

楼市“越冬迎春”：70城房价现止跌回升迹象

各线城市房价均有修复

从1月70城新建商品住宅房价指数来看,新建商品住宅上涨城市数量28个,较上月增加13城;持平城市3个,较上月减少2个;下跌城市39个,较上月减少11城。

从涨跌幅情况来看,70城新建商品住宅价格平均跌幅为0.04%,跌幅较上月收窄0.24个百分点;上涨城市平均涨幅0.46%,环比涨幅扩大0.19个百分点。

具体到城市,银川新房价格涨幅领跑70城,环比涨幅为1.5%,其次为北京和成都,环比涨幅均为1%;重庆、徐州紧随其后,环比涨幅分别为0.9%和0.8%。

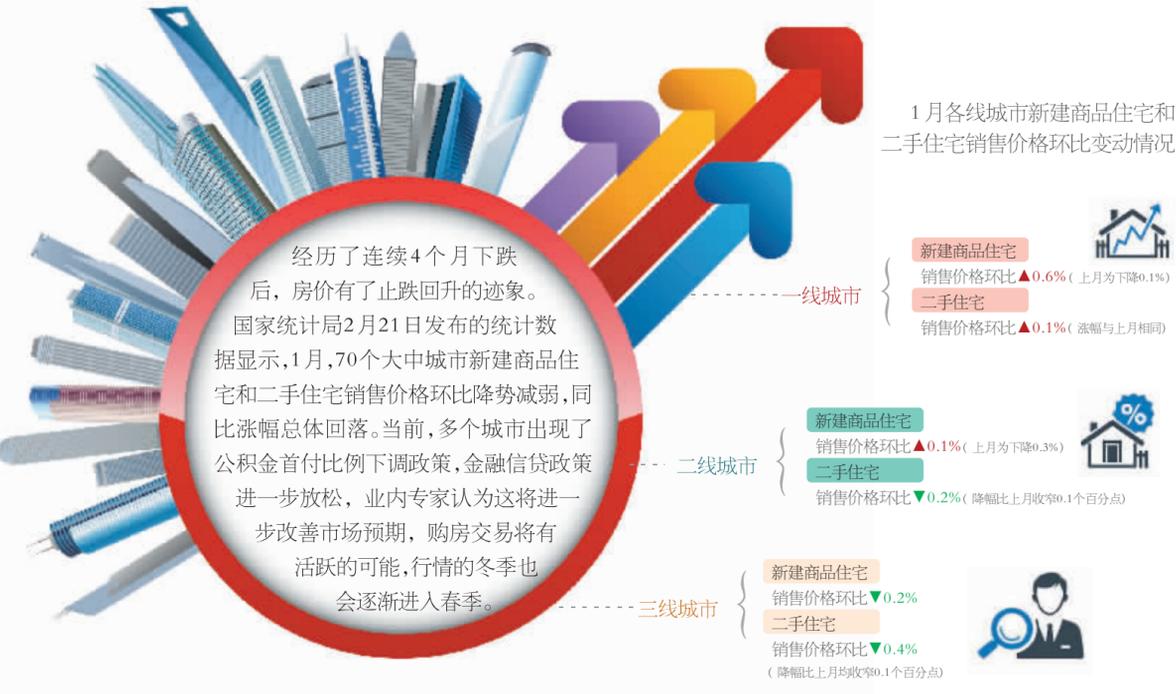
从各线城市来看,一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.1%转为上涨0.6%,其中北京、上海、广州和深圳分别上涨1%、0.6%、0.5%和0.5%;二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.3%转为上涨0.1%;三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.2%,降幅比上月收窄0.1个百分点。

二手住宅方面,上涨城市数量为10个,比上月增加4个;持平城市5个,较上月增加4个;下跌城市55个,比上月减少8个。从涨跌幅情况来看,70城二手住宅价格环比下跌0.28%,较上月收窄0.08个百分点,上涨城市平均涨幅为0.5%,涨幅扩大0.12个百分点。

