

房价坚挺,观望弥漫,成交下降……

限购半月 城南楼市正理性回归

限购之下

随着七天长假和七天工作日的结束,距离10月1日成都深夜出台楼市限购新政已经半月有余,作为本轮量价齐升的“傲娇”区域,一度一房难求的天府新区在遭遇当头棒喝后,开始从疯狂上行重回理性。也有一些项目,由于把握住了限购前那一波较好的行情,目前并无新的房源推出。

记者从多个售楼部打探得知,新政细则出台后,虽然成都楼市人气依然较旺,但观望情绪弥漫,虽然目前房价未见明显的松动迹象,但大多数项目的成交量明显开始回落。不可否认的是,在炒房投机行为被有效抑制的背景下,城南楼市理性回归的迹象日趋明朗。

华西都市报记者 罗其



制图 周语含

深夜禁令 重启限购 楼市新政温柔一刀

随着全国楼市的普遍性上行,成都虽然地处不同区域,位于不同的城市层级,但对于楼市向暖却显示出超乎寻常的心有灵犀。锐理数据显示,2016年1月—2016年8月,成都主城区备案均价一直处于上升态势,与2015年同期相比上涨19.6%。截至9月18日,主城区9月的备案均价已达11930元/m²,已超过8月。短短数月内,个别项目单价最高上涨了8000元/m²,涨幅高达47.6%。

10月1日深夜,一纸限购令让整个市场有些措手不及:成都高新区、成都天府新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫县范围内实行住房限购,同一身份自然人、法人只能新购买1套商品住房(法人单位经审查确属自有资金购买商品住房且用于职工自住的除外)。严格执行住房限购地区信贷政策,购买二套房商业性个人住房贷款首付比例不低于40%。

此外,新政还规定:商品住房申报价格明显高于周边楼盘的,价格主管部门会同相关部门对价格进行核实后,方予受理商品房预售许可、现售备案申请;同一项目分期建设销售的,价格增速不得高于城镇居民人均可支配收入增速。严格商品住房合同网签备案管理,严禁期房转让,商品住房合同网签备案后,不予变更、注销。

这一新政虽然被业内解读为“温柔一刀”,但政策性的影响还是给成都楼市蒙上了一层不确定的面纱。

实地探访 价格坚挺 观望弥漫成交下降

10月17日,距离限购已经半月有余,万达广场1号售楼部依然人来人往。“十一黄金周,我们平均每天的来访量高达上百组,有时,周末更是达到好几百组。虽然目前我们的人气还是不错的,但整体而言,节后的来访数量明显不如之前。”一位售楼人员告诉记者,万达广场1号尚未开盘,还无法谈及限购对项目的实际影响。“我们项目属于改善型产品,针对的目标客户本就是城市精英一族,这个群体对限购后首付的提高并不敏感。对他们来说,买到自己中意的房子才是最重要的。”

作为扛起城南改善大旗的龙湖·九里晴川,是本轮楼市上涨行情的见证者,更是参与者。“我们的项目启动得比较早,算得上是城南为数不多的几个自始至终经历了本轮楼市上行全过程的项目。”一位销售人员透露,限购后,该项目还是在一定程度上受到了影响,成交有所下降。但有别于其他项目的是,该项目面市较早,先后几批推出的房源均获得了良好的市场口碑,这让整个项目的销售工作看上去如水到渠成般自然而然。

作为身处大源腹地的项目,北辰香

麓一开始就因北辰实业在城南土拍市场连下三城而备受关注。目前,该项目一批次房源已经全部售罄,二批次推出时间待定。“在限购前,我们的房子就卖完了,目前真是无房可卖。”该项目营销负责人分析说,本次限购比预想的来得要早一些,虽然目前看不出新政对项目有什么实质性的影响,但理论上讲,肯定会造成市场的观望情绪,从而对项目二批次销售产生影响。记者了解到,该项目曾公开拒绝了多起炒房团的投机行为。

