

楼市博客

中原楼市(中原楼市Blog) - Tencent Traveler

“救市”一周年 房价继续上扬

时至11月,“救市”一周年。一年将终,又到了该盘点的时候了。然而,11月又非同寻常,这正是中国在全球率先推出“救市政策”的一周年。

2008年11月,受全球金融危机的影响,全球的投资客都看空中国楼市,甚至有机机构预言:想救市房价先跌30%。也就是在这种内外压力下,各地政府的救市政策也从“藏着掖着”转变为“明刀明枪”。

郑州市自今年4月份出台了《进一步加快房地产业健康发展的意见》。这包括三个方面:首先是在保民生方面,出台了廉租房试点租售并举的政策和经济适用房货币补贴政策;其次,政府也在缓解企业的资金困难方面实施了措施,比如说有些项目规费可以缓交等;再次,出台了房地产业进一步监管的政策。

就“救市”而言,一年时间,转眼即逝,但却令人难忘。

“2008年10月份全市商品住宅销售3963套,较上月下降了5.87%;商品住宅销售面积37.42万平方米,较上月下降了6.96%;商品住宅销售均价为3901元/平方米,较上月下降了0.48%。”

“2009年10月份郑州市市区商品住宅销售9532套,较上月下降了6.87%;商品住宅销售面积84.58万平方米,较上月下降了6.54%;商品住宅销售均价为4803元/平方米,较上月上涨了4.37%。”

以上数据反映出:一年过去了,曾经“摇摇欲坠”的楼市,开始走向复苏,曾经人们对“拐点”的恐惧,开始演变成了对“通胀”的担心;一年过去了,“救市”的呼声,也渐渐变成何时“退出”的争议。曾经的“暖冬”,早已变成了“阳春”、“盛夏”与“金秋”了。

10月下旬开始,坊间突然持续流传优惠政策年底要终止,于是近个把月,全国住宅交易量又掀一波热潮,看来今年楼市注定又是“暖冬”。在很多人看来,期盼房价大跌纯属“美好愿望”了。70个大中城市的房价指数表

明,10月份全国房价继续上涨,同比涨幅扩大至3.9%,环比上涨0.7%——涨幅与9月份相同。10月份全国商品房成交量比9月份下滑近10%,可房价依然坚挺地一路向上。

博鳌亚洲论坛秘书长龙永图说,“现在房价之所以高,主要是在土地供应上,在建设一般老百姓的廉租房方面,有些政策还不到位。”金融危机猛烈袭来之时,本应是房价随之同步下降之日。然而,从整体上来看,房价非但没有下降,反而逆市上扬,但让政府承担多数的房屋建设、调控土地成本,显然是违背市场经济规律的。

所以,在预测未来房价的走势上,住房绿皮书《中国住房发展报告2009-2010》认为不论是在供给、消费需求、投机需求还是投资等方面,我国楼市从整体上还是会呈现价稳量增的局面。因为,供给方面,开发企业资金面决定短期供给变动。由于信贷政策宽松及2009年商品住房销

销售业绩良好,开发企业普遍资金较充裕,短期内大幅度扩大供给或降价促销的概率较小。

消费需求方面,近期经济下滑可能对真实住房需求有一些影响,但政府采取的一些鼓励住房消费、降低城市化门槛的措施如买房送户口等又可以在一定程度上抵消其作用,总体上真实住房需求不会出现太大的波动。

投机需求方面,住房投机行为是造成现阶段住房市场波动的需求方面的重要原因,它受通货膨胀率、融资成本与融资杠杆比率、交易成本等因素的影响。其中通胀预期是否会转化为现实通胀压力还有待于进一步观察,融资成本、融资杠杆比率及交易成本大小则主要取决于政府住房信贷与税收政策。

