

楼市供需保持平稳

房价未来不会大涨大跌

令人关注的楼市在今年传统销售旺季“金九银十”中未现火爆。据中原地产统计,截至10月28日,全国主要54个城市成交量合计为21.27万套,比9月同期的22.7万套下降了6.4%,这一成交量是今年连续第三个月下降,也是最近半年来的低点。专家预测,年内房价不会大起大落,将延续当前稳健的走势。

“金九银十”未现火爆
很多报告表示,9月、10月房市不是很旺。链家地产报告称,10月第四周,北京、上海、广州等10个城市新房总成交量为6.4万套,环比9月第四周下降了17.7%。10个城市中,除了广州和深圳成交量上涨外,其余8个城市均为环比下滑。

据链家地产市场部张絮介绍,9月和10月份10个城市新房住宅成交量达到14.2万套,与7月、8月相比,明显回落。另据统计,在重点城

市成交量中,下降最明显的是苏州、杭州、青岛等二线城市。有的城市二手房成交也在下降。北京住建委网站公布的网签数据统计显示,截至10月29日,北京全市二手住宅网签总量为9917套,与9月份同期相比下跌了20.5%。

旺季销售不旺与国家调控政策有关。清华大学经济管理学院教授周立在接受记者采访时说,这种情况说明国家对楼市的调控有效,房价没大跌大涨,说明经济保持了平稳,房地产供需保持了平稳,也说明前期的泡沫被挤出了一部分。

销售不旺也与前几个月交易放大有关。“前期国家对楼市严格的调控政策锁住了需求。”北京师范大学房地产研究中心主任董藩对记者说,人们的刚性需求在3月开始启动,4月份释放,4月~8月交易明显放大,所以9月份与上月相比降了

一些。
市场仍以稳字当头

虽然9月、10月份住房销售有所下降,但7月、8月份曾出现成交高峰。同时,土地市场也开始活跃。据链家地产市场研究部统计,截至10月29日,包括北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、成都、沈阳、武汉的全国10个主要城市土地市场成交规划建筑面积为1510万平方米,总土地出让金达到406亿元。其中住宅用地土地出让金高达326亿元,基本与9月持平。市场有观点认为,目前楼市已开始回暖。也有人担心,房地产市场又可能升温。

对此,专家认为,无论回暖与否,当前房地产市场仍以稳字当头。“总体看,去年下半年以来形成的市场格局尚未出现根本性改变,投机投资性购房得到明显抑制,房价基本平稳,住房总库存量仍处高位。”

知名财经评论家叶檀表示,当前房地产市场相对还是稳定的,虽然从6月份开始部分城市房价有所回升,但回升的速度是缓慢的,部分城市房价同比下降,全国商品住房成交面积也是同比下降的。

中国社科院金融研究所研究员易宥容指出,近日来的房市数字体现了市场近期的暖意,但从整体市场形势来看,仍是基于去年市场整体销售过低之上的销售反弹,是部分刚性需求的释放,属于正常的市场自我调节,不能看做市场就此回暖的信号。

当前住宅销售和地价在总体上都保持着平稳。从国家统计局发布的9月份70个大中城市住宅销售价格变动情况看,9月份房价整体仅环比上涨0.02%,涨幅继续收窄。国土资源部发布的一份报告显示,2012年第三季度,全国主要监测城

市中,和住房相关度最高的住宅用地价格同比增长1.03%,同比增速继续放缓,较上一季度下调0.74个百分点,增速连续5个季度回调。

仍会延续稳健走势
未来房价走势如何?专家指出,在国家调控政策基调不改的前提下,未来房价走势不会出现暴涨局面。同时,也不会暴跌。

房价在年内很难下降。华西城区与房产研究院首席专家温利阳认为,得益于积极地去库存行为,房企的现金流不断好转,短期偿付能力逐步提升,因此,虽然年终是传统的冲业绩时期,并且不少开发商比如保利、蓝光、九龙仓将在四季度大量推盘,但受此前业绩表现较好影响,将支撑房价体系稳定运行,房价很难下降。

