



2017年可以说是楼市调控的一年,在各项政策的稳步落实和严格把控下,天津新房市场已经走到了平稳的轨道上来,购房者更加理性,2017年天津全市新建商品住宅总成交面积约1378万㎡、成交套数约12.71万套,成交金额2160亿元,相比2016年分别环比下降了47%、46%和39%。从开盘量的数据表现上来看,2017全年的走势还是比较平稳。

时报记者 于浩洋

2017 滨海楼市大盘点之开盘·成交篇 新区全年成交住宅超3万套

生态城板块成为年度“销冠”

统计显示,2017年天津全市新建商品住宅总成交面积约1378万㎡、成交套数约12.71万套,成交金额2160亿元,相比2016年分别环比下降了47%、46%和39%。

从各月来看,由于天津限购限贷新政于3月31日正式发布,并规定4月1日起执行,购房者为了赶在新政执行前拿下购房资格,导致3月底成交量激增,创下单月成交之最。

滨海新区方面,2017年共成交住宅3.08万套,成交面积336.28万平方米,环比2016年下降49%;成交均价为11358元/平方米,环比2016年上涨8%。

在区内各板块中,生态城板块已经力压塘沽板块成为成交量最高的板块,同时,生态城也是唯一一个在2017年政策紧缩期内,实现高量成交的区域。各项目中,“元老级”大盘世茂玖玺销售依旧给力,亿利国际生态岛、旭辉陆院等低密新盘成交额也较为瞩目。“生态城本身供应量、新房项目多,产业、人口和环境优势明显,加之教育资源的逐渐兑现,区域楼市已日臻成熟。”业内人士表示。

四季度现开盘小高峰

据房天下数据监控中心统计,截至2017年12月31日,2017年天津楼市共有201个项目开盘,共计开盘341次,开

盘项目数同比下降仅1.47%,开盘次数同比减少14.75%。其中属于全新项目首次入市的项目有62个,占2017年开盘项目总数的30.85%,同比增长19.23%。

从2017年各月的开盘情况来看,全年的开盘量曲线走势整体平缓,但在6月迎来了一次高峰,也是年内第一次开盘量同比正增长;楼市传统旺季9月成为继6月以来,2017年内的另一个开盘小高峰,但同比仍旧呈现负增长;而进入10月以来,整个四季度的开盘量则实现了同比正增长,在11月达到了涨幅最大值,为去年同期的3.4倍,看起来好像像往常的“冬歇”并没有到来;同时全年降幅最大的月份为3月,同比下降54.72%,4月下降54%,1、2月降幅也都在30%上下。

从开盘区域方面来看,2017年除

远郊区域同比上涨了60.53%以外,其他区域开盘项目个数较2016年同期均有小幅下降,其中滨海新区降幅较为明显,共计31个项目开盘,占开盘总量的15.42%,同比降幅为38.00%,其中1-10月滨海新区的开盘数量持续低迷,在11、12两个月迎来了小“爆发”。

据房天下数据监控中心统计,2017年全年开盘的全新项目共62个,占开盘项目总数的30.85%,比2016年同期,增加了10个,涨幅为19.23%。这62个全新项目中,远郊区域占比最高,独占21席,占新盘总数的33.87%;环城四区与市内六区基本持平,分别为:环城四区16个全新开盘项目,占25.81%;市内六区有15个项目全新开盘,占比24.19%;滨海新区全新项目最少,为10个,占全新盘总量的16.13%。

2017年度房地产行业标志性事件评出

2017年,是房地产业经历政策调控颇为严厉和频繁之年。这一年,全国各地出台楼市相关政策和规定的次数之多、力度之大,都超过了以往。近日,中国房地产杂志联合上海易居房地产研究院共同盘点中国房地产行业标志性事件,“雄安新区千年大计,摆脱房地产依赖症”“十九大提房住不炒,稳定房价已成国策”等事件入选。

top5

互联网巨头进军房产·信用租房引导潮流

2017年,阿里巴巴、京东、腾讯先后宣布涉足租房业务,跟地方政府合作建立住房租赁监管平台,同时搭建长租公寓平台拓展房地产业务线。以阿里巴巴为例,10月,支付宝宣布正式上线租房平台,在上海、北京、深圳、杭州、南京、成都、西安、郑州8个城市率先推广信用租房,芝麻信用分达到650分以上,可免租房押金。支付宝在上海的信用租房试运行显示,提供信用免押金的房源虽然仅占房源数量的15%,但却占据了80%的成交量,这证明信用租房模式非常受用户欢迎。