投资方面,由于经济复苏尚不稳固、经济增长对住房市场的依赖仍较大,从这一方面考虑政府还可能进一步加大住房需求刺激力度。刘文

楼市瞭望

北京 上半月二手房成交量环比涨一倍

据统计,11月上半月北京二手房成交量环比大幅增长,这与国庆节楼市冷清,对比的基数较低有一定的关系,但是税费减免的末班车效应也促成了楼市交易的活跃。11月上半月,北京二手房市场的住宅成交量达到了12680套。分别比10月上半月住宅成交量6271套上涨了102%。

业内人士表示,营业税优惠促使3-5年内房源上市比例继续上涨。此外,由于7折优惠利率取消的信息,也导致市场需求抓紧成交。

上海 经济适用房开工600万平方米

上海大力推进经济适用房建设,截至10月底,已开工建设约510万平方米,到今年年底,总开工量将不少于600万平方米。

今年,上海在闵行、徐汇两区先行开展第一批经济适用房试点工作,该项工作年内将实质性启动。据悉,2008年8月,上海第一批经济适用房项目正式动工。

广州 商品房销售面积增速呈现逐步上升

前三季度,广州完成全社会固定资产投资1532.48亿元,比去年同期增长23.8%,增幅同比提高11.7个百分点。全社会固定资产投资继续保持稳步较快增长的良好态势。房地产开发投资虽然降幅不断收窄,但其占全社会固定资产投资的比重为1993年以来的新低。

据悉,今年一、二、三季度,全市商品房销售面积同比增长26.6%、41.2%和42.6%,增速呈现逐步上升的趋势。

深圳 住宅均价上涨7个月后出现回调

深圳市国土房产部门的统计数据显示,今年10月,深圳市新建商品住宅销售均价为每平方米20234元,比去年同期上涨59.25%,环比9月份下降3.37%。

这是深圳市一手住宅销售均价自今年3月起连续上涨7个月后,首次出现环比下降。据分析,10月份,深圳市一手住宅销售均价出现回调,显示房价继续上涨动力减缓,但房地产市场是否开始调整,还要看年底的房价走势。

置业指南

80后、月光族 如何置业买房

“月光族”要想变为“首次置业者”,其秘诀就在于要掌握自身资金状况,积少成多,储备积蓄。这样几年工作下来,也能打下一定的经济基础。

月光族“变身”首次置业者

“80后”的多数人属于打工阶级,“月光族”几乎成为他们这个年龄段的“形象代名词”。所以,如要实现买房大计,首要解决的问题即是开源节流,不仅要在乎工资多少,更要注重金钱的使用方法。

专家评语:“月光族”要想变为“首次置业者”,其秘诀就在于要掌握自身资金状况,积少成多,储备积蓄。这样几年工作下来,也能打下一定的经济基础。

理财提示:“80后”的首次置业群体贷款买房的话,银行贷款在20万~30万左右,首付在10万~15万左右的房屋较为合适他们。若贷款20年,使用等额本息的还款方式,月还款额约为1446元~2170元左右。80后基本可以轻松应对。

首次置业者“变身”二次置业理财族

在“80后”的这批人群中有一部分年轻人手头已有了一定的积蓄,工作也相对稳定,家庭条件较好的年轻人已经拥有了一套房产,但因结婚问题、居住成本问题、老人问题等渐渐提到日程上来,进而考虑二次置业。

专家评语:二次置业者买房最好考虑以三居为主,将老少的居住问题都考虑在内。“80后”二次置业人群购房尤其在按揭方式上应明智、客观、灵活地选择适合自己的按揭方式,制订适合自己的还款计划,以便保持生活质量不会下降。

理财提示:首次置业后的他们,由于房产升值,可采用“换按揭”或“加按揭”的形式用第一套房屋向银行再次融资。用再次融资的钱进行二次置业;或是用“转按揭”的方式将有贷款的房屋卖掉再买第二套房屋,这样可以合理减少二次置业的压力。 陈晨



栏目责编 冯成刚 电话 13633810755 E-mail:5601839@163.com

家装问答

问:家里准备装修,可是不知道怎样选购墙地砖?

