

牛年首季楼市销售数据出炉 “量增价稳”或成后市主基调

■文/图 吴 帅

房价企稳 成市民理性购房的重要依据

据相关统计数据显示,今年前 3 月,我市主城区新建商品住宅共成交 6102 套,市场销售面基本维持在稳定局面。然而,在库存居高不下的大环境里,供应市场中有不少地产商的库存量依然高企,面临不小的去化压力。从房价上来说,有着自身特点的雁城楼市仍然在稳步地自我调整中,据业内人士分析,在整体的市场环境下,虽然购房者预期明显向好,但是购房者对价格仍保持较强的敏感度,房企提价难度较大。

事实上,对于“房价企稳”的这一预期也并非没有根据,有数据显示,今年第一季度衡阳主城区新建商品住宅均价最终定格在 6091 元/平方米,同比 2020 年第一季度的 5903 元/平方米,仅增长 3.18%。

不难看出,随着建筑成本的上涨,6000 元/平方米左右的均价早已进入筑底期。近两年来,由于我市库存去化压力相对偏大,从而导致大多数市民觉得衡阳房价缺乏上涨空间,这也意味着开发商需要以更大的优惠政策来吸引购房者出手。笔者在我市某楼盘现场采访时了解到,很多有买房意向的人平时会较关注市场和政策的动向,对他们而言,衡阳房价的变化不大,也正是他们理性看房、挑房的重要依据。

“虽然市场回暖迹象明显,但是为了完成全年任务,这个时候想要大幅涨价也很

2021 年第一季度已经过去,笔者近期综合了主城区新建商品房市场的数据,并走访了许多主力楼盘……据了解,雁城楼市第一季度的“量价”同比均未出现大幅波动。为此,多位业内人士认为“量增价稳”或是后市主基调。



难。”我市某楼盘销售经理告诉笔者,现在很多房企仍处于去库存阶段,受去年的影响,企业库存量较大,目前企业主要是以低价走量为主,抓紧时间去库存。

房企加大优惠力度 力促成交量上扬

确实,步入 4 月以来,一线销售市场不断传来项目大幅度优惠促销信息……

近日,笔者在走访中还了解到,仅清明小长假期间,我市主城区就有逾 20 多个在售项目给出不同程度的优惠折扣,如金钟集团旗下 21 盘联动,10 万“红包雨”全城派发,其中更有不少住宅清盘特惠,总价直减 8 万元/套起的优惠幅度令人咂舌。诸如高新未来城、阳光金城、星美 CC PARK、当代置业 MOMA、碧桂园十里江湾、大衡城邦、天酬·九里晴川、绿地衡阳城际空间站

等一大批目前市面上热销的主力大盘,纷纷放出一大批特惠房源,将清明小长假的衡阳楼市搅得风生水起。

“一方面是受去年疫情的影响,整个市场销售业绩不太理想,让房企今年的压力增加;另一方面是临近‘五一’的传统市场销售节点。这正是导致 4 月诸多品牌房企加大促销力度的重要原因。”某业内人士分析,预计今年楼市的供应量又会进一步增加,竞争将更加激烈。多数开发商仍面临着库存压力,便不会贸然涨价,利用房价企稳进行跑量的策略并不会改变。

从开发商来看,当前有一部分开发商为了“造势”可谓用心良苦,纷纷大力推出优惠折扣,由此可见,开发商再也无法像数年前那样敢捂盘惜售,而是想提高销量,为紧绷的资金链实施“抢救”。实际上,只要有实实在在的让利和优惠,房子总归还是卖得动的,这也是当前楼市成交量上扬的一大因素。

尽管衡阳楼市供过于求的事实没有改变,平稳的价格走势还是给楼市注入了信心,而且综合来看,目前的市场上出现成交回暖,价格小幅走高或降低等情况均属于“结构性”的变化,房价不会暴涨,总体仍会比较平稳。不过,可以预期的是商品房销量仍将稳步增长,随之而来的是开发企业或将逐步收紧折扣及优惠措施,刚需及改善型的市民也应抓住机会,做出更理性、正确的选择。

优化营商环境！不动产登记 18 项业务再提速

■文/图 吴 帅

本报讯 近日,笔者从市不动产登记中心获悉,为继续深化我市不动产登记制度改革,进一步优化营商环境,便民惠企,我市不动产登记将再次提速增效,服务效能全面提升。目前,市不动产登记中心已对 18 项常见业务类型开始试运行提速,5 月 1 日后正式实施。其中,不动产注销登记等 5 项业务类型将实现“即时办结”(1 小时办结)。

