证的库存,而对于已经拿地但还没有拿出预售证的“隐性库存”部分,并没有一个精确的统计,大家都只是估算。而“项目库”从土地出让环节就开始统计,将来“隐性库存”也将一目了然,能让房地产调控更精准,对于促进

房地产市场平稳健康发展也更有好处。

同时,《通知》还要求,到2020年,兼并、重组、淘汰房地产企业20%以上,强企名企市场份额达到75%以上。此外,被兼并重组的房地产开发企业原有房地产开发项目,可以计入兼并重组后房地产开发企业业绩。同一家房地产开发企业3年内兼并重组项目房屋建筑面积合计超过30万平方米的,可以认定为符合二级房地产开发企业的业绩标准。

房地产业内人士认为,淘汰房地产小企业,让专业的房地产开发企业经营房地产开发,有利于商品房工程质量得到进一步的提升与保障,有利于避免发生“烂尾楼”事件,相对保障消费者的权益,有利于商品房交付后续保障能力加强,也有利于促进房地产开发企业进一步做大做强。

记者 张小飞 周科娜

北仑:以“港”谋局,绽放“滨海”魅力

“书藏古今 港通天下”是宁波的城市名片,而其中的“港”指的就是北仑港。

近十年来,北仑经历了翻天覆地的变化:中心城区规划建设,基础设施愈加完善,大规模品牌房企纷纷进军北仑,梅山保税港区、春晓滨海工业区等周边得到潜力开发……如今的北仑已不再是曾经亟须规划开发的生地,而是汇聚当下时代目光的示范新城!

楼市:滨海新城板块进入“宜居”快车道

北仑区蒸蒸日上的发展态势,从这些年涌入的开发商便可知一二:美的、龙湖、世茂、农工商、华润、中海……在彼此激烈竞争的同时,这些地产开发的大佬也共同推动了北仑居住格局的加速变革。

2016年12月9日,美的以楼面价8330元/平方米拿下北仑一宗宅地。此举,为今后北仑楼市的发展注入了一剂强心针。根据宁波天时利咨询公司提供的调研数据,目前,北仑房价的标杆板块位于银泰城周边。白坯价格普遍已经到了13000—15000元/平方

米的水平,精装修以里仁越府为代表,均价在25000元/平方米。

北仑楼市的发展有一个特点,那就是“稳中有升”。即使是在2010年限购限贷的双重压力下,北仑房价的下滑趋势也不十分明显。这是由于北仑的经济开发区多,外来优质企业的管理人才长期工作在北仑,也因此会选择居住在此,强大的购买力确保了北仑房价的稳定系数。

值得注意的是,北仑区的楼盘仍以刚需房为主体。宁波南天房产的副总经理郑桂良告诉记者:“2016年,北

仑区二手房全年成交住房8017套,占宁波老六区整体成交量的12.43%,光明领尚、环球东方港城、蝴蝶海等项目都在成交榜单上名列前茅。”

通过这份榜单可以发现,以梅山保税港区、春晓镇为代表的滨海新城板块开始进入很多购房者的视野。

如果说十多年前“临海、看海、亲海”还仅是一句口号,那么现在,当初大家对于滨海新城美好的憧憬已经逐步实现:青山绿水、碧海蓝天、阳光沙滩……既有江南水乡的浪漫气息,又有都市港湾的风情元素。

配套:从“港口大车间”到“海上会客厅”

曾经的北仑,因海而生、因港而兴。经济发展引来了众多的工业,居住环境也受到了一定的影响。北仑开始重新思考“港口经济”的定义,从产业转型和城市规划上,提出了“产城融合”的概念。

现在的北仑,城市变美了。主干道泰山路宽阔整洁、草木葱郁,槽罐车、集卡车都被分流到了疏港高速。“整洁田园、美丽农业”建设有序推进,尤其在柴桥、春晓一带,民宿、农家乐蓬勃兴起。北仑的环境空气质量优良率进入了宁波前三。去年国庆长假,中国港口博物馆、九峰山、玫瑰园的景

区客流同比翻了一番。

北仑人民用世界眼光、百年理念推进城乡规划建设。轨道交通2号线二期和轨道交通6号线将承担起北仑与宁波市区50%以上的交通客运量,而泰山路附近区域通过近年的发展,已成为融合了商业、商务、居住等于一体的城市复合功能区。

今年年初时,北仑拟定137个重大项目,除了中芯国际、智能装配等高精尖项目的启动,还涉及高炉技术改造、烟气脱硫脱销等环保工程。在社会民生方面,新碶高塘学校、小浣江学校扩建也都将开工建设。

