

时至隆冬,十堰楼市并不寒冷。1月22日,2009年十堰房地产信息发布会暨“发展中的十堰房地产”研讨会召开。记者了解到,围绕十堰房地产市场去年的运作,有关部门公布了各项数据。十堰楼市上年成绩如何?各项数据的背后说明了什么?对此,记者采访相关权威人士为读者一一解读。



看点提示:

- 十堰房地产市场出现“两升一降”现象
●北京路、天津路地价上升
●银行新增房贷主要投向个人购房贷款
●2009年我市公积金贷款额度与2008年相比出现大幅增长

文/图记者吕伟

1月22日,2009年十堰房地产信息发布会暨“发展中的十堰房地产”研讨会召开。市房管局、市统计局、市国土资源局、中国人民银行十堰中心支行、市住房公积金管理中心公布了2009年十堰房地产的相关信息,来自十堰城区的各大房企代表同台“论剑”,收获颇丰。

看点一:商品房走势

2009年,我市房地产市场总体走势积极向好,房地产开发投资、商品房施工面积、商品房销售面积略有增长,商品房新开工面积、商品房竣工面积、期房上市面积等指标有所下降,商品房价格稳中有升,房地产市场处于基本稳定的状态。

房地产开发投资↑

来自市房管部门的数据显示,2009年,我市城区房地产开发投资35.7亿元,较2008年的28.99亿元增长23.2%,2007年为26.05亿元。

来自市统计部门的数据显示,2009年我市城区房地产市场中,商品住宅完成投资22.7亿元,所占比重为63.6%;经济适用房投资为2.5亿元,所占比重为7%;商业营业性用房投资4.3亿元,所占比重为12%。

商品房新开工面积↑

来自市房管部门的数据显示,据市建委发放的施工许可证统计,2009年受国际金融危机影响,我市商品房新开工面积为102.33万平方米,较2008年的137.72万平方米下降25.7%,而2007年为153.2万平方米。

商品房施工面积↑

来自市房管部门的数据显示,2009年我市城区商品房施工面积为436.8万平方米,较2008年的407.8万平方米增长8.1%,2007年为374.9万平方米。

商品房竣工面积↓

来自市房管部门的数据显示,据市规划局办理建筑工程规划许可证的数据统计,2009年,我市通过规划竣工验收的商品房面积为97.31万平方米,较2008年的132.29万平方米减少26.4%,2007年为114.4万平方米。

期房上市面积↓

来自市房管部门的数据显示,2009年,我市经商品房预售许可批准的预售面积为105.7万平方米,较2008年的115.73万平方米下降8.67%,2007年为85.12万平方米。

商品房销售面积↑

来自市房管部门的数据显示,2009年,我市商品房销售面积为154.42万平方米,较2008年的136.9万平方米增长12.8%,2007年为144.6万平方米。

商品房销售额↑

来自市统计部门的数据显示,2009年全市商品房销售额为35.4亿元,比2008年增长45.1%,其中商品房住宅销售额为34.2亿元,增长49.3%。

商品房空置面积↓

来自市统计部门的数据显示,2009年全市商品房空置面积59万平方米,比2008年下降2.8%,其中待销、滞销面积为51.7万平方米,下降9.1%;积压面积为1.3万平方米,增长62.5%。

商品房价格↑

根据市房管局网上销售合同备案数据统计,2009年12月,我市商品房销售均价为2800元/㎡,比2008年同期的2350元/㎡上涨19.15%,2007年同期为2235元/㎡。

根据市房管局2009年12月下旬对城区26个不同地点、不同规模的在售楼盘的抽样调查统计,城市中心区销售均价达到3700元/㎡(主要包括人民路、江苏路、朝阳路、北京路、公园路、东岳路沿线),楼盘最高销售价格达到5500元/㎡;2008年,城市中心区楼盘销售均价为2780元/

㎡,城区楼盘最高售价为3700元/㎡;2007年,城市中心区楼盘销售均价为2550元/㎡,最高楼盘销售均价达到3075元/㎡。

火车站至顾家岗一带的楼盘销售均价为2450元/㎡,2008年同期为2006元/㎡,2007年为1650元/㎡。

白浪片的楼盘销售均价为2000元/㎡,2008年为1663元/㎡,2007年为1450元/㎡。

车城路、车城西路、汉江路与红卫片的楼盘销售均价为2560元/㎡,2008年为1834元/㎡,2007年为1550元/㎡。

权威解读

市房管局副局长王勇

根据我市房地产市场2009年的各项数据特征,之所以出现“二增一减(商品房销售面积和价格有所增长,新开工面积持续两年减少)”现象,应这样予以解读:

