

# 今年前两个月 全国住宅销售面积增长23.7%

王美玲

开年前两个月,房地产投资和住宅开发销售市场如何?国家统计局最新公布的统计数据显示,无论是房地产开发投资和房屋施工面积及新开工面积都较去年同期有明显增长。其中2017年1-2月份,全国房地产开发投资9854亿元,同比名义增长8.9%,增速比去年全年提高2个百分点。其中,住宅投资6571亿元,增长9.0%,增速提高2.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为66.7%。

数据显示,1-2月份,全国房地产开发企业房屋施工面积622950万平方米,同比增长3.2%,增速与去年全年持平。其中,住宅施工面积423185万平方米,增长2.1%。房屋新开工面积17238万平方米,增长10.4%,增速提高2.3个百分点。其中,住宅新开工面积12410万平方米,增长14.8%。房屋竣工面积16141万平方米,增长15.8%,增速提高9.7个百分点。其中,住宅竣工面积11674万平方米,增长15.3%。

1-2月份,房地产开发企业土地购置面积2374万平方米,同比增长6.2%,去年全年为下降3.4%;土地成交价款794亿元,增长12.7%,这也从侧面反映出房企在土地市场的重金投入和对后市的看好。一方面积极购置“面粉”巩固市场占有率,一方面房企清货,



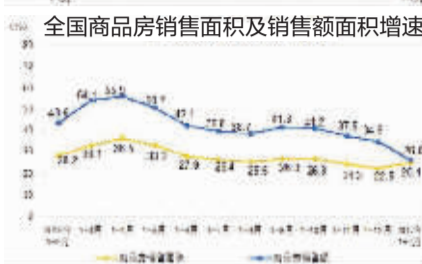
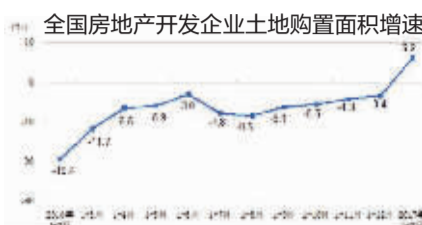
资料图片

积极卖房的成果也十分喜人。数据显示,1-2月份,全国商品房销售面积14054万平方米,同比增长25.1%,增速比去年全年提高2.6个百分点。其中,住宅销售面积增长23.7%,办公楼销售面积增长39.1%,商业营业用房销售面积增长31.8%。商品房销售额10806亿元,增长26.0%,增速回落8.8个百分点。其中,住宅销售额增长22.7%,办公楼销售额增长49.3%,商业营业用房销售额增长41.6%。

1-2月份,东部地区商品房销售面积

6595万平方米,同比增长15.9%,增速比去年全年回落6.8个百分点;销售额6645亿元,增长15.7%,增速回落23个百分点。中部地区商品房销售面积3680万平方米,增长33.0%,增速提高4.6个百分点;销售额2073亿元,增长44.1%,增速提高5.4个百分点。西部地区商品房销售面积3779万平方米,增长36.2%,增速提高20.6个百分点;销售额2088亿元,增长49.5%,增速提高31.2个百分点。

2月末,全国商品房待售面积70555万平方米,比去年末增加1015万平方米。其



数据来源:国家统计局

中,住宅待售面积增加468万平方米,办公楼待售面积增加155万平方米,商业营业用房待售面积增加260万平方米。

1-2月份,房地产开发企业到位资金22880亿元,同比增长7.0%,增速比去年全年回落8.2个百分点。其中,国内贷款4985亿元,增长11.5%;利用外资48亿元,增长22.7.4%;自筹资金6897亿元,下降17.2%;其他资金10950亿元,增长27.7%。在其他资金中,定金及预收款6108亿元,增长27.1%;个人按揭贷款3391亿元,增长20.4%。

## 【案例回放】

2016年12月,张先生与某地产商签订《商品房买卖合同》,约定张先生购买该地产商开发建设的商品房一套,房屋总价款824102元,首付款324102元,余款500000元拟通过银行抵押贷款。但在办理贷款过程中,因张先生在外地工作,银行对其资信等级有担心而未批准其贷款申请。僵持不下张先生打来电话求助维权帮栏目,咨询是否可以解除购房合同,并要求地产商退还首付款及利息?那么,张先生已经交付的首付款到底能否要回,张先生的要求是否具有法律依据?就此问题本刊特向辽宁锦儒律师事务所合伙人陈敏律师进行咨询——



