



政策“组合拳”叠加

迭代住房产品发力

“刚改”客户群体出手



“政策利好+好房子” 冰城楼市寒冬回暖

□实习生 覃棋棋 本报记者 刘述波 文/摄

时已隆冬。每到周末，南岗区汇龙宸樾壹号院、道里区昆仑赋等楼盘售楼处内人山人海，有些热闹。今年以来，伴随着国家和省市一系列楼市新政的实施，冰城楼市在多个层次呈现出向好趋势。在新房方面，迭代型品质住宅产品，吸引了越来越多的刚需和改善型用户出手；在二手房领域，房屋成交周期在缩短，品牌房屋中介门店数量在持续攀升……

新房到访量攀升

迭代型住宅受青睐

“提前完成了全年销售计划，团队在公司统一安排下，开始轮休出游。”日前，在道里区昆仑赋项目售楼处，销售总监张先生告诉记者，该项目今年8月11日正式开盘，开盘当天就销售出237套，截至目前，7号楼和8号楼已全部售罄。“‘金九银十’之后的11月份至今，客户到访量日平均能达到70多组，而周末的平均到访量更是能达到100组左右。”

记者在哈市10月份住宅新房成交榜单上看到，昆仑赋项目以1.43亿元的销售额位居第三，汇龙宸樾壹号院、汇龙壹号首府项目分别以1.92亿元和1.89亿元的销售额分居榜单前两位。

据汇龙宸樾壹号院销售总监李先生介绍，该项目今年8月24日正式开盘，整个项目有洋房和高层共12栋，目前4栋洋房基本售完，3栋高层也已售出超90%，“现在正在紧锣密鼓地筹划下一批房源。”

针对上述新楼盘的良好销售态势，业内人士分析认为，除了今年的利好政策外，房子整体品质是吸引购房者入手的一个重要原因。

“东北地区冬季漫长寒冷，购房者比较注重采光和通风，为此，项目将大部分房源设计为全采光户型，南北通透，改善了室内通风效果。而且，客厅、餐厅、厨房采用一体化设计，提高空间利用率和得房率。”李先生介绍，大跨度的开间，让居室更加开阔，符合新一代购房者的居住习惯。同时，整个项目的容积率较低，并引入迭代住宅概念，在一些户型设计了空中花园，很受欢迎。

哈市主城6区前三季度新房销售网签

数据显示，面积110平方米以上户型占总成交的56%，较去年同期增加6个百分点。这其中，面积超200平方米户型占总成交的15%，其销售面积同比增长23%。

哈市住建局相关负责人表示，目前哈市刚需型和改善型住房需求在增强，但市场上迭代型新产品供应少，尾盘、规划设计相似度高的产品占库存量较大。从统计数据看，高得房率、产品设计功能性好、小



区综合配套品质高的全新迭代产品已得到了市场的认可。在刚刚过去的11月，哈市新建商品房销售量为2592套，环比降幅减缓，同比增长了3.14%，这也体现了冰城楼市在寒冬中市场韧性有所增强。

二手房成交周期缩短

品牌中介门店量持续攀升

“市场信心正逐步恢复，成交的周期也进一步缩短。”大盛地产南岗片区经理郝景坤在接受记者采访时，频繁提到这句话。他介绍，之前约客户看房，销售人员听到最多的是“再等等”“不着急”，现在客户观望情绪明显消退，下手相对果断，在之前平均成交周期一个月的基础上，缩短了一周左右。目前，哈西、群力、松北地区仍然是二手房成交的重点区域；同时，随着地铁“十字+环线”的形成，沿线区域的二手房成交量也有所抬头。

“之前，有一位客户在哈西区域相中了一套挂牌价120万元左右的校区房源，但一直观望，后来降到100万元时他还在犹豫。近期，市场有所回暖，该房源以超100万元的价格售出，他最后以110多万元的价格购入另一套类似户型房源。”郝经理介绍。

据骄阳地产相关负责人介绍，今年前10个月，该公司整体销售情况与去年同期相比小幅上升。其中，10月份销量为500套，环比上涨20%，同比增长了40%。从成交价格及户型方面看，均价在80万元左右的两室户型，最受市民青睐，其次是在百万左右的三室户型，购房群体仍以刚需、改善型为主。

