

因新冠肺炎疫情积压的住房需求正得到进一步释放——

楼市回暖仍需坚持“房住不炒”

随着我国社会经济持续复苏,房地产市场显现出一定回暖迹象,甚至有别个城市出现楼市过热情况。但无论从中央的政策定位,还是地方的具体操作来看,坚持“房住不炒”定位,保持房地产政策的稳定性、延续性,促进房地产市场平稳健康发展的总基调没有改变,“房住不炒”仍然是房地产发展不能触碰的底线。

今年上半年,突如其来的新冠肺炎疫情一度让楼市陷入低迷。但随着我国疫情防控向好态势不断巩固,社会经济持续复苏,因疫情积压的住房需求正得到进一步释放。目前,楼市显现出一定回暖迹象。

北京的房地产市场向来被视为楼市风向标,近来北京新房扎堆入市,其中既有限价的刚需产品,也有不限价的改善型房源。这也颇能反映上半年的楼市趋势,各房企都在积极推盘以提振销量,必要时还会使用“价格武器”。

与此同时,大量房源入市也让一度门可罗雀的各北京售楼处又红火起来,但值得注意的是,受到北京新发地疫情影响,近来北京楼市热度大减。不少在5月份热闹起来的售楼处,在6月份以后又变得冷冷清清。

此外,随着疫情防控逐步向好,全国其他城市的楼市也在不同程度上出现了回暖迹象。深圳、杭州等地甚至还出现“万人摇号”“一房难求”的怪现象。

除了房价稳中略涨,土地市场也逐步活跃起来。受疫情影响,一季度房企拿地几乎暂停。二季度以来,房企拿地积极性逐步提升。6月底,淮安、杭州、厦门等地的土地市场,均出现了高价拿地出让的情况。

此外,从国家统计局发布的数据来看,1月份至5月份,无论是房地产开发投资金额,还是商品房销售面积,同比降幅都较上月份出现了明显收窄。

尽管楼市逐步回暖,但“房住不炒”的定位不会改变。近来,杭州楼市受到高度关注,某楼盘甚至出现了近6万人摇号抢购不到1000套住房的“盛况”。对此,业内人士分析,之所以出现“万人摇号”抢购的情况,主要是受新盘与周边二手房价格出现“倒挂”情况的影响,即便不是刚需,但看到新房价格比周边二手房还低,自然有很多人想参与摇号。

业内专家表示,当前楼市炒作之风日盛,需要在监管

上创新手段,在政策上落实落细,对于违规炒作投机者要严格监管,惩罚不能隔靴搔痒。

7月2日,为了贯彻落实“房住不炒”精神,支持自住需求,抑制投机炒房,杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布了《关于进一步明确商品住房公证摇号公开销售有关要求的通知》,《通知》明确在本市以高层次人才家庭优先购房方式购买的新建商品住房,自房屋网签之日起,5年内不得上市交易。同时,还对“无房家庭”的认定进行了补充,并明确一户购房家庭同时只能参与一个新建商品住房项目的购房意向登记。

可见,一旦个别城市出现房地产市场过热情况,“一城一策”的调控措施可能随时出现。当前,无论从中央的政策定位,还是地方的具体操作来看,即便是在疫情对经济产生较大影响的情况下,坚持“房住不炒”定位,保持房地产政策的稳定性、延续性,促进房地产市场平稳健康发展的总基调依旧没有改变,“房住不炒”仍然是房地产发展不能触碰的底线。

(源自新华网)



受疫情影响,居民生产生活受限,消费活动减少,商业地产面临挑战。但同时,疫情加速互联网时代消费习惯变革,商业地产行业的新格局将逐渐形成。

“商业复苏后,效率和效益跟往年相比仍有较大的差距。同时,人们的消费观念、生活方式都会发生一些变化,商业经营、市场的销售也相应地随着变化进行适应和转变。”日前,中国商业联合会副会长高级经济师傅龙成在中国房地产业指数系统2020半年度房地产市场趋势报告会上表示,疫情对我国商贸服务业造成冲击,但随着企业的复工复产,2020年二季度以来我国经济社会发展的各项指标整体向好,商业市场持续改善,商业企业销售逐步回暖。