top4

环京房价领跌全国·热点地区楼市降温

2017年以来,环京楼市一直备受关注,不断有媒体爆料环京市场的惨

淡情况,尤其是环京市场的典型代表廊坊市场已经进入寒冬。从数据来看,2017年11月,廊坊的新建商品住宅成交量相比于高点的3月暴跌八成,二手房房价也下跌三成左右;2017年7月,廊坊燕郊的新房网签量仅8套,燕郊楼市几乎彻底冰封。回顾2017年,环京房价领跌全国,跌幅最大。与此同时,全国热点地区楼市也陆续逐渐降温。

top3

雄安新区千年大计·摆脱房地产依赖症

2017年4月1日,中共中央、国务院宣布在河北雄安新区设立国家级新区。中央重视,级别较高,全新规划,千年大计,国家大事,其改革创新的重大意义,比肩深圳经济特区和上海浦东新区。在4月6日举行的京津冀协同发展工作推进会议上,国务院副总理张高丽强调,要合理把握雄安新区的开发节奏,坚决严禁大规模开发房地产,

严禁违规建设,严控周边规划,严控入区产业,严控周边人口,严控周边房价,严加防范炒地炒房投机行为,为新区规划建设创造良好环境。时任河北省委书记赵克志也提出,雄安新区是体制与机制创新的高地和高端高新产业集聚地,不是大搞房地产开发,更不是炒房淘金的地方。

top2

租赁政策暖风频吹·租赁市场春天已来

2017年租赁政策频出。5月,住建部发布《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》。7月,住建部等九部委发布《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》。8月,国土部、住建部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》。10月,十九大提出,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。12月,中央经济工作会议提出,要发展住

房租赁市场特别是长期租赁。12月,全国住房城乡建设工作会议认为,支持专业化、机构化住房租赁企业发展,加快建设政府主导的住房租赁管理服务平台。

top1

十九大提房住不炒·稳定房价已成国策

十九大提出,坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。此次会议明确提出了“房住不炒”的政策方针,这一方针在后续的各类会议上得到延续。比如2017年12月,全国住房城乡建设工作会议明确,坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制,坚持调控目标不动摇、力度不放松,保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性,继续严格执行各项调控措施,防范化解房地产市场风险。

政策快递

天津实行引人才“租房落户”政策

1月9日上午,天津市政府召开新闻发布会,对外发布,天津市公安局从即日起启动实施服务民生服务企业“双十条”措施。其中包括创新企业引进人才落户政策。

政策表明,符合天津市引进人才年龄和学历条件(全日制本科学历35周岁以下,研究生学历45周岁以下)在津就业并连续缴纳社会保险一年以上,在津连续居住半年以上并合法取得居住证本人或直系亲属名下合法产权住房的,可在长期租房房屋所在地社区落户。

对此,天津市公安局权威解读表示,此次市公安局推出的引进人才“租房落户”政策,是为了进一步落实中央、国务院全面深化户籍制度改革,推动非户籍人口在城市落户的又一惠民利民政策。新政策规定,对于符合我市引进人才年龄和学历条件,在津就业并连

续缴纳社会保险一年以上,在津连续居住半年以上并合法取得居住证,且本人或直系亲属名下无合法产权住房的,可在其长期租赁住房所在地社区落户。

按照全面户籍制度改革的总要求,天津作为户籍人口已过千万的超大型城市,对人口增长规模还是要遵循积极稳妥、适度控制的基本原则。为了贯彻落实市委、市政府服务经济社会发展的任务要求,吸纳更多的人才来津就业,针对当前一些人才存在的本人或直系亲属名下没有住房、就职单位无条件设立集体户口、在人才市场落户又会致人户分离的实际困难。市公安局根据广大企业和人才的需求,紧紧把握长期稳定就业和长期稳定居住两个基本条件,创新推出了“租房落户”政策,有效破解来津人才“无房落户”的历史难题。

不过,大家也不必过于惊讶,更不

用过度解读,“租房落户”只是天津引进人才的政策之一而已。其实,租房毕竟不比买房,在中国传统观念中,“有房才有家”思想已根深蒂固,租房仍不是每个人的长久之计。想要买房落户,市区



