



## 浅析近期大理房地产的现状与发展

### ——访大理州房产协会秘书长张跃伟

2017上半年,在大理州市两级党委、政府领导下,大理州房地产业总体发展向好,稳中求进。从市场情况看,商品房库存去化周期短,需求旺盛。在中国房地产业总体降温的时期,大理州房地产业依旧持续向好发展,优质的城市资源是大理稳步向前的关键。

据大理州房产协会常务副会长(秘书长)张跃伟介绍,大理州1-6月份新建住宅成交备案套数共计7700套,受大理州市场货包供应影响,大理市场货包存量逐月递减,上半年库存去化速度较理想,备案套数以及备案面积从3月份开始呈递减趋势;大理州1-6月份新建住宅成交备案面积共计187804平方米,新建非住宅类产品主要包括商业、写字楼、公寓等,自3月份以来销售金额与面积趋势平稳,据数据分析,大理州商业物业主力成交面积区间集中在70-90㎡、90-120㎡、150-300㎡三个面积区间段,备案成交总价集中在30-60万元、120-180万元、180-300万元之间;大理州1-6月份二手住宅成交备案套数共计2065套,受大理州新建住宅供应量受限的影响,大理二手市场均价呈双增长平均单价从年初的4777.95元/平方米,稳步递增到6月末的5300.61元/平方米,平均增幅达到9.39%;大理州1-6月份二手非住宅成交备案面积15202平方米,二手非住宅类产品主要包括商业、公寓、写字楼等,大理州

内二手非住宅类物业销售体量不大,仅占同期新建非住宅类面积的8%;大理州新建商品房成交总量的同比分析为1-6月份成交面积116万平方米,上涨28%,成交金额75亿元,上涨48%;大理州二手房的成交同比分析为1-6月份,成交面积26.5万平方米,同比下降6.4%,成交金额14.4亿元,同比上涨16%。

张跃伟分析道:“2017上半年大理州商品房库存去化速度较为理想的原因有四点:一是受去年国家供给侧结构性改革的影响,房产‘去库存’的政策效果显著,速度加快,供求关系发生了变化,导致价格上涨;二是大理旧城和棚户区的集中改造和货币化安置,加快了‘去库存’的速度;三是国家货币供应总量增加,同时对一、二线城市的房地产实行‘严格调控’,加之民间投资渠道狭窄,很多投资者仍然看好三、四线城市;四是大理具有得天独厚的自然资源、人文资源、气候资源和交通区位优势,有‘最佳魅力城市’,‘最佳旅游城市’,‘最佳宜居城市’等桂冠,从而吸引了域外购房者的眼光,‘外向型’的房地产市场占据了大理地区房地产市场的半壁江山,从而‘由外需驱动内需’,导致大理房地产市场短期内库存不足。”

据了解,今年大理州房产协会分别在北京、上海两个地区成功举办了房交会,都取得了较好的效果。4月13日,在北京春季



2017年4月13日,大理团在北京春季房展会上向大家宣传和推荐大理。

房展会上,大理团作为本届房展会新秀,同400多家国内外精品地产项目同台亮相,在其中显得格外耀眼。大理团本次参展的有11家房地产企业,在大理州房产协会的引导下,向北京中高端消费群体宣传大理、推荐大理、营销大理,吸引了众多有识之士关注大理,投资大理。在北方大部分城市空气质量集体陷入的大背景下,风花雪月的大理成为稀缺。本场推介会推出13个项目,不仅有地理优势,而且户型多样,为北京居民提供了一次近距离触摸大理的机会。沿海东新城一线的度假、养生项目,获得了新的外销优势,同时与内销项目形成互补,对大理房产的发展具有重要意义。

8月3日,旅居大理推介会在上海豫园绿波廊成功举办,大理团对上海房地产业的三个代表性项目进行了了解,让大家看到了未来住宅的发展趋势,同时也让大家加深了对科技、环保、品质型住宅的了解。随着旅游行业的发展和城市营销力度的加大,以及大理房协组团亮相北京春季房交会等一系列活动的“蝴蝶效应”,大理的好山好水获得越来越多的上海购房者的认同和青睐。此次旅居大理推介会的成功举办,对宣传营销大理,加深大理州房地产业协会与州旅发委等部门的对接,促进地区经济发展和旅游业提质增效,助推房