## 【律师解答】

根据最高人民法院司法解释的规定,买卖双方约定部分房款以贷款方式支付的,因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同,并导致商品房买卖合同不能继续履行的,对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。

在这一案例中,由于张先生资信等级不符合银行要求,导致其贷款申请未能获批,这属于“买方原因”导致合同不能履行的情况。这种情况下,开发企业有权依据《商品房买卖合同》的约定,选择要求买方承担违约金,继

## 我能否要回我的首付款?

续履行或者解除合同、赔偿损失。换言之,因为张先生的过错,导致合同不能如约履行,其作为过错方是没有解除合同主动权的,而只能与开发企业协商能否在少承担或不承担违约责任的情况下解除合同。

另外,在具体销售环节,大多数开发商都会在购房合同或补充协议中约定,如届时无论何种原因未能获取银行贷款的,买受人都应当自筹资金以现金方式补齐房款。如张先生和地产商的购房合同中也有类似约定,那张先生

提出解除合同的请求就更加难以支持了。

至于张先生提出的“返还首付款、利息”问题,我们认为,除非是因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能履行的,出卖人应当将收取的购房款本金及利息返还买受人,否则张先生无权要求地产公司返还利息。相反,如果地产商同意解除合同,可能还需要在张先生已付首付款中扣除买方应当承担的违约金。

## 30家主流媒体见证 近百家品牌当场签约

# 2017万达商业大连区域招商大会落幕

陈景峰

3月9日,“巅峰聚首,领耀大连”万达商业2017大连区域招商大会在大连万达希尔顿酒店隆重举行。万达商管副总裁兼东北运营中心总经理崔宗明、甘井子区副区长李连强、普兰店区副区长刘剑、庄河市副市长于成福及来自H&M、美晨百货、万维超市集团、浙加都超市集团、星巴克、哈根达斯、周大福、绫致等国内外400家品牌代表、省市30家主流媒体齐聚一堂,共谋发展大计。

下午5时,招商项目推介会正式拉开帷幕。万达商管副总裁兼东北运营中心总经理崔宗明先生代表万达集团作了热情洋溢的致辞。据了解,万达集团1988年创立,经过29年发展,如今已形成万达商业、文化产业、金融产业、电子商务四大支柱产业。截止到



2016年,万达集团资产已达7961亿元,营业收入2549.8亿元,其中万达商业收入1430.2亿元。崔宗明还表示,到2017年,大连区域开业的万达广场将达到五个项目。其中除了已开业的大连高新万达广场和大连开发区万

达广场外,还包括目前处于筹备期的普兰店万达广场、庄河万达广场和甘井子万达广场。据悉,这三家即将开业的万达广场,不仅位于城市交通枢纽,具备行政区位的天然优势,同时在商业布局上更有更深层次的突破

和创新。

最后,万达商业管理有限公司大连区域招商营运副总经理唐平先生携同三位处于筹备期的万达广场总经理与8位品牌代表共同以拉开巨幅卷轴的形式完成了签约仪式,标志着大连区域万达广场将与众多国内外知名品牌携手致远,强强联合,在大连及其周边区、县开疆拓土,树立大连国际购物中心新标杆。当天招商会现场气氛热烈,据悉,现场达成签约意向品牌近100家。

作为中国商业地产运营领袖,万达集团一直秉承着“万达广场,就是城市中心”这个城市运营理念,在运作世界独创的商业地产模式的同时,与时俱进,大力扶持文旅等新兴产业,使万达广场跨区域、跨领域迅速发展。2017年,万达商业在大连部署三城三店,势将领耀滨城。

## 龙湖 TOP 级别墅——大连龙湖·双珑原著正式发布

一个人一篇文章一段故事,观众们安静而投入的聆听——这不是一场文艺聚会,而是3月9日“源起颐和,望立中国”大连龙湖TOP级别墅发布会现场。

此次发布会上,包括大连龙湖总经理邓健在内的大连龙湖地产领导,与我媒体代表、大连龙湖VIP业主,大连文化名人、国家一级导演、作家杨道立老师,共同寻脉城市建筑痕迹,共证原著系第14座别墅作品——龙湖·双珑原著,定址大连。