据悉,此次市不动产登记中心重新梳理了 18 项常见的业务类型,并进一步简化业务流程,精简收件清单。其中,不动产注销登记、抵押权注销登记、查封登记、异议登记、换证等 5 项业务类型将实现“即时办结”(1 小时办结)。工厂、仓库类房屋的二手房交易登记,在综合窗口一次性完成受理、

缴税、缴费和发证,办理时限不超过 1 个工作日(落宗和涉税优惠办理等特殊情形除外)。房地一体首次登记、纯土地首次登记、商品房转移登记、二手房转移登记、赠与、继承、抵押首次登记、抵押转移登记、抵押变更登记、双预告、双预转现、不动产变更登记、不动产更正登记、法判转移等 14 项一般业务从 5 个工作日全面提速到 3 个工作日办结。

自我市不动产登记中心成立以来,启动了多轮登记提速增效行动……截至目前,共出台 160 多项措施,减少办事环节 122 个,将法定办理时限 30 个工作日的多项常见业务,压缩到如今仅需 3 个工作日办结,部分业务做到即时办结,立



等可取。同时,还充分利用信息共享,精简各类收件材料 40 余项,并取消附加在登记前的把关环节,在收件材料、办事环节上做“减法”,让群众办事“舒心”。并在“一件事一次办”的基础上,合并关联事项,做到“几件事一次办”。

不动产热线:

父母能否处置 孩子的个人房产?

近日,市民周先生打进本刊热线 8686264 咨询,自己同前妻在婚姻关系存续期间,曾共同出资为未成年的孩子全款购买了一套商品房,且将该套房子的所有权登记在孩子名下。如今,双方离婚,孩子的抚养权归自己所有,想询问自己现在是否有权处理该套房产,如需过户到自己名下,需如何办理手续?自己的前妻是否也有该套房产的处置权?

市不动产登记中心回复:周先生不能单方处置该房,需与前妻共同行使,且是为维护被监护人利益。《民法典》规定,父母是未成年子女的监护人,监护人应当按照最有利于被监护人的原则履行监护职责,除为维护被监护人利益外,不得处分被监护人的财产。因此,即使夫妻离婚,抚养权归一方所有,父母依旧是未成年子女的监护人。

周先生与前妻在婚姻关系存续期间,共同出资为孩子购房并将产权登记在孩子名下,实际上是一种赠与行为。根据《民法典》的规定,赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与,但是经过公证的赠与合同或者依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同除外。周先生与前妻已将房屋产权办在孩子名下,该房所有权已经发生转移,故不能撤销赠与,亦不能过户到自己名下,但是为了维护未成年人的利益,如小孩的教育、就医等,可以共同决定将该房出售或者抵押贷款。具体到办证问题,需由周先生和其前妻代为申请,除了提交办理转移或者抵押登记的一般材料外,还需提交户口簿以及为未成年人利益的书面保证等材料。

(吴帅)

不动产
小知识

承龙·大名城助力蒸湘区城市发展

■吴 帅

本报讯 4 月 1 日上午,蒸湘区政府主要领导率该区自然资源和规划局及街道办事处相关负责人等一行,赴承龙·大名城进行走访调研。

调研组一行对承龙·大名城项目的规划、开发建设、工程进展等情况进行了详细的了解,并对承龙·大名城的

规划品质、工程速度和严抓安全生产、全面实施铝模板施工工艺、标准化施工管理等工作予以充分肯定。指出将加速立新大道和金星路的修建步伐,大力支持承龙·大名城的项目建设,全面提质蒸湘区城市发展新格局。

据悉,作为深耕衡阳的实力国企,承龙置业始终秉承“承载梦想,龙筑经典”的经营理念,投身全区城市建设,

承龙·大名城作为承龙置业的扛鼎之作,坐拥长丰大道及立新大道两条主干道交汇处,项目总占地约 150 亩,总建筑面积约 50 万平方米,重金聘请一线规划设计团队,大手笔规划 8 万平方米新中式典雅园林、1.5 公里健康跑道、立体三维儿童乐园等,全面提升项目的规划标准和居住品质,得到了业主一致好评。