其中成都、昆明价格涨幅并列第一,环比涨幅为0.8%;其次为上海、重庆,环比均上涨0.6%。北京二手房价格环比涨幅为0.5%,位列第五。

从各线城市来看,一线城市二手住宅环比上涨0.1%,涨幅与上月相同,其中北京、上海分别上涨0.5%和0.6%,广州、深圳分别下降0.2%和0.5%;二线城市二手住宅环比下降0.2%,降幅比上月收窄0.1个百分点;三线城市二手住宅销售价格环比下降0.4%,降幅比上月收窄0.1个百分点。

总体上看,各线城市价格均有修复,其中



一线城市修复较快。贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示,1月一线城市新房价格平均环比止跌转涨,重点省会城市及三线城市房价停止下跌或跌幅收窄;同比方面,各线城市同比涨幅总体回落,涨幅均在5%以内,这代表从较长周期看城市房价整体平稳。

多地信贷政策放松

下调城市明显有所减少,主要原因有哪些?在中原地产首席分析师张大伟看来,这是由于房地产政策出现相对宽松,从去年10月开始,全国房地产调控逐渐进入稳定节奏,随着政策底部出现明确,市场底部也逐渐开始出现。

金融信贷环境也是房价的重要影响因素。张大伟表示,2021年楼市最大的变化因素是信贷政策供应量,一季度相对较高,影响了上半年房价高位运行,二三季度信贷供应全面收紧,导致了市场出现明显下调,进入四季度信贷供应量相比二三季度明显增加,大部分城市房贷积压排队现象明显缓解,市场有所企稳。

许小乐也认为,去年四季度以来金融信贷环境边际改善促进了市场成交量筑底,量的积极表现向价格端传递,减缓了房价下跌幅度。虽然1月受疫情影响,成交活跃度降低,但住房信贷环境持续改善,叠加南宁、自贡、福州等部分城市出台下调公积金首付比例、提供购房补贴等稳楼市政策,均带动市场预期改善。”许小乐说。

近期,多个城市出现了首付比例下调等放松政策,包括北海、自贡、南宁、重庆、菏泽、赣州、佛山等。例如,佛山非限购区域部分楼盘首付降低为两成;南宁公积金中心发布《南宁住房公积金个人住房贷款管理实施细则》,明确二套房公积金首付下调为三成。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,政策放松的节奏快于预期。相比过去一些地方政府要在3月两会后才放松,当前各地主动进行调整,符合中央此前提及的因城施策的政策导向。同时,放松带来了积极的信号意义,当前全国70城房价已经显示楼市在“挣扎”走出低谷期,后续随着信贷政策的进一步放松,购房交易将会有活跃的可能,行情的

冬季也会逐渐进入春季。”

政策放松也需要一个过程。严跃进说道,“降低首付的,往往是非限购区域,同时是局部市场,这说明,当前非限购区域政策更容易松动,放松也是一个逐渐调整的过程。”

3-4月将现小阳春

今年初,住建部明确2022年房地产发展方向,强调坚持房住不炒,促进房地产业良性循环”。如今各地政策效果已经初步显现,今年房地产市场整体上将是何走势?

“1月的数据释放了积极的信号,说明经过去年四季度积极得当的政策调整,尤其是金融信贷政策,房价过冷或过快下跌态势开始受到遏制。”对于当前房价走势,严跃进指出,随着市场交易的复苏,后续价格方面也会有积极的表现,即不会过快下跌。总体上“政策底-市场底-企业底”的传导机制很清晰,后续市场基本面有进一步趋好的可能。

贝壳研究院发布的最新房贷利率数据显示,2月房贷利率下降空间加大,放款周期加快,预计后期信贷环境保持宽松;贷款支持性政策可能由公积金向商业贷款传导,政策调整由低能级城市向高能级城市过渡,利于实质性降低购房成本,释放购房需求。

同时,贝壳研究院数据还显示,春节过后贝壳50城二手房日均成交量较1月日均水平明显增长,市场景气指数保持平稳回升。预计后期成交活跃度将进一步改善,房价恢复平稳。

“楼市有望在2022年上半年逐渐回归到正常状态。”张大伟预测,随着影响最近房地产市场最大的因素房贷逐渐缓和,市场在3-4月有望逐渐企稳。一二线城市将会率先走出低迷。“一二线城市将在3-4月出现一次小阳春已经是板上钉钉,年内想买买房的,最近可以抓紧看看了,但三四线城市目前看,可能很难短期走出调整。”他说。