已然高攀不起,远郊时间成本太不划算,环城四区依然是重点考虑对象。对于不仅想落户天津,更想在天津有一个自己的家的非津籍朋友,环城这些1万元档楼盘值得考虑。时报记者 于浩洋

一周资讯

市国土房管局:提供虚假证明将取消购房资格

日前,市国土房管局发出一则购房警示,提醒消费者,如发现提供虚假证明材料购买住房的,将取消购房资格,并列入失信名单。

近期发现有些房地产开发企业、中介机构和社会人员,散布可以为非本市户籍人员办理在本市缴纳社保和个人所得税证明,以及通过积分落户和人才引进方式办理“红印户口”等虚假信息,以此在本市购买住房,骗取钱财,提醒广大非本市户籍人员谨防上当受骗。如发现提供虚假证明材料购买住房的,将取消购房资格,并列入严重失信人员名单;涉嫌违法犯罪的,移交公安机关处理。

综合

津银行首套房基准利率上浮至15%

新年伊始,有媒体称北京部分银行本月或将首套房贷款利率由基准利率上浮5%调整为上浮10%。昨天,记者走访了本市多家银行,令人惊讶的是,多家银行表示,眼下本市首套房贷款基准利率已经上浮至15%。

近半月多家银行上调

浦发银行的一位贷款经理表示,目前首套房利率上浮15%。“这是我们最新下文件调整的,上个月还上浮5%呢。”中信银行的工作人员则明确表示:“别的银行首套房可能上浮5%或10%,我们要高一些,上浮16%。”据了解,目前本市首套房贷款利率从上浮5%至16%不等,相比去年5%的主流上浮幅度,眼下10%至15%成了“新主流”。除了股份制银行,建行一位工作人员也称首套房最少上浮15%。“但我们不是今年才调整的,从去年12月中旬已经有了这样的变化。”

除了首套房贷,二套房贷款利率也有了不同程度的调整。去年年末,多家银行二套房利率上浮幅度集中在10%至20%之间,才几天的工夫,已调整至基准利率上浮30%。

股份制银行额度紧缩更大

对于放款速度,“不好说”几乎成了各家银行的一致口径。“有的三四个半月还没放款呢。”某国有银行个贷部人士说。链家中介韩先生表示,如今3至5个月放款已是常态。采访中,招商银行个贷工作人员听说记者咨询个人房贷,直接建议“让中介找一家银行帮你办理”。该工作人员表示,银行房贷额度国有大行相对稳定,股份制银行紧缩更大。“去年的额度特别紧,今年额度预算给的也少。元旦回来后释放新额度,肯定先给去年那一波没放款的,然后新客户也就不剩什么了。您如果现在开始办,春节前要是放不了款,春节回来后,这一年的额度也就都没了。”

股份制银行为什么额度少?“因为现房抵押类贷款利息更高,利润更多,银行自然更愿意将额度给它们。”有银行人士说。

综合

全国首套房贷利率2017年涨超20%

数据显示,2017年1月,全国首套房贷平均利率为4.46%,在政策、市场等大环境影响下,房贷利率全年呈上涨趋势。截至2017年12月,全国首套房贷平均利率为5.38%,较1月上涨0.92个百分点。其中,一季度上涨0.03个百分点;二季度上涨0.50个百分点;三季度上涨0.33个百分点;四季度上涨0.16个百分点。

监测的35个城市首套房贷平均利率中,2017年12月最低值为厦门,达4.96%,最高值仍为郑州,达5.77%。2017年12月全国首套房平均利率最低的城市前十分别为厦门(4.96%)、上海(4.98%)、昆明(5.02%)、乌鲁木齐(5.11%)、大连(5.23%)、珠海(5.25%)、太原(5.27%)、天津(5.28%)、北京(5.29%)、成都(5.30%)。

2017年度首套房贷利率上涨幅度最大前十城市为,重庆(1.42%)、郑州(1.36%)、佛山(1.32%)、青岛(1.29%)、宁波(1.21%)、南京(1.20%)、苏州(1.16%)、无锡(1.15%)、天津(1.14%)、石家庄(1.12%)。

2017年12月优惠利率占比为2.06%,较11月2.43%下降0.37个百分点。除上海仍有多家银行提供首套房贷款优惠利率外,其他地区均未提供优惠利率银行。

综合