通过对城南超过20个项目进行走访,记者发现,虽然新政实施已逾半月,也对目前城南项目造成了或大或小的冲击,无一例外,但截至目前,尚没有一家开发商公开宣称对目前房价进行调整。正如城南某知名楼盘负责人所说,“现在观望是相互的,一方面,购房者在观望,期待房价回落;另一方面,开发商也在观望,内心深处,没有一家公司愿意在这个时候率先下调房价,一是购房者“追涨”心理,二是降价将引发之前购房业主的不满。特别是把握住国庆前那一波行情的,基本上已经等同于全年任务提前完成,在这个时候,更会选择按兵不动。”

新政影响 行业心态 从高歌猛进到合理回调

仅9月24日、25日两天,据锐理数据统计,成都区域就有18个楼盘开盘或推新,这是近年来成都楼市开盘和推新最集中的一次。其中,金房玺座开盘推出高层房源120套,当天认购96套,开盘认购率80%;融创观庭台开盘推高层房源450套,当天销售313套,认购率69.6%;招商大魔方开盘推出高层房源145套,当天认购126套,开盘认购率86.9%;中海熙苑开盘推出中高层房源共253套,当天认购214套,开盘认购率84.6%……

截至10月14日15:00,锐理数据监控到的成都市场周末开盘项目有5个,且推货量普遍不大,与9月24日、25日相比,开盘项目数量锐减七成以上。据不完全统计,这个周末,城南只有麓湖生态城和铁狮门麓岭汇两个项目开盘。铁狮门麓岭汇本次开盘推出高层房源共55套,218-246平方米,截至开盘当天13:00销控认购24套,本次开盘认购率为43.6%。

锐理数据分析,自2014年开始,成都楼市月均开盘约25个,本次周末开盘数量有所下降。但全国楼市“限”字当头,在不排除政策仍有可能继续加码的情况下,因“想对策”而放缓推货节奏的开发商不在少数,无论开盘活动还是成交量短期内的陡然下降,均属正常反应。这也说明,随着供应量的合理回调,整个行业对市场发展、营销动作、价格策略等方面都开始回归理性。

未来走向 价格企稳 限购抑制投机行为

西南财大副教授刘璐分析,限购前楼市的火爆,除了本地改善市场异军突起,来自全国的投资者也起到了推波助澜的作用。“在部分一线城市和新一线城市重新实行限购政策后,“热钱”将被迫寻找新的投资入口。”

刘璐认为,二套房首付提高到40%,属于降低杠杆的常见政策,相对于其他城市60%、70%的要求,40%算是非常温和的。而“严格商品住房合同网签备案管理,严禁期房转让,商品住房合同网签备案后,不予变更、注销”对商品房销售中的很多不规范行为做出了规定,特别是对短线炒房的群体形成较大的约束,有效抑制投机行为。

业内有声音认为,被定位为“国家中心城市”的成都,自贸区已获批,将为城市的未来无限加码。短期来看,像成都这样人口净流入、GDP增速超过全国平均水平、商品房销售周期比较健康的二线城市,房价仍然有上涨的条件和机会。世联数据显示,成都租金回报率达5.5%,亦高于同期房贷利率,为省会城市中为数不多可实现以租养贷的城市。锐理战略研究中心总经理郭洁表示,之前,成都楼市出现了“不均衡”上涨,南板块改善性住房涨幅明显。“由于外地投资客涌入和本地恐慌情绪释放相叠加,部分楼盘的涨幅已明显超出合理的范围。接下来,成都楼市仍有结构性上涨的机会,影响因素依次为区位、板块以及产品。”

积极探索成都模式,破解全国性难题 成都住房专项维修资金使用实现了安全与高效并举

住房专项维修资金制度是一种旨在延续房屋正常使用状态的长效保障机制,社会上形象地称其为房屋的“养老金”。但在全国范围内普遍反映,维修资金很难及时发挥应有的作用,严重影响业主生活。近年来,成都市通过不断探索,采用具有成都特色的、安全与效率并举的维修资金使用监管模式,来破解资金“使用难”。而成都市在这方面的先行先试经验,在全省也发挥出了示范效应。