地产企业转型升级、实现产业创新和品质提升具有积极意义。

“通过两次房交会,我最大的感触就是要创新。互联网时代,房地产业的开发模式创新、产品创新、营销模式创新,要秉持绿色环保的开发理念,使用高科技来打造智能社区,这些发达城市的开发理念和方式,值得我们借鉴学习和运用。同时,今后一段时期,养生养老旅居类的项目是大理房地产的主要发展方向,鉴于此,大理房地产业要在各级党委政府的领导下,提升行业素质和产品品质,诚信经营,继续打好‘营销大理’这张牌。”常务副会长张跃伟说道。

2017上半年大理州房地产业总体持续向前发展,主要与宏观经济逐渐回暖,土地区域性供给不足,旧城集中改造,货币化安置等因素息息相关,同时我们看到大理也受到越来越多外地购房者的青睐和认同。以海东新城和满江片区为代表的旅居地产逐渐形成与大理主城区的刚性需求形成互补,促进地区发展和旅游业提质增效,助推房地产业转型升级。

大理宜居的环境和优质的居住生活,不仅仅是本地人生活居所的家,同时也是很多外地游客选择留居大理的原因。结合2017上半年大理州房地产业的发展情况,下半年房地产业继续向前,稳步发展。

(张七霞)

## 楼市传真

### 全国首套房贷平均利率升至4.99%

暑期高温不退,楼市却在不断降温。据融360最新发布的《7月中国房贷市场报告》显示,7月全国首套房贷平均利率为4.99%,相当于基准利率的1.02倍,环比上升了2.25%;同比去年7月的4.44%,上升了12.38%。值得注意的是,随着楼市信贷不断收紧,房贷利率上行已成为银行的“集体动作”,超九成银行无利率优惠,上百家银行执行首套房贷基准利率上浮。

从首套房贷利率的监测数据来看,7月份全国533家银行中,4家银行提供9折优惠利率,较上月减少7家;15家银行提供9.5折优惠利率,较上月减少48家。报告显示,超九成的银行已无利率优惠。其中,364家银行执行基准利率,较上月减少35家;126家银行执行基准利率上浮,较上月新增94家,上浮趋势明显。

“不断收紧的房贷叠加房地产调控政策,约束房价上涨作用更加

明显。”中原地产首席分析师张大伟表示,“信贷是决定短期房价的最关键因素,预计今年下半年,整体房贷数据会出现同比下降。”

业内人士表示,随着流动性收缩、银行负债成本上升,资产收益下行导致银行的收入及利润承压,再加上信贷额度的限制,银行逐步减弱房贷折扣、提高房贷利率成为必然选择。预计接下来,房贷利率将继续走高,一线城市首套房贷利率或将冲破5.00%。

(据新华网)



### 楼市调控限购限贷成主流

近日,北京住房公积金管理中心发布《关于进一步改进服务加强住房公积金归集管理有关事项的通知》(简称“通知”),简化了异地购房提取公积金的流程,并对租房提取公积金做了新的规定。8月3日,北京住建委会同多部门联合起草的《北京市共有产权住房管理暂行办法》向社会征集意见。拉开了北京市政策性住房的“共有产权时代”。

今年上半年,北京出台与楼市相关的调控政策多达13次,涉及土地出让、保障房、二手房销售、新房预售、商业房管理、中介管理、银行信贷和公积金缴存提取等方面。从全国来看,中原地产研究中心数据统计显示,2016年第四季度以来,全国已有超过60个大中城市,出台了多达160多次各类房地产约束性调控政策。

对于限贷的效果,以北京为

例,数据显示,“317新政”实施以来,北京市个人住房贷款发放金额在较1月、2月份下降幅度较大的基础上持续回落,3月至6月,北京地区银行机构个人住房贷款新发放金额分别为239.21亿元、236.08亿元、218.15亿元和158.46亿元。6月与3月相比,降幅接近34%。

统计数据显示,北京区域内,商办项目限购5个月来,整体市场成交全面降温,商业类项目签约数据合计不到3000套,较“3·26”调控前跌幅达8成。

(据新华网)



2017年8月3日,旅居大理推介会在上海豫园绿波廊成功举办。

### 【创建全国文明城市 从我做起】

### 【社会主义核心价值观】

富强 民主 文明 和谐  
自由 平等 公正 法治  
爱国 敬业 诚信 友善

# 创建全国文明城市 从保护洱海做起