房价在年内也很难大涨。中华全国工商业联合会房地产商会会长聂梅生分析说,在整个下半年,房地产业在供需中拉锯,房价很难涨上去,也很难降下来。涨不上去是政府的意愿,降不下来是目前的房价有开发商的价格成本,土地成本在那里摆着,没法降下来。

周立认为,价格有波动很正常,只要外部环境保持好,只要国家坚持对房地产市场的调控不放松,房价就能保持平稳。
(任民)

烂尾项目换装入市

北京海淀九号被曝“产权缩水”

10月,位于北京西三环海淀九号开盘。“绝版地段,天赋稀缺”,是项目的一段自我描述。
然而,有网友向新华网记者爆料,这个定位高端、拟售价格高达45000元/平的楼盘,产权只剩下52年。地块为何闲置如此之久?记者经多方查证找到了缘由所在:海淀九号前身竟为烂尾项目。

高房价下隐藏着低年限
海淀九号坐落在北京市海淀区万寿路南口吴家场村,总建筑面积58200平方米。本次开盘乃其一期2、3号楼,主推户型为66~172平方米的一至三居。其开发商北京龙洋房地产开发有限公司(以下简称“龙洋地产”),是一家注册资本2.2亿的民营企业。

10月21日,为了证实该网友提供的消息,记者来到了海淀九号售楼处。在“五证”告示橱窗里,记者看到,其《国有土地使用证》标注的住宅土地终止时间的确为“2064年9

月”。也就是说到2013年交房时,海淀九号70年的产权将只剩下51年。

“由于土地使用年限是从房企拿地算起,再加上项目建设周期,楼盘产权缩水3~5年倒也正常,但缩水近20年的项目还真不多见。”一位不愿透露姓名的业主向记者表示。

记者粗略算了一下,产权“缩水”20年对于购房者来说可算一笔不小的损失。以142平方米三居为例,其总价达568万。如果产权70年,每年居住成本只需8.1万;如果产权51年,每年居住成本则达11.1万,大约相差3万元。

那么该项目地块为何闲置达16年之久?销售小姐表示自己并不清楚。然而经多方查证,记者找到了缘由所在:海淀九号的前身竟为烂尾项目。

项目两度易主三度更名
“这块地1994年就拍出去了,说要建个什么广场来着。”附近居民

吕先生告诉记者。
记者查证资料发现,吕先生所说的乃“京皇广场”。1994年,北京京皇国际大厦有限公司取得了海淀区吴家场村地块,并计划在此建设公寓类商住楼。

然而10余年过后,商住楼仍未有盖起来,“京皇广场”便成了京城有名的烂尾楼。至于烂尾的原因,坊间有种种传言,但均未被证实。

记者在网上海上看到,北京嘉禾国际拍卖有限公司先后于2003年与2006年两次发布了“京皇广场项目”的拍卖公告。“花落谁家”拍卖公司并未公布。

但由北京市国土资源局网站信息及海淀九号《国有土地使用证》可得知,乃北京龙洋地产有限公司获得了该项目的在建工程和土地使用权。与此同时,项目的土地用途亦由“写字楼、公寓”变更为“写字楼、公寓、住宅”。

龙洋地产接手,于2008年推出

其一期住宅项目——“云云国际”。经过几番折腾,作为二期项目的海淀九号,也就出现产权缩水近20年的现象。

10月22日,记者就此联系了龙洋地产副总经理白殿臣,他回答说,不管是70年产权还是拍卖拿地,海淀九号都是有正规手续的。
上述匿名业内人士则表示:“由烂尾带来的产权缩水,确实是其硬伤。不过项目烂尾并不等于存在质量问题,何况海淀九号是龙洋地产在项目地块上新建而成,所以这一点购房者大可放心。”

“断尾重生”得益于土地稀缺
当然,烂尾项目易主后若能“涅槃重生”,亦算件好事。但一开始龙洋地产并未能让项目实现“咸鱼翻身”。云云国际自开盘以来,其价格一直要低于区域内的其他楼盘。

记者在链家地产的二手房信息上看到,附近其他小区的二手房单

价都在3万元以上,唯有云云国际仅为2.3万元。吕先生告诉记者:“主要是小区楼盘朝向不好,户型设计也不合理。”