A / 不差钱,但使用难

成都市自2004年4月1日起,依据《成都市城市住房专项维修资金管理暂行办法》(市政府第103号令)开始在全市范围内建立维修资金保障制度。维修资金,作为一种公共资金,它关系到房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造。对维修资金的高水准监管,有利于改善人居环境,提升人民群众的生活质量,促进城市的有机更新和持续发展,是惠及百姓的民生工程。

在中国物业管理协会维修资金专委会2016年全体委员大会上,中国物业管理协会会长沈建忠指出,“使用难”一直是困扰维修资金监管工作的难点问题。“使用难”的原因主要表现在三方面,一是业主表决“组织难”;二是业主参与“监督难”;三是资金监管部门“监管难”。

成都市又是怎么样的一番情形?为了真正了解维修资金使用难的根源,笔者走进了位于成都市锦江区的金象嘉园小区。这是一个有1700多户家庭入住的小区,过去几年,一些公共设施陆续过了保修期,如何让小区更好运转成为一些业主和物管公司考虑的问题。在交房时,业主和开发商都按照规定缴纳了维修资金,这部分资金也就成为了小区的“养老金”,如果小区的共用部位、共用设施设备需要维修,通过双三分之二业主同意,就能提取养老金来给小区“疗伤治病”。但是在实际操作中问题却并没有那么简单。小区业主张阿姨住在8楼,62岁的她有高原病,心肺功能不好,儿女都在国外。“如果电梯坏了,不能及时修好,我们这样的人怎么办呀。所以如果使用维修资金修电梯,我肯定第一个签字同意。”但是,住在张阿姨所在单元一楼的小王两口却有不一样的声音:“我们平时工作很忙,两个人都经常出差,哪有时间去签字投票?再说,我们住一楼,如果电梯坏了,我们也不受影响。”

笔者在调查中发现,这样的情况不在少数。四川君合律师事务所副主任郑书宏从事维修资金相关政策、法规研究多年。他告诉记者,维修资金“使用难”的问题源于,我国的法律、法规明确规定“筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金应当经专有部分占建筑物总面积三分之二的业主且占总人数三分之二的业主同意。”但是对维修资金有法定决策、支配权的业主长期习惯于依赖监管部门,自我管理意识淡薄;而对维修资金无法定决策、支配权的监管机构又不能越俎代庖。业主的“不关心、不参与、不信任”导致了监管机构不能安心履行监管职责;而在维修资金使用过程中,信息的公开、透明度不够,也使业主不愿放心大胆地参与到维修资金的意见征集和决策、监督之中。

B / 动“手术”,拨款提速

全国范围内普遍反映的维修资金“使用难”,其中一个原因是维修资金使用监管的流程、要件设置不合理,备案和资金拨付效率不尽如人意。为此,成都市首先从监管机构自身入手,从明确职责、优化流程、要件入手,动“大手术”提升效率:

成都市行政区划包括21个区(市)县,各区(市)县情况各异,且位置分散。按照“精简、统一、提速”的原则,成都市首先构筑起市区两级维修资金使用监管体系。各区(市)县房产管理部门承担辖区内维修资金使用监管职责,资金拨付等工作。市级房产管理部门则负责制定和规范全市维修资金使用业务及系统操作规程,明确稽核规则,并以此为依据对区(市)县进行质检及绩效考核。通过清晰划分市区两级监管机构在维修资金使用方面的职责,实现了维修资金使用的属地化管理,确保了业主在当地就能完成从申请使用到收到拨付资金开展维修的全过程。

职责明确了,如果流程、要件设置不合理,维修资金使用备案及拨付的效率还是上不去。为此,成都市进一步清理了维修资金使用备案要件,优化了工作流程。明确了使用维修资金:区(市)县房产管理部门在受理备案申请后3个工作日内提出备案意见,根据备案意见,在2个工作日内拨付资金。紧急使用维修资金:区(市)县房产管理部门在收到申请的2个工作日内提出备案意见,根据备案意见在24小时内拨付资金。市维修资金办通过每季度质检对区(市)县房产管理部门是否按照承诺时限开展工作进行考核,发现问题及时进行通报,提出明确的整改要求,从而切实提高了维修资金使用备案及拨付的效率。

