



2022 楼市开局遇冷 土地市场现周期性调整

市场下行压力加剧，导致今年1月份的房地产市场仍旧惨淡开局。

根据相关机构监测，开年首月重点城市商品住宅成交面积环比下降近四成，同比跌幅近五成。土地市场成交规模迎来周期性下滑，较去年同期水平也有较大差距。

随着市场下行压力加剧，房企看淡后市，推盘积极性不高。购房者观望情绪浓厚，新房去化异常惨淡，而房地产企业的投资态度依然保持谨慎，今年行业整体规模或将高位回落。

开局遇冷

多数规模房企首月销售表现不佳

从企业层面来看，首月多数规

模房企销售表现不佳，单月业绩同比以及较去年月均水平变动都有明显下降。

克而瑞数据显示，1月份TOP100房企实现销售操盘金额5256亿元，单月业绩规模同比降低39.6%，较2021年月均水平降低43%。

从重点城市情况看，1月份29个重点监测城市商品住宅供应面积同比、环比分别下降43%和58%，成交面积环比下降37%，同比跌幅扩至46%。其中，一线城市成交再陷低迷，环比下降21%，同比跌幅扩至38%。25个二、三线城市成交跌至低位，同、环比跌幅都在40%以上。

土地市场现周期性调整

另一方面，受市场下行叠加企业资金压力等因素影响，房企在投资方面表现依然谨慎。

根据克而瑞监测，1月份全国300城经营性土地总成交建筑面积仅5478万平方米，环比12

月降幅近九成，同比降幅也接近七成。成交幅数共计1221幅，环比降幅高达84%，同比下降了60%。成交总金额降至1133亿元，环比上月大降90%，同比也下降了75%。成交单价也呈同环比双降，环比降幅高达15%至2069元/平方米。

此外，受新一轮集中供地尚未开启因素影响，房企拿地表现并不积极。值得注意的是，由于只有宁波在1月份完成2021年第三轮集中供地，这也使得销售百强房企拿地近乎“停滞”。

从拿地金额(全口径)角度来看，1月份仅有绿城和润2家房企金额超过50亿元，与去年15家的数量相比相距甚远，而拿地金额排名靠前的房企均来自1月份宁波第三轮土拍。

另据克而瑞公布的数据，1月份新增货值百强门槛12.3亿元，同比下降19%。新增拿地价值、建面百强门槛分别为2亿元和11.9万平方米，同比分别减少49%和10%。
新华

地产服务台

物业的收费标准是否应该透明化

问题提出:蒋先生

问题陈述:我在新城区购买了一套商品房,交房后发现小区物业的收费标准比其他楼盘高一些,而物业公司的工作人员也说不上我所缴纳的物业费包含哪些物业服务。请问物业公司的收费标准是否应该透明化?

行动记者:王倩

行动结果:对此,有关部门的工作人员表示,物业公司的收费标准应该透明化。根据物业服务收费明码标价规定,物业管理企业在其服务区域内的显著位置或收费地点,可采取公示栏、公示牌、收费表、收费清单、收费手册、多媒体终端查询等方式实行明码标价。

车辆在小区被盗物业是否担责

问题提出:张先生

问题陈述:春节期间,我的电动车在小区被盗了。请问这种情况,小区物业公司是否担责?

行动记者:郭辉

行动结果:针对张先生提出的问题,业内人士说,停放在小区车辆被盗或损坏,如果机动车停放人和物业管理企业与停车管理单位签订停车管理服务合同,因物业管理企业未按合同履行义务而造成车辆被盗或损坏的,物业管理企业应当承担合同约定的民事责任。机动车停放人和物业管理企业虽然没有签订停车服务管理合同,但是停车人能举证物业管理企业履行公共秩序维护服务有瑕疵的,可以与物业管理企业交涉,要求其承担相应赔偿责任。反之,物业管理企业不承担民事责任。

层高也是影响居住舒适度的重要指标

买房的时候,置业者都会关注房子的楼层、户型、朝向等因素,可是很多房子各方面指标都不错,人们进去后却微感不适,这就有可能是你所选的住宅层高有问题,层高太低或太高都会对业主的感受产生影响。置业专家提醒,近年来,由于住宅层高问题引发的矛盾和纠纷屡见不鲜,所以大家在买房之前也有必要弄清楚关于层高的相关知识。

“层高从字面上理解就是一层楼的高度,其高度数据国家有相应的规定。”置业专家说,根据《住宅设计规范》的解释,层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。说到层高,我们必须将其与“室内净高”予以区分。《住宅设计规范》规定,室内净高是指“楼面或地面至上部楼板底面或吊顶底面之间的垂直距离。”室内净高和层高的关系可以用公式来表示:层高=室内净高+楼板厚度,即层高和楼板厚度的差叫室内净高。《住宅设计规范》规定,普通住宅层高宜为2.80米。

业主与开发商签订的《商品房买卖合同》中,一般会对住宅的层高进行约定,而许多买受人在交房验收时测量的是室内净高,忽视了楼板厚度,因此产生了误



解。一般而言,商品房的楼板厚度为10厘米左右,买受人在测量了室内净高后加上楼板厚度即为商品房的层高。

如果业主在收房时,发现层高与合同不符该怎么办呢?一般而言,买卖双方会在《商品房买卖合同》中对商品房的层高的具体数值进行约定,如果开发商故意隐瞒经批准的规划、设计中的层高而虚报层高欺骗买受人,而买受人因不知道真实情况而订立了

《商品房买卖合同》的,那么,买受人有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销该《商品房买卖合同》,并承担相应的损失;如果因开发商建设施工失误导致实际层高与合同约定不符的,根据《合同法》的相关规定,买受人首先可以要求开发商采取补救措施,如果无法补救的,则买受人可以要求开发商赔偿损失。
阿辉

上图 合适的层高居住起来更舒适。
阿辉 摄

租售购信息

欢迎刊登售房信息

联系电话:8797333

●出售

鸿运国际商城,人民路与文昌路交会处附近有一商铺G3117,面积54.83平方米,价格面议,欲购从速。电话:18239186666

鸿运国际商城,人民路与文昌路交会处附近有一商铺G3118,面积54.83平方米,价格面议,欲购从速。电话:18239186666

鸿运国际商城,人民路与文昌路交会处附近有一商铺G3119,面积53.76平方米,价格面议,欲购从速。电话:18239186666

金山·东方花园,人民路焦作大学东有一复式房源,位于7号多层楼6层(6+7跃层),面积295.97平方米,现出售,欲购从速。电话:15036546520

征云·悦城南苑,位于解放路与山阳路交会处附近,面积109.56平方米,小高层电梯洋房(赠车位),现出售,欲购从速。电话:13603915136

东焦作新村(市人民医院北)有二层楼带小院出租,临路,有部分门面房。电话:13903911256

解放区烈士街旁有电梯房一套,二楼,面积125.51平方米,可签购房合同,可银行按揭。电话:18439115777

太行路与岭南路交会处北300米云河丹堤新房一套,面积132.26平方米,2号楼2单元东户14层(总高22层),四室两厅,现出售,欲购从速。电话:18625880985

解放东路九号院二十三中巷金屋小区,上下两层共170平方米,另有30平方米小院,现出售,欲购从速。电话:13803910291