### 大连 骨子里的中西情韵

因着大连特殊的历史经历,这座城市的古建筑在建筑形式和艺术风格上,往往“中西兼容”。走近它们,就感到浓重的历史扑面而来,这些建筑的外观和上海外滩太相似了,它们的母体在欧洲,它们的细节诉说着各个流派,每一扇窗似乎都在絮絮讲述过去的故事。

西方建筑的力量美与东方建筑礼序美,融合出内外兼修的美感大连的老建筑上展现出淋漓尽致,最有代表性的当属中山广场保留下来的历史建筑,它们吸取了欧洲古典主义的建筑元素,偏爱石材+复杂工艺这种中西结合的建筑手法,在西式中混杂着浓浓的东方韵味。



### 原著 中魂西技的人文别墅

与大连骨子里中西并蓄的城市气质相契合,24年别墅专家龙湖地产,最高修为墅作“原著系”正是融合了西方建筑技艺与中国传统造园、礼序美学,以中魂西技将中国居住引入了全新的人文趋势。

龙湖原著系,秉持“土地无脉,无称原著”的择址观,“中魂西技”建筑观,“纳四海精材,尽细致之功”的品质观,树立墅级产品体系里龙湖专属建筑标准。正因如此,自2008年,第一座原著——北京龙湖·颐和原著在佛香

阁下诞生起,原著所到的每一个城市,都成为具有象征意义的传世之作,也成为代言中国对话世界的人文名墅。

### 经典遇见经典 龙湖原著致敬大连

所谓“原著”,相地择址是为“原”,与特有的权属符号发生联系,是为“著”。作为龙湖地产中顶级别墅,龙湖经历了三代原著的成长与蜕变,每一次都是根据地块及客群特性进行产品定制升级,秉承极致精的理念,至今龙湖原著系仅布局10城,共14座,一著一

经典。

2017年3月,龙湖地产精耕大连5载后,将第四代原著,也是全国第14座原著系——龙湖·双珑原著引入大连,希望中西建筑文化与技艺上,紧扣城市人文脉搏,触摸这座城市“骨子里的东西”为这座城市缔造新时代的經典。

### 龙湖·双珑原著 精筑西山 众墅仰止

土地无脉,难称原著。站在城市的角度,堪量土地,土地价值是对于城市整体资源的占有程度,它是一种天生的优越。在大连唯有大西山,不负原著之名。

大连龙湖·双珑原著,择址大西山景区静境,享6000万平方米原生山林、西山湖、棠梨湖,珍贵地脉。坐拥高尔夫、温泉、立体路网等中央别墅区高端成熟配套。主城山湖畔,龙湖·双珑原著承继颐和原著精髓,匠心超越,以龙湖建筑、园林、服务的TOP级标准,为大连名门世家专属定制人文、礼序与尊荣的经典大墅。

一场寻迹城市建筑痕迹的案名发布会背后,是一种用经典致敬城市的匠人精神。相信龙湖·双珑原著这部与城市精神默契相合的作品,将为大连带来更多值得传承的经典故事。

## ■体温计

## 大连市商品住宅 成交TOP10榜

(3月6日至3月12日)

### “风”往北吹 甘区北部楼盘交易更趋活跃

本周大连销售面积TOP10项目的总销售面积为4.95万平方米,共503套,面积环比增长24%,套数环比增长11%。销售集中度为39%,环比增长7个百分点。

本周套均销售面积为98平方米,环比增长12%,上榜项目中,套均销售面积最大的项目是亿达春田,套均面积为131平方米。本周套均面积最小的项目为恒峰天泉小镇,套均面积为77平方米。

本周销售主力为60~90平方米产品,销售面积为1.73万平方米,共221套,占前十项目总销售面积的35%,较上周下降16个百分点,销售主力项目为聚美东湾。其次是120~144平方米产品,销售面积为1.18万平方米,共117套,占前十项目总销售面积的27%,较上周市场份额增加12个百分点,销售主力项目为华发新城。

区域上来看,甘井子区有4个项目上榜;高新园区、金州新区、旅顺口区各有2个项目上榜。受去年末万科、华润、中铁建、保利等名企纷纷在甘区北拿地热影响,自年初以来,相关区域在售楼盘的成交也更趋活跃,大大超越去年同期。

