

6月份我市商品房成交量突破500套

与去年同比增长6.37%



日前,央行宣布今年以来第三次加息,自2011年7月7日起上调金融机构人民币存款贷款基准利率0.25个百分点,其他各档次存款贷款基准利率及个人住房公积金贷款利率相应调整。

连续加息资金链条绷紧 房价下行趋势日益明显

我们可以来算这样一笔账:以贷款20年还款100万元,这次加息前,等额本息还款月供为7633元,还款总额为183.2万元。加息后月供为7783元,比加息前增加150元;还款总额为186.7927万元,比加息前增加35912元。

“对于购房者来说,加息无疑是不利的消息,尤其需要依靠申请房贷购房的购房者,不仅意味着房贷审批将会更加严格,而且即使通过审批,付出购房成本也会大幅增加。”亚太城市发展研究会政策研究中心主任谢逸枫认为。

北京大学公共经济研究中心研究员韩世同也认为,“加息对‘房奴’的影响最大。”现在很多银行已经取消首套房优惠利率,再次加息后产生的贷款成本不断增加,对于按揭的市民来说是一笔较大的负担。对于首次入市者也会有影响,不少首次置业者不会一次性付清房款,目前房价高,房贷也高,会迫使部分购房者推迟购房。据银河证券首席策略分析师孙建波预测,加息后商业贷款购房比例将缩减到20%以内。

上半年多数城市房价回落

今年以来,在“新国八条”、“上调存款准备金率”、“地方调控细则与调控目标”、“限购限价”等利器调控下,全国楼市总体呈低迷态势,多数城市商品房成交量下降,房价开始回落。

本报记者 孙克军

近日,记者从市住建部门获悉,6月份我市商品房成交501套,平均成交价为3097元/平米,成交量较前几个月有一定的回升,并且突破500套,与去年同比增长6.37%。

当“限购、限价、限贷”三限的效力随时间推移逐渐显现出来的时候,很多市民依然选择了观望。在开发商对市场行情普遍不看好的情况下,6月份我市商品房成交量有所回暖。纵观我市的楼市行情,5月份成交量的大幅回落已经让开发商很忐忑。为了进一步消化手中的存量房,尽快回笼资金;进入6月份,开发商双管齐下,一方面放缓开发进度和推盘时间,另一方面的在当前现金为王的市场格局下,部分楼盘积极推出“购房嘉年华”、“预交1000享受10000优惠”等活动,这种做法让楼市成交量降中有升。

从今年3月到5月,我市商品房成交量一路出现下跌,无论是购房者还是业内人士都在预期房价正在走下行通道,认为目前日益高涨的房价不久应该就会出现大范围下调。

然而,理想与现实总是存在差距的,购房者观望情绪越浓,成交量会如期下降,但刚性需求的本质是没有改变的,现实中的房价并未出现大范围下调。“虽然在当前的市场行情下,部分楼盘的售价仍有小幅下降,虽然不少楼盘推出了各种优惠政策促进销售,但预期中的降价潮并未在六月来临。”某楼盘负责人告诉记者。

2011年的上半年,我市楼市在调控、限贷、限价等多方面因素综合发力下忐忑的度过,楼市成交量仅在6月份表现出了较为理想的成绩。转眼间已进入7月,下半年的帷幕已然拉开,后市如何?我们拭目以待。



毕业租房高峰期 给您提个醒

本报记者 孙克军

每年的6、7月是大学毕业生们租房的高峰期,由于刚刚踏上社会,钱袋中不免有几分“羞涩”,对于想留在异地深造、谋求发展或是想自己租房的大

学毕业生来说,学校附近、交通便利、租金不到1000元、能直接拎包入住的小户型装修房源越来越受到更多毕业生的青睐。那么,大学毕业生租房应该注意哪些方面?小编提醒大学生租房要算好几笔账。

一、租房时要尽量多跑几家,多做比较,选最适合自己的。同时注意周边环境是否安静、安全、卫生等。不要急于交定金或租金。

二、如果租房者想租住的时间长一些,为有利于讨价还价,应尽量把租住期说得长一些,但一次性缴纳的租金还是尽量少越好。

三、合同中要明确租房房屋所在的位置、间数、面积、质量、租赁期限、租金及支付期限与方式等。

四、租房合同要细。要明确水电费、煤气费、电话费、有线电视收视费、卫生费和物业管理费等由谁支付,并列明租住前的各项数字,以区分责任。

五、要对房屋维修及费用问题做出约定。

六、审查合同主体是否合格,即出租人与承租人是否具备相应的条件。如果出租的房屋不是出租人自己的,则应要求他出示房产证、身份证、房屋产权证委托书,但最好与产权人直接联系,以便确认房屋的产权状况。