C / 设预案,应急排险

影响维修资金使用效率的另一个因素就是业主意见征集难的问题。

位于成都市青羊区的长城园小区的物管公司工作人员告诉笔者,前年小区的电梯出了问题,他们组织业主对使用维修资金进行表决,但不是找不到业主本人,就是找到了业主不愿投票,结果这个意见征集的过程就持续了两个月。其实真正到房管部门备案倒是没花多长时间。的确,正如郑书宏律师所说,法律、法规明确规定维修资金使用须经“双三分之二”以上业主同意,但部分业主对小区的自主管理意识薄弱,个别业主存在“自扫门前雪”心态,造成无法在短时间内达到意见征集的要求。

为此,成都市率先推动建立维修资金紧急使用预案制度。在尊重业主自主决策、满足法定“双三分之二”条件的基础上,将业主表决前置,于紧急情形发生前建立业主共同认可的使用维修资金应急处置的方案。一旦“预案”约定的紧急情形发生,就可启动“预案”,迅速使用资金实施维修。

同时,对于未建立紧急使用预案的小区,成都市也建立了应急使用维修资金机制。依据川建发[2014]445号文的相关规定,针对电梯故障等7类问题的规定,在其发生危及房屋正常使用和人身安全的紧急情形时,需要使用维修资金实施排险的,可不经业主表决,由街办、乡(镇)人民政府根据质监、消防等专业机构出具的检验意见,组织、监督使用维修资金进行应急排险。

通过这样的制度创新,既充分尊重了“双三分之二”以上业主意见的法律法规精神,最大限度地保障了业主的合法权益,又化解了业主意见征集难的问题。

D / 保安全,全社会共管

维修资金“使用难”的效率上去了,但是,安全问题不解决,业主始终无法放心使用维修资金。据笔者了解,由于部分物业服务企业、业委会在维修资金使用中宣传不到位,告知不清楚,公告不规范,信息不对称,仍然会阻碍业主意见征集。另一方面,由于维修资金使用涉及工程造价咨询、监理、施工、审计、审价等各个专业领域,业主和各区(市)县房产管理部门均不具备对上述领域的专业判断力,造成了其对使用安全的担忧,进而导致了“讳疾忌医”,这些问题不解决,资金“使用难”将无法根除。

对此,成都市从2013年起加大了维修资金使用信息公开力度。一方面在市房管局公众信息网、各区(市)县房产管理部门公众信息网上对使用维修资金的小区名称、维修项目、维修涉及的资金分摊范围、维修预算金额以及拨付金额等进行公示。另一方面,通过小区的公共主流传媒,每月公告上月全市维修资金使用情况及各区(市)县房产管理部门相关咨询投诉电话,保障了业主的知情权,主动接受业主监督,消除了业主顾虑。

紧接着,成都市又于2014年3月,在维修资金使用中引入第三方免费审价一般使用超过5万元(含5万元)或所属区(市)县房产管理部门认为应进行审价的5万元以下项目以及紧急使用、应急使用的项目,均要求具有专业资质的工程造价中心进行免费审价。审价机构除了审核预、决算外,还需赴项目现场,参与维修工程验收。截至2015年底,已有1035个项目接受了第三方审价,审减金额2771.8万元,审减率达到10.28%。

笔者同时从成都市维修资金办相关负责人处了解到,下一步成都市将进一步把“互联网+”概念融入到维修资金使用管理中,一方面进一步对“维修资金管理信息系统”进行优化,对维修资金使用监管实施全流程信息化管控,利用技术手段确保高效、安全地使用维修资金。另一方面,充分利用移动互联网、云计算、大数据等技术,整合房管系统内部数据资源,充分发挥外部平台作用,实现维修资金系统与其他业务系统的深度融合,通过构建“大物业平台”,使业主能够深度参与维修资金使用监管;通过移动端,确保业主有效获取维修资金使用相关信息,促进其主动参与监督;为业主提供更为便捷的数字化意见征集平台,进一步提升业主意见征集效率;接受业主及相关机构和组织通过公共服务器子系统外网申报端录入信息、上传资料、申报维修、办理业务以及进行账户信息和业务办理情况查询。最终形成全社会共管、共治的维修资金智慧治理体系。(陈旭东)