相信随着年中华润24城、万科翡翠公园等新盘入市,甘区北部楼盘交易活跃态势仍将继续。

排名	项目名称	区域	销售面积 (万㎡)	主要产品类型
1	华发新城	旅顺口区	17571	小高层
2	聚美东湾	甘井子区	4548	高层
3	亿达春田	甘井子区	3715	高层
4	存林湾花园	旅顺口区	3663	高层
5	大华锦绣华城	高新园区	3513	高层
6	恒峰天泉小镇	甘井子区	3299	小高层
7	远洋紫郡	甘井子区	3285	高层
8	亿达香江	甘井子区	3018	多层
9	万科城	甘井子区	2970	高层
10	弘阳弘阳街	高新园区	2951	小高层

排名	项目名称	区域	销售套数	主要产品类型
1	华发新城	旅顺口区	146	小高层
2	聚美东湾	甘井子区	56	高层
3	恒峰天泉小镇	甘井子区	43	小高层
4	存林湾花园	旅顺口区	41	高层
5	弘阳弘阳街	甘井子区	37	高层
6	大华锦绣华城	高新园区	36	高层
7	中裕阳光丽水	甘井子区	36	多层
8	万科城	甘井子区	35	高层
9	万科城	甘井子区	32	高层
10	中裕凤凰里	甘井子区	30	小高层

排行榜数据来源:新峰地产信息资源决策支持系统,销售面积为各项目当周备案数据。

## 土地市场回暖 上周40城成交量环比增19%

根据中国指数研究院数据信息中心监测显示,2017年2月27日至3月5日,监测40个主要城市土地推出量环比增加12%,成交量环比增加19%。其中,20个城市无土地推出。

上周,40个主要城市共推出各类土地61宗,较上上周减少8宗,推出面积402万平方米,较上上周增加43万平方米;其中包括住宅21宗,较上上周减少14宗,推出面积222万平方米,较上上周增加11万平方米。成交方面,40个城市共成交土地87宗,较上上周增加21宗,成交面积424万平方米,较上上周增加68万平方米;其中成交住宅用地38宗,较上上周增加25宗,成交面积259万平方米,较上上周增加171万平方米。

来源:南方都市报

## 深圳: 对小产权房首推官方指导价

日前,深圳市规划和国土资源委员会发布《深圳市房屋征收补偿基准价格》的通告。公告对符合“两规”且确权或尚未进行处理的产权房,明确了一个征收补偿的基准价格。这是深圳首次给予“官方指导价”。业内观察人士指出,这将给符合规定的小产权房业主一个相对清晰的预期,避免他们在征收过程中漫天要价。通告内容显示,深圳对根据《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》、《深圳经济特区处理历史遗留生产经营性违法建筑若干规定》、《深圳经济特区处理历史遗留违法建筑若干规定》及其配套政策处理取得非商品性质房地产权证书的住宅房屋,或符合上述规定处理范围但尚未进行处理的住宅类历史遗留违法建筑制定了一个征收补偿的基准价格。

据悉,通常所说的小产权房包括军产房、集资房、安居房、农民房等多种类型。权威人士指出,法律只保护合法权益,对于“两规”“一决定”之外的小产权房,因不属于合法物权,征收拆除都不予补偿。

来源:南方都市报

## 38家房企 八成净利增速超20%

截至3月13日,据Wind资讯统计数据,沪深两市共计38家上市房企公布了2016年年报或业绩快报,其中,31家房企归属于母公司股东的净利润同比增速均超过20%,占比超过八成。虽然上述50家房企尚不能代表A股130多家房企的整体表现。但截至目前,在38家公布2016年度业绩的企业中,仅1家亏损,仅4家房企净利润下滑。

“去年,不少房企销售业绩成长较快,现金流相对充裕,净利和营收多数出现上升趋势。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,预计今年上半年盈利能力较强的企业投资节奏会加快,即使在政策收紧情况下,上半年资金压力相对不会太大,但不排除个别拿高价地的房企会转让高价地股权,引入作者实现小股操盘,分享收益。根据Wind统计数据获悉,上述38家上市房企2016年营业收入合计为6617亿元,同比增长28.8%;归属于母公司股东的净利润合计为511亿元,同比增长30.7%;其中,八成房企归属于母公司股东的净利润同比增幅均超过20%。

来源:《证券日报》