商品房销售面积有所增加,一是由于2008年受国际金融危机影响,被抑制的部分住房需求得到释放。2008年部分购房者持币观望,商品房销售面积萎缩,随着国家房地产调控政策的实施,从2009年5月份开始,我市商品房销售市场逐步回暖,部分积累性住房需求开始释放。二是由于国家支持改善型住房消费,在促进居民消费观念转变的同时,也使改善性需求逐步放量,从而拉动了商品房销量的增长。

对于市民最为关注的房价问题,房价上涨较快的主要原因一是2009年土地价格上升较快,建筑材料价格和人工费较2008年有所上涨,再加上土地增值税和所得税预征等政策的实施,给稳定房价带来一定的压力。二是国家拉动内需、扩大消费的政策,刺激了部分资金流入房地产市场,致使商品房需求增加,同时2009年商品房供应量的相对减少,影响了市场供求关系,导致房价上涨。

作为房地产市场发展的先行条件,商品房新开工面积决定了房地产市场的长期供给量。而自2008年以来,我市商品房新开工面积已连续两年呈现负增长的态势,这种现象将直接导致房地产市场供应量的不足。从长期来看,将对未来商品房供需产生影响。

当前,个别开发企业存在未取得《商品房预售许可证》违规放号、违规预售商品房、制造紧张气氛等扰乱房地产市场秩序的行为,一定程度上影响了房地产市场的健康发展。

看点二:用地成交

市国土资源局发布的信息显示,2009年我市共储备土地79宗,面积3824亩,成交土地29宗,成交总面积861亩,成交总价32027万元。其中挂牌工业用地5宗,面积467.72亩,成交单价19万元/亩,拍卖商住用地24宗,面积393.21亩,成交单价58.83万元/亩。与2008年相比,2009年土地出让减少14宗,总面积减少304亩。虽然通过招拍挂方式出让土地总量有所减少,但房企通过其他方式购置土地,仍使得用地总量没有明显减少。

来自市统计部门的数据显示,2009年全市房企新购置土地达71.8万平方米,完成土地开发面积35.2万平方米。

权威解读

市国土资源局

尽管商住用地总体地价水平有所下降,但北京路、天津路地价仍上升明显。北京南路一块土地起拍价仅为680万元,但经过70余轮紧张激烈的竞拍之后,最终以3020万元成交,单价达232万元/亩,刷新了北京路土地单价的新纪录。天津路一块土地起拍价为515万元,经过24个竞买人的激烈竞价,成交价达1755万元,单价147.5万元/亩,刷新了我市单宗土地报名人数和天津路土地成交单价的新纪录。

纪录。

看点三:金融支持

中国人民银行十堰中心支行数据显示,截至2009年末,全市各项房地产贷款余额42.5亿元,较2008年末增加11.6亿元,增幅37.6%。其中房地产开发贷款余额11.2亿元,较2008年末增加1.7亿元,增幅为18.3%。其中主要为房地产开发贷款,余额为10.9亿元,占房地产开发贷款余额的97%,地产开发贷款只占很少部分。购房贷款余额31.3亿元,较2008年末增加9.9亿元,增幅为46.3%,主要为个人购房贷款,余额为31.2亿元。其中,上年新建房贷余额28亿元,与2008年相比增加9.5亿元,再交易房贷0.98亿元,与2008年相比增加0.38亿元。

来自市统计部门的数据显示,2009年全市房企筹集建设资金47.5亿元,比2008年增长25.2%。其中,银行贷款6.3亿元,仅增长1.7%,占资金来源总额的13.3%;企业自筹资金16.8亿元,增长2%,占资金总额的35.4%;其他资金23.9亿元,同比增长64.2%,所占比例为50.3%。在其他资金中,订金和预收款达13.6亿元,增长29.5%;个人按揭贷款9.4亿元,增长176.5%。

权威解读

中国人民银行十堰中心支行

从总量上看,2009年我市房地产贷款增加额和增幅均创新高,2008年房地产贷款只增加4.1亿元,增幅为15.5%,2009年较2008年多增7.5亿元,增幅高达22.1个百分点。这说明我市信贷环境较为宽松,金融机构给予了房地产业大量的资金支持。

从结构上看,新增房贷主要投向了个人购房贷款,2009年同比增幅较大。相比较而言,房地产开发贷款增长有限。这说明我市房地产开发企业相对实力不够,符合银行贷款条件的房地产项目不多。

看点四:公积金发放

据市住房公积金管理中心发布的信息,2009年,城区全年归集公积金29199万元,同比增长9.7%;全年贷款发放24639万元,占年计划15000万元的164.26%,比2008年同期增长59.65%,平均贷款额度为18.39万元/户,惠及1340户缴存职工,比2008年同期增加4.02万元/户。

不容忽视的是,2009年全年五县一市置业群体在城区贷款360户,贷款总额为6775万元,户均贷款额度为19万元,占全部贷款的27.5%,比2008年的3547.6万元增长了90.97%。

截至上年12月底,城区住房公积金贷款余额为5.29亿元,全年累计回收贷款本金7377.43万元,利息1595.77万元,贷款逾期率为0.31%,低于全省平均水平。