据《2020中国商业地产发展白皮书》显示,受疫情影响,商业地产市场整体承压。新房市场方面,2020年1-5月全国销售面积同比下降23.1%,新开工面积同比下降14.8%;租房市场方面,2020年上半年,中国主要商业街区重点商圈(购物中心)商铺租金水平整体下跌。其中,由全国重点城市100条商业街商铺为样本标的,构成的百大商业街(百街)商铺平均租金为25.1元/平方米·天,环比下跌2.41%。由100个典型购物中心商铺为样本标的,构成的百大购物中心(百MALL)商铺平均租金为26.8元/平方米·天,环比下跌1.09%。土地市场方面,上半年全国300城商办用地推出规划建筑面积11097万平方米,同比微涨2.1%。成交规划建筑面积8147万平方米,同比下降10.0%。

傅龙成认为,在恢复消费、刺激消费、提升消费、促进新的消费方面,商业企业起的作用都是至关重要的。为应对市场挑战,商业地产企业在战略布局上聚焦核心城市,挖掘潜力区域,并通过场景创新带动购物中心复苏。同时,积极拓展融资渠道,不断推进资产证券化。

白皮书认为,未来商业地产企业营收的增长将不再局限于单一渠道及单一产品服务形态,企业应加速融合线上线下同步发展。同时加大线上营销投入和比重,推动营销模式持续升级,以平衡短期渠道受限为企业带来的经营风险。

从长期来看,商业地产企业借助互联网发展的东风,通过数字化发展逐步完善全渠道运营模式,提高经营质量和运营水平已成为行业发展趋势。5G技术的应用将加速商业地产运营的数字化转型,赋能商业智能新模式,也将为购物中心运营管理带来重大变革。

白皮书指出,商业地产已进入4.0时代,而疫情后的新常态以及互联网技术的新应用,将加速商业地产形成新的行业发展格局。商业地产企业将更多思考如何构建全渠道运营模式,实现智能转型等,以抓住经济的窗口,并实现自身价值的提升。

家装的几个误区

家装往往使人绞尽脑汁耗精力,花光钱财甚至负债,可是,你家装的方法正确吗?努力付出是否得到了相应的回报呢?

误区一:装修方案追求完美

由于建筑本身的缺陷及客户投资的额度,施工方施工水平的影响,任何家装都不可能达到完美的程度。但是部分施工方为了赚钱,会把施工方案说得天花乱坠,容易把住户引入误区,对装修效果抱有过高的期望,施工效果反而不理想。

误区二:拼命压低材料价格

很多客户对工程材料和报价不了解,总是认为施工方给的报价里面含有水分,所以拼命压低价格,压到一定程度就会迫使施工方偷工减料,最后吃亏的还是消费者自己。

误区三:乱找施工队

现家装的施工队伍的水平质量、材料、报价、设计五花八门,找施工队伍的时候不要找太多来对比,对比的施工队伍越多,越容易纠结混乱。根据自己的需求,有针对性地找两三家来谈,会得出一个比较满意的结果。

误区四:隐蔽工程贪便宜

对于装修来说水电是家装中最重要的装修环节,包括上下水、防水、配电等隐蔽工程。一般水电隐蔽工程的报价都会占到总报价的10%至15%。普通家装一套房子水电隐蔽工程的报价在10000元至15000元一般是合理的。而高档家装的水电隐蔽工程则需花费15000元至25000元以上。若有施工方水电工程报价太低,就有可能他们在水电工程这块是弱项,或者施工当中“偷手”。

误区五:奢望低价出优质品

所谓一分钱一分货也不是不无道理,一些客户投资不多却对装修质量的要求很高,因此对工程的质量及材料提出一些不合理的要求,与施工方容易引起争执。其实,对于任何施工方来说,低价做出优质品是不可能的。而对客户来说,要求低价做出优质品也是不现实的。

误区六:没有能力却包工

有些客户与施工方签订包工包料的合同时,没有考虑好自己的供料能力,以至于开工后供料经常拖延,或者材料种类不齐,造成施工方停工待料,耽误工期。而且由于客户本身对装饰材料是外行,因此容易出现客户供料质量差的情况发生。所以,客户供料时最好听取一下施工队伍的建议。

(源自中国家装网)