北京商报记者 吕银玲 荣蕾

X 西街观察 Xijie observation

冬奥志愿者精神永不落幕

汤艺甜

“志愿者,谢谢你们!”2月20日晚,在北京冬奥会闭幕式上,国际奥委会主席巴赫特别提到。与此同时,国际奥委会运动员委员会委员代表全体运动员,向6位志愿者代表送上灯笼,感谢所有志愿者为北京冬奥会成功举办所做出的贡献。

1.8万余名,在北京、延庆、张家口三个赛区,五湖四海的校园学子、远道而来的海外华侨华人,共同组成了北京冬奥会志愿者这样一个规模庞大的群体。他们一定无处不在,即便并非主角,但也无时无刻不在尽己所能,为这场盛会贡献自己的力量。

镜头之内,参赛选手英姿飒爽,博得满堂彩;镜头之外,无论生活保障、场地管理,还是通行管控、语言服务,从白雪皑皑的赛场到烟花盛放的鸟巢,每一个细小的环节,每一处有需要的地点,都有志愿者活跃的身影和灿烂的笑容。

他们是离北京冬奥会最近的人,但也是最远的人。比起近距离享受赛事,志愿者往往需要坚守岗位,可能是在张家口的风里,也可能是在延庆的雪里,既需要事无巨细、坚持不懈,也需要热情洋溢、礼貌友善,还需要专业周到、严谨负责。

困难朝内,留给自己,服务向外,温暖他人。如同,每一位志愿者的工作看似微小,但缺一不可,既向全球传递着东道主的热情,也是“双奥之城”风采和格局的体现,成为北京乃至中国流动的名片”。

“他们甜美的微笑让我感到温暖,我忍不住想回馈他们一些什么。然而,我什么也没有,只能送他们甜味的巧克力。”瑞士广播电视集团制作和技术人员塞巴斯蒂安·那奥迪恩口中的“他们”,正是北京冬奥会的志愿者。美国代表团成员阿特金森将志愿者称呼为“我的朋友”;日本冰壶运动员吉田知那美则用中文致谢了志愿者。

以友爱为名,志愿服务精神不再只是一场单方面的奉献,而是超越种族和国界的双向奔赴。如果说激烈的赛事体现了更高、更快、更强的奥林匹克精神,那么在志愿者的微笑里,无疑蕴藏了更团结的新时代精神,是这个含蓄的文明大国用爱连接世界的合唱。

从“One world One Dream”到“One world One family”,从2008年的首次献花,到2022年的一盏灯笼,14年如一日,我们对志愿者精神的赞美,也正是对奥林匹克精神的呼应。当国际形势复杂诡谲,政治经济变幻无常,我们渴望这样一种能跨越山海的力量,无私包容,热情友善,足以抚平沟壑、团结人心。

聚是一团火,散作满天星。北京冬奥会已经落下帷幕,但无论是即将到来冬残奥会,还是长久的未来,志愿者精神都将如一颗火种,留在所有亲历过、见证过、感受过的人心间,温暖每一个终将过去的冬天,照亮全人类一起向未来的路。

投资超千亿 北京城市副中心发力重大工程

首条副中心区域的内部地铁线路全面开工建设、北京第一实验学校力争9月1日具备竣工交用条件,北京首都儿科研究所6月底前施工总包单位进场施工……随着一系列重点工程的建设计划出炉,2022年北京城市副中心的高质量发展蓝图也越发清晰。据悉,2022年,北京城市副中心计划安排固定资产投资426个,固定资产投资1000亿元以上,建安投资520亿元左右。

集中推动230项重大工程

规划建设北京城市副中心是千年大计、国家大事。在2月21日的北京城市副中心2022年投资暨重大工程专题发布会上,副中心党工委副书记、管委会副主任、通州区委书记、区长孟景伟介绍,2021年,城市副中心全年累计完成固定资产投资1000.6亿元,建安投资470亿元。固定资产投资破千亿,建安投资排名全市第一,实现了副中心“十四五”良好开局。