答:选购墙地砖,要注意其吸水率。品质高的墙地砖吸水率很低。吸水率较高的墙地砖经冷热胀后便会导致瓷砖表面龟裂及整块墙地砖剥落,当环境四季分明又潮湿时,更需注意此问题。若墙地砖没有注明吸水率,则可以用茶或水滴在墙地砖的背面,数分钟后观察水滴的扩散程度,越不吸水,即表示吸水率低,品质较佳。

此外,要注意砖面是否平整,是否出现粗细不均的针孔,并可敲击瓷砖倾听声音是否清脆。声音越脆,即表示瓷砖的质地密度高,硬度较佳,并可以用硬物刮擦砖表面,若出现刮痕,则表示釉层不足,表面的釉磨光后,砖面便容易脏污,较难清理。

由于墙地砖一次购买的数量较大,多个包装之间如有明显色差,装修效果就很受影响,要对所有包装的产品抽样对比,观察色差的变化,色差大的不能选用。要对规格尺寸进行逐一检验,尺寸误差大于0.5毫米、平整度大于0.1毫米的产品,不仅会增加施工的难度,同时装修后的效果也很差。

问:现在想买些装修吊顶用的石膏装饰材料,请问如何购买?

答:一是要注意辨别浮雕深浅,深浮雕产品图案花纹的凹凸厚度应在1厘米以上,花纹制作精细,清晰明快。这样在安装完毕后经表面刷漆处理,能够保持立体感,从而保证浮雕的艺术性和美观性。二是注意感觉表面光洁度,浮雕产品表面无破损,干净整齐、质地细腻,手感越光滑,刷漆后效果越好。三是注意产品的厚度,石膏系气密性胶凝材料,产品必须达到相应厚度,才能保证使用年限和使用期间的完整和完美。四是注意辨别生产厂家与商标,当今市面上不少小厂商使用低劣石膏粉进行生产,并贴用假冒名牌商标,以低廉价格冲击市场,有的价格比正规产品便宜1/3,对不少消费者颇具吸引力,而在使用后大呼上当。

老人房装修

除了装修设计时要方便老人使用,打造安全居室环境外,老人房的家具在选择方面更多地需要注意环保、安全、轻便,并以符合老年人的身体特点为佳。

家具挑选环保当先



资料图片

环保是首要

人到老年,体质和抵抗力下降,健康已成为老年人生活中主要关心的问题。因此,在材料的选择上,要特别注意其环保性。选择板式家具,首先要看板材的环保性能,尽量选择品牌产品,尽量选择E0级以上的板材。

不过,相对而言,不少老年人更喜欢木材、竹、藤等天然材料。木材是传统的建筑与家具用材,其良好的物理性能也比较适合家具的加工制作,并且木材本身具有天然纹理且具有非常好的装饰效果;竹、藤等材料在视觉和心理

上都能符合现代人的环保意识,所制造的家具体量一般都比较轻,体现出一种淳朴、休闲、清凉和典雅的造型特色。老年人可根据喜好量力选择。

安全不可少

除了体质下降,老年人身体的协调能力也会下降,因此在为老年人选择家具时,要尽量避免年轻人喜欢的抽象等几何造型。专家建议,家具要选择一些无尖角、圆滑的形体,以减少磕碰、擦伤等意外情况的发生,在心理上给老年人以安全感。

例如,多选用一些圆形、椭圆形,尽量减少菱形、三角形等带有尖角的形体;尽量选用一些对称且具有均衡感的形体,确保老年家具的稳定性,从而在视觉上给老年人以安全感。另外,不论“面”的形状如何,四角及边缘部位最好选择做“倒角”处理的。