老旧小区停车难题怎么破



区和院落,以及众多产权单位、物业公司,还有交通、城管、规划、资金等方面。

针对这种情况,各地在推进解决老旧小区停车难问题时,也都在不断探索新的方式和路径。

北京今年计划开工老旧小区综合整治项目80个,解决停车问题是一个重点内容。北京市石景山区鲁谷街道的五芳园、六合园南、七星园南三个社区基本都是上世纪90年代的老小区,在今年的综合整治中,共涉及改造面积26.7万平方米,4000户居民。本着探索建立“物业先行,整治跟进,政府支持,企业助力,群众参与,共治共享,资本运营,反哺物业”的模式,基础类改造由财政资金投入,新建停车综合体、自行车棚改造等提升类改造引入社会资本进行投资。

山西省近日也发布了老旧小区专项整治方案,根据实际情况,对老旧小区居民实行优惠停车,通过简化停车场办理流程等方式降低停车费用,形成普惠效应。同时,引进专业停车管理机构,合理利用空间规划建设停车位,规范居民停车。

政策支持未来可期

总结目前各地缓解老旧小区停车难问题的方式和途径主要有三种,首先是整体规划,充分利用空闲空间,新增停车场。老旧小区年代久,布局规划上相对滞后,在国家法律法规允许的情况下,通过对道路、绿化等空间进行重新规划,将停车空间“挤”出来。利用较宽的道路、小地块、边角地,开辟新的停车位,在有限的空间统筹解决好停车、公共绿地、交通三者之间的关系。

其次是通过引入投资者,建设新型停车设施。很多老旧小区本身可开发的空闲余地不大,一些地方采取引入投资者,或是企业、物业和业主联合的方式,建造立体车库等停车设施,为老旧小区增加停车位。同时,根据《物权法》规范小区停车位的收费标准,做到收费来之于民,用之于民,使投资者与全体业主都有所收益。近年来,北京、深圳、苏州等地都在探索老旧小区建设立体车库等方式。

再有就是整合周边资源,采取错时停车等方式。一些地方通过整合老旧小区周边公共区域,采取周边区域设立“潮汐车位”等措施增加停车位。一些企业、商场、办公楼等的停车位采用错时停车的方式向周边居民开放,合理利用时差,缓解停车难问题。

(源自人民网)

如何更好地安装防静电地板

一、对铺设场地的要求

1. 地板的铺设应在室内土建及装修施工完毕后进行;
2. 地面应平整、干燥、无杂物、无灰尘;
3. 地板下可使用空间,铺设电缆、电路、水路、空气等管道及空调系统应在安装地板前施工完毕;
4. 大型设备基座固定应完工,设备安装在基座上,基座高度应同地板表面高度一致;
5. 施工现场备有220V/50HZ电源及水源。

二、施工步骤

1. 认真检查地面平整度及墙面垂直度,如发现重大缺陷或需要局部改造,应向甲方有关部门提出;
2. 拉水平线,并将地板安装高度用墨线弹到墙面上,保证铺设后的地板在同一水平面,测量室内的长度、宽度及选择基准位置,并在地面弹出安装支座的网络线,以保证铺设整齐、美观;
3. 将要安装的支座调整到同一需要的高度并将支座摆到地面网络线的十字交点处;
4. 用螺钉将桁架固定到支座上,并用水平尺、直角尺逐一校正桁架,使之既在同一平面内,又相互垂直;
5. 用吸板器在组装好的桁架上放置活动地板;
6. 若靠近墙面处剩余尺寸小于活动地板的长度,可以用切割地板的方法进行拼补;
7. 在铺设地板时,用水泡水平仪逐块找平,活动地板的高度靠可调支座调节,铺设过程中应轻拿轻放,防止划伤地板及损坏边条,同时应边铺设边打扫,避免将杂物、灰尘遗留在地板下面;
8. 在机房设置较重设备时,可在设备基座的地板下加装支座,以防地板变形;
9. HPL装饰板需要切割或开口加工时,其开口凹角处应制φ6-φ8止裂孔,以防止加工后的地板装饰面开裂。

(源自中国家装网)