记者在走访楼盘时亦发现,其楼道里环境又脏又乱,到处是广告和生活垃圾。显然,这些都在无形中影响了楼盘品质。

或许是为了摆脱“云云国际”的影响,其二期工程更名为“海淀九号”。至此,项目也才算打了个翻身仗。据媒体报道,项目开盘当天便完成了8.5亿元销售额。近日记者亦在销售人员的销控簿上看到,443套房源所剩不多,可见市场认可度还算不错。

不过有业内人士认为,是偏紧的土地供应政策让项目的价值被重新定义,2010年以来北京三环至四环每年仅有两块土地供应,这类项目自然会紧俏。而海淀九号的产品本身并无惊人之处。

“且不说产权年限‘缩水’,楼盘整体设计差,尤其是2号楼,布局更像公寓酒店,私密性太差,另外好多户型连阳台都没有,这些不仅会给生活带来不便,还会影响到保值、升值空间。”

(新华)

刚需购房要“稳准狠”

2012年是个“买房年”,正是对刚需一族来说的。在过去的大半年时间里,借着开发商以价换量的大潮,无论是从成交量还是成交面积来看,刚需产品、刚需户型都赢得了最大的市场份额。

那么,刚需一族究竟应该怎样才能挑到一套好房子呢?

不要总盼楼市崩盘
这对刚需一族来说,可能很残忍,但是很现实。在当下市场环境下,能够影响房价的主要因素有两个,一个是土地,另一个是货币。

目前,由于受到“耕地红线”的限制,土地没有放开供应,导致供需结构失衡,房价不断畸形成势;另一方面,货币超发则越来越严重,目前货币总量已经超过90万亿元,这更是以通货膨胀的方式拉升了房价。那么,目前遏制房价上涨的政策因素一旦消除,房价更是要报复性上

涨,如果盼着房价降到底再买房,你还等得及吗?

准备工作要做好
对于刚需一族来说,购房的首要任务是寻找合适的房源,并具备一定的购房常识。

所以,有必要及时了解房地产市场政策、法律法规、土地管理、开发商信息、产品和交易信息等,才能灵活应对多变的房地产市场。一般可以先着重挑几家自己比较满意的楼盘,再详细了解企业品牌、楼盘资料、物业管理等详细信息。

性价比才是王道
对于刚需一族来说,尽管资金不足,但对于房子的要求还是很高的,毕竟要“一分钱一分货”嘛!比如说,对于户型的要求非常苛刻,既要时尚新颖,又要有足够的私密空间,所以新型复式结构和两居室结构都是不错的选择。

但是,不论是从经济角度看还是从使用方面来说,不勉强、不浪费是最好的选择。

先定地段再选户型
选择购买一室还是两室,这就要在使用功能和购房成本上作比较。

买一房虽然便宜,但有了孩子以后很不方便,早晚要换房;而要想买便宜一点的两室,就要牺牲一定的便利性住城市周边选择。

对此,我们建议,地段首先关系到实际居住的便利度,而对新婚夫妇来说,还关系到以后孩子的入学问题,其次关系到房屋的抗跌性。所以说,在自身经济条件允许的情况下,最好在选定置业区域后,再根据手头资金去找合适的房源,看看自己能买多大的房子。

配套完善很重要
很多刚刚结婚的新人资金有限,买房、买车不能同步实现。如果



离工作地点太远,交通上可能会造成一些不便。建议可适当兼顾双方上班时间成本、交通费用成本。这样看来,那些距离单位比较近的位置是首选;而公交便捷或是有轨道交通的地点可作为考虑的重点。
在各档次的商业设施配套中,那些与生活直接相关的如菜市场、餐馆等,才是新人需要首先关注的。购买时应考虑到入住后买东西有市

场,看病有医院,孩子有托儿所、幼儿园。同时满足两代或三代人居住的婚房,应提前考虑未来孩子的就学及老人的就医问题。
总而言之,买房是件大事,尤其是对于刚需一族来说。千万不要盲目入市,更不要瞻前顾后耽误了最佳时机。心态要稳、看房要准、下手要狠,做到了“稳、准、狠”这三个字才是王道。
(齐航)