随着北仑中心城区的功能日渐饱和,未来北仑发展空间将向滨海新城倾斜。宁波天时利咨询公司研展部经理张美君表示,北仑今后的发展首看“春晓-梅山”板块。这里不仅拥有政府斥资24亿打造的蓝色海洋,还有宁波唯一的“国字号”博物馆——中国港口博物馆。而且杭州亚运会帆船比赛基地落户梅山,2022年就在家门口看亚运。此外,10平方公里蓝色海湾、万人沙滩、东方大港景区、北仑山海滨公园、海洋主题公园、国际赛车场、游艇基地等项目也都将持续发力,带来效益。

格局:一区三城,打造“四宜城市”

未来,北仑将建设一批国际化城市地标、城市公园,塑造出乡村特色风貌,打造山清水秀、天蓝地净、城美人美的品质之城。

南天房产市场总监庄艳分析认为,以梅山保税港区、春晓镇、白峰镇、郭巨街道组成的东南片区,是北仑未来新区功能发展核心区和主战场。政府的规划报告提到,这里将提升“开放创新”功能,按照“国际贸易岛、财富管理岛、科技创智岛、蓝海休闲岛”发展定位,加快建设海洋科教园区、海洋金融小镇、汽车文化小镇、医

疗健康园、蓝海工程等系列重大项目。

而大碶街道、新碶街道组成的北仑中心城区会提升“集聚服务”功能,推进金融商贸、港航物流、人力资源、创业孵化等专业化服务机构集聚,加快建设城市CBD和总部基地。强化中心城区对产业转型、城市更新和人才集聚的支撑辐射作用。霞浦街道和柴桥街道则以推进区域协调融合发展的目标,加快融入中心城区。

至于以小港街道和戚家山街道为主体的西部片区,则会着重提升“智能

经济”功能,按照“甬江门户、智造中心、创客绿园、商贸基地”发展定位,建设绿色智能创意产业城,加快建设智能制造产业园、创客综合体、创意小镇、梦里水乡、大青墩生活配套区,着力于打造绿色转型的智能之城。

按照政府报告,2017年,北仑将逐步实现品质城市建设的近期目标,“天更蓝,水更清,山更绿,路更畅,城更美,空气质量更清新,市民生活更幸福”,成为宜居、宜业、宜商、宜游的“四宜城市”。

记者 张小飞

一周楼市速递

周成交重回千套水平 均价环比上涨11.13%

上周宁波楼市成交相比清明小长假期间已有明显回升,借助鄞州区、海曙区、镇海区多盘接连新开和加推,单周住宅成交量重回千套水平。根据中指院宁波分院的数据显示,上周(4月10日-4月16日)成交1096套,较前一周增加149套;成交面积14.26万平方米,较前一周增加2.33万平方米,环比上涨19.53%。上周商品住宅成交均价为18874元/平方米,较前一周上涨11.13%。

个盘销售方面,上榜楼盘虽以改善盘居多,但两大刚需项目海曙区的星城湾和江北区的中房未来盛园依旧表现抢眼,分别成交10835平方米、10670平方米,位列周成交面积排行榜第一、二位;鄞州区的融创信达东悦府则以成交7349平方米排名周成交面积排行榜第三位,并以成交金额25476万元领衔周成交金额排行榜;此外,鄞州区的雅戈尔雅明花苑和金地风华东方分别以成交16089万元和14276万元,分列周成交金额排行榜第二、三位。其他成交较好的楼盘还有北仑区的光明领御、镇海区的恒大山水城、江北区的公园1872等。

值得一提的是,在上周成交面积排行榜中,仅恒大山水城均价在10000元/平方米以下,且有2个楼盘均价超过了30000元/平方米,分别是融创信达宁波府成交均价34667元/平方米,雅戈尔雅明花苑成交均价32449元/平方米。

二手房方面,据南天房产数据平台显示,上周宁波二手房住宅市场表现活跃,环比前一周增幅达13.93%。从各城区成交情况来看,鄞州区成交占比最大,为49.1%;其次是江北区和海曙区,分别占比为24.2%和22.4%。

上周,随着改善型住房大量入市,也拉高了整个二手房住宅市场的整体均价水平。各个区域二手房成交均价略有上扬,环比前一周上涨4.68%。其中,鄞州区成交均价最高,为14532元/平方米。

记者 鲍玲玲