权威解读

市住房公积金管理中心

2009年,十堰住房公积金管理中心在2008年调整贷款政策的基础上,继续实行宽松的住房公积金贷款政策:上调住房公积金贷款额度25万元至40万元,开通异地购房贷款,允许缴存职工为子女购房申请住房公积金贷款。

统计数据显示,去年的平均贷款额度与2008年相比出现大幅增长,主要原因有两点:一是最高贷款限额上调,二是面积在140平方米以下的商品房首付由30%降为20%。此外,去年下半年房价的上涨也带动了贷款额度的上升。

去年我市家装投诉百余起

质量和履行合同纠纷案例居多

记者殷春艳

本报讯 昨日,记者从市装饰装修行业管理办公室家装管理站获悉,上年该站共接到家装投诉百余起,投诉主要有两个方面:一是质量方面的投诉,二是施工方不履行合同或不全部履行合同引发的投诉。数量较2008年有所上升。

据管理站站长李斌介绍,质量投诉主要表现在业主雇用未取得家庭装饰装修准入证的装饰公司进行室内装饰装修,施工方偷工减料,引发一系列质量、安全问题;履行合同纠纷主要表现在无资质施工单位以恶意漏项的方式,先以优惠、低价、送礼抽奖等形式吸引消费者签约,然后附加一系列增项,一旦消费者不按其要求,施工方就恶意停工。

李斌还介绍,去年还出现了一种新情况,那就是施工方要求与业主签订合同,而这种合同往往比较粗略,对于施工原材料、工艺、验收标准等不做具体说明,却对工程做到哪种阶段付多少款写得清清楚楚。这样一来,工程还未做完,业主钱已付清,这时施工方则要求业主加钱,导致业主进退两难。

李斌提醒,业主装修前,应与施工方签订书面协议或合同,同时尽量使用标准化合同(由市工商行政管理局、市建设委员会监制的《十堰市家庭居室装饰装修工程施工合同》)。该合同对家装双方的权利及义务、施工材料、工艺、验收标准等有明确规定,市民签这样的合同可有效避免施工方开出的具有霸王条款的合同,一旦出现纠纷,业主的权利将得到有效维护。

家装投诉电话:8495437。



家装热线

解答专家:梦之队装饰公司设计总监王家文、设计部经理罗中山

家装设计、材料挑选、后期配饰以及居家生活方面,无论您有任何疑问,都可发短信至13797867325与我们联系,我们将邀请装修专家为您解答,帮您找到合适的解决方案。

如何清洁门窗上的玻璃

李女士:快过年了,可我家的钢化门窗玻璃看起来很脏,怎样清洁?

专家:先用温水将玻璃冲洗一遍,而后用湿布蘸少许酒精擦拭,这样玻璃会特别明亮。还可以将牙粉化在水里后进行清洗,稍后用布擦拭。需注意的是,擦拭时要一面垂直上下擦,另一面左右水平擦,这样容易发现漏擦的地方。若玻璃上有油漆或污物,可涂一些醋,待浸软后再用干净布擦掉。

怎样挑选纯实木家具

刘女士:我这几天正在买家具,想买实木的,可发现很难分辨。销售人员都称自家卖的是实木家具,可售价却有很大差距,怎样才能选到真正的实木家具?

专家:实木家具坚实耐用,格调高雅且环保,越来越受消费者的青睐,“身价”也不断攀升。目前市场上实木家具主要分为纯实木家具和贴面家具两种。纯实木家具所有用材都是实木,而贴面家具则主要由人造板制成,只在外表粘上实木贴皮,看上去和纯实木家具没什么两样。一些不法商家用实木贴面家具冒充纯实木家具,消费者最易上当。

辨别纯实木家具具有3个小窍门:观木纹,若一块木料的两面木纹对应,则是贴面家具;闻味道,纯实木家具的味道一般不太浓;敲木板,纯实木家具声音厚实。

座便器水流不止如何处理

郝先生:我家的座便器一直流水,停不下来,有时没办法我们只好关了水阀。这是什么原因?怎样处理?

专家:座便器水流不止可能会有以下几个原因,搞清楚原因对症下药即可。排水阀不止水,检查排水阀是否松动,若松动拧紧即可;排水阀密封硅胶片是否受到腐蚀,若有损坏,更换即可;排水阀密封处可能有砂粒阻挡,除去砂粒即可;进水阀浮筒可能卡住了,导致水流不止,疏通一下即可;自来水水质不好,有砂粒等进入水阀,拆下来用清水清洗即可。

记者 殷春艳

关键词

- *商品房
*土地
*金融
*住房公积金



会议现场。



市房地产管理局代表发言。



市统计局代表发言。



市国土资源局代表发言。



中国人民银行十堰中心支行代表发言。



市住房公积金管理中心代表发言。