尽管哈市二手房市场仍处于调整期，但骄阳、大盛等品牌中介机构的门店进入了“扩编”阶段，数量在快速攀升。

对此，哈市房地产经纪行业协会负责

人分析认为，一方面，楼市利好政策的不断“加码”，购房者和房地产从业人员的信心得以恢复，对未来市场走势看好；另一方面，今年以来，哈市住建部门推出中介机构实行公示制度、经纪人实名认证挂牌上岗、网签合同联机备案等一系列举措，使得二手房市场秩序得以进一步规范，品牌中介的信誉度、市场认可度进一步巩固，为此，品牌中介提前布局抢占市场。

政策打出“组合拳”

为冰城楼市注入活力

为促进房地产市场平稳健康发展，今年以来，我省及哈市结合国家和我省一系列利好政策，打出了一套楼市政策“组合拳”，为楼市注入了新活力。

今年3月，哈市下发了《关于进一步促进哈尔滨市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，在延续多种补贴政策的的同时，还出台了公寓类房屋执行民用水电价格、房产“以旧换新”享补贴等新政策。

5月，我省全面优化住房信贷政策，取消省内首套、二套房商业性个人住房贷款利率政策下限，并降低商业性个人住房贷款最低首付比至全国政策下限水平，即首套房调整为不低于15%，二套房不低于25%。

7月，哈尔滨住房公积金中心取消预留月缴存额3倍的还款限制，贷款职工可将预留账户余额直接冲抵贷款。

11月，哈市再发《关于推动哈尔滨市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，除继续推出多种购房补贴政策外，还推出了取消商品房销售价格限价机制，并适时取消普通住宅和非普通住宅标准；提出加快优质地块的供应节奏，满足好房子、好小区开发建设需求；商业性个人住房贷款不再区分首套、二套房等一系列新举措。

12月1日起，哈市契税优惠政策开始实施，将现行享受1%契税低税率优惠的面积标准提高至140平方米；在城市取消普通住宅标准后，对个人销售已购买2年以上（含2年）住房一律免征增值税。

哈市房地产业内人士表示，上述一系列“组合拳”落地，目前哈市购房首付比例、房贷利率等均已处于历史低点，有望提振居民购房意愿。同时，哈市还在完善房地产“白名单”项目融资机制、支持收购存量商品房、实施城中村和危旧房改造等方面不断发力，也将进一步促进房地产市场回稳向好。

流光溢彩 姹紫嫣红

光影打造的花田丛林等你来打卡

本报讯(记者 霍亮 文/摄)丛林和花田，相信大家都不陌生，但用灯饰和光影打造的梦幻丛林花田美景，您见过吗？日前，记者走访时发现，在道里区松花江公路大桥沿江区域的街头就有这样的美景。

记者在公路大桥、友谊西路与河鼓街交会处以及友谊路区域发现了一个沿江灯饰景观带。与一般的城市灯饰亮化景观不同，该灯饰景观带以丛林花田为

主题，花卉和树木造型的灯饰五光十色，绚烂多姿。通过不同颜色的灯光与灯饰造型的融合，从整体上营造出梦幻丛林花田的感觉。

据道里区城管局市容市政服务中心相关负责人介绍，该中心前不久对友谊路公路大桥周边等沿江区域灯饰亮化进行了全面升级。其中，在公路大桥转盘内，打造了“城市之冠”灯饰景观，采用了皇冠造型设计，白天呈现冰蓝色，夜晚则

通过激光灯设计闪烁变化，以绚烂之姿欢迎往来宾客。而在友谊西路与河鼓街交会处的绿地中，灯光小品采用多色球灯围合，多彩树木照明烘托，打造出蝴蝶蜜蜂在花丛中飞舞的美景。用灯饰制成的蝴蝶还会扇动翅膀，让灯饰景观具有了动态美。友谊路上的“希望树”景观则以金色为主色调，花朵环抱开放，中心球灯夜晚闪烁，多彩缤纷，充分展现了城市魅力。