全国首个集体土地租赁住房正式运营

每日三餐定时送餐,工作上午图书馆,跑步在健身房,都不用出小区,这是90后女孩刘玲如今的租房新生活。

日前,丰台泊寓成寿寺社区亮相,成为全国首个正式运营的集体土地租赁住房项目。利用集体土地建设租赁住房并实现市场化运营管理,北京为超大城市完善租购并举体系、缓解住房供需矛盾探索了一条新路。

一年时间搭建政策“四梁八柱”

“家具、电器齐全,这里真的可以拎包入住,这一点最吸引我。”作为从小在南城长大的孩子,刘玲一直想在西南区域租套房子,面积不用太大,只要储物空间足够,设施设备齐全。针对单身青年和小夫妻租房的不同需求,泊寓成寿寺社区的小户型房源月租金在3600元至5000元不等。

在北京众多住房项目中,泊寓成寿寺社区身份“特别”——是北京第一个,也是全国第一个投入运营的集体土地租赁住房。

2017年8月21日,国土资源部和住建部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》,明确第一批在北京、上海、广东、南京等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点,允许村镇集体经济组织以自行开发运营、联营、入股等多种方式运营集体租赁住房。

短短两个月后,2017年10月31日,《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》印发,从项目准入条件、申报主体、资金筹措、规划布局、租赁模式、审批程序等九大方面进行规范,这成为集体土地租赁住房建设的首份政策指引。

随后,《关于加强北京市集体土地租赁住房试点项目建设的暂行意见》《关于我市利用集体土地建设租赁住房相关政策的补充意见》《关于进一步优化政策性住房项目建设审批制度的意见》等陆续出台,一年时间搭建起了集体土地租赁住房政策的“四梁八柱”。

全国率先运营的“北京速度”

2018年3月15日,成寿寺集体土地租赁住房获得立项批复;8月22日,取得工程规划许可证;8月23日,取得工程施工许可证。2020年7月6日,泊寓成寿寺社区亮相入市。从政策出台到项目落地运营,北京集体土地租赁住房跑出了2年零8个月的全国最快速度。这背后,是北京营商环境的强力支撑。

记者获悉,市规自委等多部门共同研究,对集体土地租赁住房涉及的行政审批事项精简流程,下放权限。一方面,除立项权限外,项目预审、规划、用地、建设等审批权限均下放至各级政府。另一方面,将成寿寺集体土地租赁住房纳入“多规合一”协同平台,与建设项目办事服务相关的13个部门在一个统一平台上协同会商,提供“最多跑一次”服务。

“实际上,从进入‘多规合一’协同平台到取得工程规划许可证,全程只用了约一个月。迄今为止,北京还没有哪个项目比它更快。”田相伟说。

在项目实施过程中,倾听用户需求成为首要原则。“我们的设计团队走访了几千名租客,去了解年轻人的真实需求,再一遍遍打磨设计方案。”万科集团合伙人刘肖将整个过程比作“螺蛳壳里做道场”。如何在有限的空间内让年轻人住得更好?依托翔实的调查数据,成寿寺项目打造出了五大主题房:女生主题房、健身主题房、直播主题房、创意工作室、宠物主题房。

5万多套集体土地租赁住房在建

除了泊寓成寿寺社区,北京有一批集体土地租赁住房项目陆续开工建设。截至2020年5月底,全市累计上报开工集体土地租赁住房项目35个,房源约5.2万套,户型以90平方米以下中小套型和职工宿舍类为主。不同于此前受益群体有限的公租房,集体土地租赁住房租金更贵一些,但也没有苛刻的收入、轮候条件限制,可惠及普通工薪阶层,从而有效缓解住房供需矛盾的作用。

三分建,七分管。为了让租客住得安心,北京相关政策明确,集体土地租赁住房建成后,由项目所在区人民政府统筹考虑公共租赁住房轮候家庭、新就业无房职工、城市服务保障行业务工人员等租赁需求,组织开展租赁分配工作。鼓励签订长期住房租赁合同,除承租人另有要求外,单次租赁期限不低于3年。

首都经济贸易大学教授赵秀池分析,推动集体土地租赁住房建设,既增加了租赁住房供应,又促进了农村集体经济组织和农民增收,对于完善租购并举的住房制度是一种有益探索。

(源自新华网)