七、审查房屋租赁手续是否完备。房屋产权证证明并非合法出租的充分条件,还应按

有关规定办理房屋租赁合同登记方可生效。

八、租房者在承租房屋时一定要清点好房屋内部设施如门窗、家电、家具、煤气等,并且在租房时检查一下家电的正常运作情况、家具的完好程度等,然后将其一列入到清单内。最好注明如果出现故障时维修费用由谁来承担。

九、如果是合租,则要多考虑一点,那就是合租人的身份、背景等,要做充分了解。俗话说害人之心不可有,防人之心不可无。

十、另外,要对房屋违约责任进行必要的注明,尽量保护自身的合法权益。

十一、对于那些急于寻找住房,自己没有多余精力,想委托中介公司来操作的毕业生而言,一定要找服务专业,操作规范,规模较大的中介机构。

当然,找到十全十美的房子是很难做到的,特别是在租金承受能力有限的情况下。因此,建议房屋承租人在居住安全的情况下,根据个人具体情况,以满足主要需求为前提,若过于追求“完美”,则很可能在租房高峰期丧失了租房源。

购房知识

何为住宅、商业、经营、公用设施用房?



住宅,是指专供居住的房屋,包括别墅、公寓、职工家属宿舍和集体宿舍(包括职工单身宿舍和学生宿舍)等,但不包括住宅楼中作为人防用、不住人的地下室等,也不包括托儿所、病房、疗养院、旅馆等具有专门用途的房屋。

成套住宅,是指由若干卧室、起居室、厨房、卫生间、室内走道或客厅等组成的供一户使用的房屋。

非成套住宅,是指供人们生活居住的但不成套的房屋。

跃层住宅,是指套内空间跨越两层及以上的住宅。

商业用房,是指各类商店、门市部、饮食店、粮油店、菜场、理发店、照相馆、浴室、旅社、招待所等从事商业和为居民生活服务的房屋。

经营用房,是指各种开发、装饰、中介公司等从事各类经营业务活动所用的房屋。

公用设施用房,是指自来水、泵站、污水处理、变电、燃气、供热、垃圾处理、环卫、公厕、殡葬、消防等市政公用设施的房屋。

对于购房者来说,要学会区分住宅和非住宅,因为两者的产权性质、使用年限、涉及的交易税费和水、电、煤等公用事业费用不同。有些房地产产品比较单一,很好确认是住宅还是非住宅;有些综合性项目则比较复杂,既有住宅又有非住宅。购房前一定要问清楚房屋性质,做到心中有数。

据《解放日报》

什么是公摊建筑面积

商品房应分摊的共有建筑面积包括:1.各产权户的电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、配电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室,以及为整幢建筑服务的共有房屋和管理房屋。

2.套(单元)与公共建筑空间之墙体水平投影面积之和。

不应分摊的共有建筑面积包括:

1、从属于人防工程的地下室、半地下室。

2、供出租或出售的固定车位或专用车库。

3、幢外的用做公共休憩的设施或架空层。

分割文件或协议的,可按建筑面积比例进行分摊。

共有建筑面积的分摊方法是:

1、多层商品住宅楼,须先求出整幢房屋和共有建筑面积分摊系数,再按幢内的各套内建筑面积比例分摊。

2、多功能综合楼,须先求出整幢房屋和幢内不同功能区的共有建筑面积分摊系数,再按幢内各功能区建筑面积比例分摊。

共有建筑面积分摊计算的内容如有变化,应以建设部现行的有关文件规定为准。

一般来讲分摊面积是整栋楼的公用面积,当然房屋楼体的墙壁也在里面,带电梯的房子公摊相对大点。

(据365地产家居网)

购房者信心指数走低 超六成仍选择推迟购房

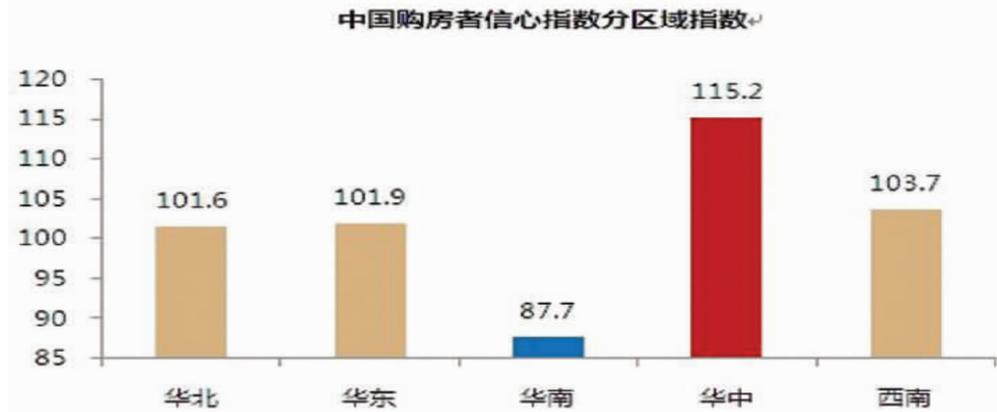
购房者信心水平略有下滑,一线城市信心有所下滑,但仍对现状存有疑虑。七成购房者认为限购和信贷政策对市场影响最大,近四成购房者认为后市政策仍趋紧。一二线城市信心落差拉大,华中区域购房者信心占先全国市场。依旧有六成以上购房者选择推迟购房,占比同上季度相近。