最好不要给老人选择带滑轮的可以移动的家具,如可以滑动的小茶几、小柜子等,避免老人一靠就挪动,导致摔倒。如果选择带滑轮的家具,也要选择有锁扣,可以将其固定的家具。

静音要考虑

老年人睡眠很轻,很容易被吵醒,所以家具的静音设计不容忽视。平常抽屉的抽拉、柜门的开启都尽量选用经

过静音处理的,如抽屉是带阻尼的,柜门五金件质量要好。

就床而言,目前有些床采用特殊的钢架,尽量让人睡得很舒服,减少翻身次数,以此来达到静音效果;而有些床通过特殊弹簧,使晚上睡觉翻身避免吵醒同床的人。

定制个性化

专家表示,由于老年人的身体状况不同,在家具的尺寸及舒适程度上要求也不同,如有可能,在选择时要依据老人的身体状态或体态来选择或定制。如腰椎不好的老人会要求床应该有一定的高度,且床不能太软。沙发和坐椅的座面宽度应该较大,宽大的尺寸使他们坐起来更方便,活动起来更加自由,也更舒适。座椅尽量设有扶手,可供老年人起坐时抓握,增加身体平衡的支点。

功能要合理

老人喜欢自己做清洁,一般而言,家具不能做得太高,否则老人要爬上去做清洁容易发生意外;家具最好是全封闭式,避免落灰,方便打扫。

在抽屉的布置方面,抽屉要相对增多。老人可以将自己的物品全放在里面,方便好找。家具的最下面一层,最好不要设计隔板或柜门,因为老人腿脚不好,蹲下去比较困难,而且隔板和柜门的进深太长,不方便取物。如果设计成抽屉,最好将抽屉的把手位置往上挪,方便老人抽拉。

同时,不宜有高过头的顶柜,以减少老年人爬高,减少不安全因素的存在。 罗美勇

新郑市国有建设用地使用权挂牌出让公告

经新郑市人民政府批准,新郑市国土资源局决定以挂牌方式出让四宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、挂牌地块的基本情况和规划指标要求

Table with columns: 编号, 土地位置, 界址, 土地面积(平方米), 土地用途, 土地现状, 规划设计要点, 出让年限(年), 起始价(万元), 竞买保证金(万元), 备注. Contains 4 rows of land auction details.

二、中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织均可申请参加,申请人可以单独申请,也可以联合申请。境外人

员和机构如欲参加竞买,应事先征得出让方同意。

三、本次国有建设用地使用权挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人。

四、本次挂牌出让的详细信息和具体要求,见挂牌出让文件。申请人可于2009年11月27日至2009年12月16日,到新郑市国土资源局一楼交易中心获取挂牌出让文件。

五、申请人可于2009年12月9日至2009年12月16日,到新郑市国土资源局向我局提交书面申请,并提供营业执照副本、法定代表人证明、法定代表人身份证或本人身份证及复印件、授权委托书、保证金交纳凭证等,交纳竞买保证金的截止时间为2009年12月16日16时(以到账时间为准)。

经审查,申请人按规定交纳竞买保证金,具备申请条件的,我局将在2009年12月16日16时前确认其竞买资格。

六、本次国有建设用地使用权挂牌地点为新郑市国土资源局一楼交易中心;挂牌时间为:2009年12月9日9时至2009年12月18日16时(挂牌期限)。

七、挂牌竞得人的确定方式:在挂牌期限内最高报价低于底价时,挂牌不成,无竞得人;最高报价高于或等于底价时,报价最高者为竞得人,若报价相同,则先提交报价单者为竞得人;在挂牌期限截止时仍有两个或两个以上的竞买人要求报价,且报价均高于截止时报价的,由新郑市国土资源局组织现场竞价,出价最高者为竞得人。

八、其他需要公告的事项

本公告未尽事宜详见出让地块挂牌文件,以挂牌文件为准。

九、联系方式与银行账户

联系地址:新郑市公共资源交易中心 联系电话:(0371)62680722 62687396 联系人:赵红霞 张方

开户单位:新郑市土地储备中心 开户行:郑州市商业银行新郑市支行 账号:9910120111000729

新郑市国土资源局 2009年11月19日