2022年是实施“十四五”规划承上启下的重要一年,也是推动城市副中心高质量发展的关键一年,做好2022年固投工作意义重大。孟景伟介绍,2022年,城市副中心计划安排固定资产投资426个,固定资产投资1000亿元以上,建安投资520亿元左右。

“按照惯例,我们同时精心筛选了一批具有一定投资规模、涉及长远发展的重大投资项目。”孟景伟称,2022年城市副中心重大工程行动计划将集中推动230项城市副中心重大工程,涉及基础设施、民生改善、产业、行政办公等领域,计划新开工115项,续建115项,力争当年完工47项。总投资约5475亿元,当年计划完成固定资产投资约723亿元。

从往年看,重大工程行动计划项目完成投资一般占全部投资的60%-70%左右,是城市副中心整体投资工作的强心剂和压舱石。

M101线年内开工建设

交通是区域发展的纽带和动能。对于2022年北京城市副中心的重点工程推进,城市副中心党工委副书记、管委会副主任、城市副中心工程办主任、北京市重大项目办党组书记王承军介绍,城市副中心站综合交通枢纽工程计划2022年底累计完成工程总量的40%,主站房区域部分主体结构可实现完工,进入二次结构及装饰装修阶段。

据了解,城市副中心站综合交通枢纽是亚洲最大地下综合交通枢纽。副中心站综合交通枢纽于2019年底开工建设,预计于2024年底竣工投入使用。项目建成后,可1小时直达雄安新区,15分钟直达首都国际机场,35分钟直达大兴国际机场,由此,副中心站也将成为“轨道上的京津冀”的重要支点。

而在副中心内部,备受关注的M101线也迎来了新进展。王承军介绍,近日已召开了开工动员会,目前副中心工程办会同市重大项目办、市发改委、市规自委、市住建委等部门和建设单位,组建工作专班加紧推进各项前期工作,确保在2022年三季度实现全面开工建设。

M101线是首条副中心区域的内部地铁线路,一期工程起点为商务园,终点至张家湾东,线路全长19公里,设站14座,平均站间距1.35公里,其中换乘站6座,与10条城轨及区域快线换乘。

M101线作为城市副中心的骨干线路,也是城市副中心空间结构发展的支撑线,它串联了多

个重点功能区,其中包括通州商务园、潞苑居住区、运河商务区、城市副中心站枢纽地区、行政办公区、城市绿心市民文化区、张家湾设计小镇等。

教育医疗等配套措施跟上

区域发展规划,少不了教育、医疗、文化等方面的配套措施。例如在教育方面,北京第一实验学校力争9月1日具备竣工交用条件。

王承军介绍,该项目位于通州区宋庄镇,春节前主体结构已经封顶,计划3月底启动精装修工程施工,7月底前完成室内装修和主体工程验收,力争9月1日具备竣工交用条件。该学校为副中心骨干支撑学校,将为所在居住区及周边服务半径市民提供入学保障和优质服务,同时也将极大促进副中心教育品质的提升。

而在医疗方面,北京安贞医院通州院区建设也已按下加速键。据悉,该项目位于通州区宋庄镇,建设规模37万平方米,设置床位1300张,将是北京市单体面积最大的医院院区。

主体结构封顶正在进行二次结构装修,2022年计划完成室内二次结构的施工、屋面工程的施工、外幕墙工程的施工、电梯的安装以及机电管线的安装;地下室装修工程完成80%,机电设备安装完成50%,地上普通装修完成50%,地上精装修完成40%;并逐步推进各医疗专项、室外景观和小市政的施工,计划2024年12月竣工。

值得注意的是,环球影城主题公园已于去年盛大开园,城市副中心也要充分利用好环球度假区的溢出效应,加大对群芳南街、度假区北街及其沿线配套设施的建设力度,加快推进周边开发项目的建设。

例如围绕环球主题公园做好文章,进一步推进二期项目,深化环球北地块的产业研究,推动周边酒店升级改造和精品酒店建设,发展特色民宿,培育食宿行游购全链条消费热点,最大限度承接环球外溢效应。

北京商报记者 杨月涵