2011年第二季度由克而瑞与新浪乐居地方站联合开展的“中国购房者信心指数”发布,调查涉及32个重点城市,涵盖一、二、三线城市购房人群。调查显示,购房者信心水平略有下滑,一线城市信心有所下滑,但仍对现状存有疑虑。七成购房者认为限购和信贷政策对市场影响最大,近四成购房者认为后市政策仍趋紧。一二线城市信心落差拉大,华中区域购房者信心占先全国市场。依旧有六成以上购房者选择推迟购房,占比同上季度相近。

一线城市信心与二三线城市信心差距加大,华中区域购房者信心占先全国市场

数据显示,2011年第二季度一线城市购房者信心指数不及二三线城市,相较于上季度4.3点的差距,本季度两者信心差距加大到11.8点。综合来看,在年初调控政策出台5个月后,随着需求方对政策的逐渐消化,部分房企在二季度末开始价格端上有所松动,但整体房价依旧处于高位,购房者继续持币观望,信心指数较一季度有所下降。而二三线城市购房者信心较上季度下降仅0.6点,基本保持稳定。

2011年第二季度分区域购房者信心指数除了华中区域外,均有所下降。华中区域的购房者信心依旧最为充足,较上季度上涨7点,至115.2点;华南区域信心最差,仅为87.7点,较上季度下跌10.9点。华中区域受益于华南及华东区域重点城市限购所带来的窗口性机会,该区域的未限购或者限购政策较宽松的二三线城市呈现出较大的发展空间,也吸引了资金流入,因而,



华中区域购房者信心指数始终保持高位。

七成购房者认为限购和信贷政策对市场影响最大,近四成购房者认为后市政策仍趋紧。

在2011年第二季度购房者信心指数调研过程中,我们也对“到目前为止哪个政策对市场影响较大”及“所在城市未来政策的走势将会如何”等相关内容进行了访问。

在所出台的新政对市场的影响方面,有40%的购房者认为限购政策对市场影响最大,从今年二季度昆山、太仓、香河、廊坊、句容、佛山等核心城市周边三四线城市成交的火热,已经很好的证明了由于限购的影响,导致资金流向重点城市的卫星城镇。另外,有28%的购房者认为信贷政策也对市场有较大影响。

在对未来市场政策走势的预判上,没有出现绝对比例的情况,认为未来市场政策将会持续收紧的购房者比例较高,在

35%左右。从这一情况来看,表现出购房者已经认为调控从“频出政策”发展到“落执行”的阶段,而对政府控制房价的决心和调控力度均有了一定了解,因而对后市政策走势判断是持续趋紧。但也有相当一部分购房者认为近期的政策导向似乎正在表现出“纠偏”的意向,下半年的限购及货币政策有望适度放松。

依旧有六成以上购房者选择推迟购房,占比同上季度相近。

在对购房者未来购房计划的访问中,我们发现仍有超过六成的购房者表示会推迟购房,这一比例较一季度推迟购房的客群比例相近,不过推迟时间不会超过一年的购房者比例较一季度有所下降,达到了48.73%。购房者虽然仍以观望态度居多,但是考虑到未来市场供应量的加大及政策的收紧,有可能导致的价格下行,年内购房意愿依旧维持在近五成,有15.19%的购房者

表示会推迟一年以上进行购房。

2011年第二季度购房者信心指数的下降,一则是楼市在调控政策下仍房价下调仍是局部现象,二则是多数消费者对后市政策依旧从紧的判断,认为三季度企业有可能会加大的供应,采用灵活价格策略跑赢大市,出于这种预期,二季度持币观望。预计2011年第三季度,中国购房者信心指数将随着房地产市场旺季的到来在促销和让利刺激下有所提升,但应该保持在稳定水平。

调查背景:2011年第二季度中国购房者信心指数调研周期持续近三个月。调研范围涉及北京、长春、长沙、成都、大连、福州、广州、贵阳、海口、杭州、合肥、呼和浩特、济南、兰州、南昌、南京、上海、深圳、沈阳、石家庄、苏州、天津、无锡、武汉、厦门、郑州、重庆等27座城市,涵盖华北、华东、华南、华中、西南等重点区域。

(据新浪房产)