

二三线城市房价领涨中国

楼市限购力度将加强



中国官方公布的最新房价数据显示,乌鲁木齐、丹东、兰州、南昌等二三线城市已经取代北京、上海、广州、深圳、杭州等经济发达的一线城市,领涨全国房价。为防止二三四线城市曲线规避调控,国务院14日

提出要扩大住房限制购买范围,据称,住房和城乡建设部正草拟新一轮的限购城市名单。预计今年下半年,随着住房限购城市的增多,将有更多的二三线城市从严调控。国家统计局18日发布6月份70个大

中城市住宅销售价格变动情况。数据显示,6月份70个大中城市新建商品住宅价格环比下降和持平的城市有26个,比上月增加6个,价格上涨的城市环比涨幅均未超过0.5%。与去年同期相比,70个大中城市中,价格下降的城市有3个,涨幅回落的有28个。

分析6月中国70个大中城市房价走势的特点,中国银行战略投资部高级经济师周景彤18日接受中新社记者采访时指出,首先,从数据来看,延续前几个月的房价走势,6月份房价涨幅继续放缓,集中表现在房价环比下降的城市增多,房价涨幅放缓的城市增多。

其次,与新建商品住房相比,二手房价格下降幅度更大,也有更多城市的二手房价格出现下降。

第三,从住房户型结构来看,户型面积大的住房价格涨幅要明显低于中小套型的普通商品住房。户型面积越大,房价涨幅越小,户型面积越小,房价涨幅越大,表明宏观调控已经发挥积极作用,投资投机性需求受到一定程度的抑制。但刚性需求依然旺盛,普通商品住房涨幅较高。

周景彤表示,现在宏观调控正在显效,但调控还没有完全达到预期目标。下一步调控方向不能改变,调控的力度不能放松。国务院常务会议上周明确:已实施住

房限购措施的城市要继续严格执行相关政策,房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。据报,住房和城乡建设部已经开始调查分析部分二三线城市和中小城市房价快速上涨的成因,并将据此草拟新一轮的限购城市的名单。

受限购、限贷、限价等政策影响,北京、上海、南京等地房价涨幅明显趋缓,国家统计局数据显示,6月份,上述城市房价涨幅均低于3%。杭州房价已出现下降。

今年6月,中国新建商品住宅价格同比上涨幅度位居前列的均为二三四线城市,包括石家庄、长沙、乌鲁木齐、丹东、洛阳、牡丹江、兰州、昆明、南昌、沈阳、西宁、秦皇岛等,其中房价涨幅最高的为乌鲁木齐,为9.3%;兰州、长沙、洛阳、丹东等城市紧随其后,涨幅均超过8%。

今年上半年,由于一线等重点城市实施住房限购政策,投资投机性需求正向二三线城市转移,相对于一线城市而言,此前二三线城市的调控压力较小。此前包括直辖市、省会城市、计划单列市在内的43个城市实施了住房限购,按照国务院的要求,预计未来将有更多二三线城市列入限购名单。

由于楼市调控继续加强,部分等待调控放松的开发企业将改变预期,预计今年下半年,降价促销楼盘将会增多,楼市将进一步降温。(据中新网)

限购令开始扩至二三线城市

地级市房价烽烟又起

继北、上、广等一线城市采取限购措施后,国家房地产调控政策又剑指二三线城市。12日召开的国务院常务会议指出,当前部分城市房价上涨压力仍然较大,有的城市调控力度有所放松。会议要求,已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策,房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。

二三线城市房价大涨

今年春节以来,大多数二三线城市房价急剧攀升:四川攀枝花房价每平方米年涨近千元;西昌成为四川二线城市房价最高的地方,邛海边的房子卖到8000—9000元/平方米;江苏如东,一套132平方米的商品住宅能开出8500元/平方米的价格;河南郑州2009年每平方米6000元的一套住宅,目前涨到了每平方米1.1万元以上;福建宁德市是经济发展相对落后的三线城市,该市新开发的东侨片区,多数楼盘均价为每平方米8000元,有的甚至高达1万元……

国家统计局周发布的5月份全国70个大中城市住宅销售价格指数显示,当月房价环比涨幅超过0.5%的城市均为国内二三线城市,其中宜昌、韶关上涨环比为0.6%,环比及同比涨幅较高的有南昌、兰州、西宁、乌鲁木齐、秦皇岛、丹东、吉林、牡丹江等城市。

房价“井喷”之势引起管理层高度重视

视,国务院常务会议将限购措施从过去的一线城市扩展至二三线城市。对此,清华大学经济管理学院教授周立在接受本报记者采访时指出,房产不仅具有居住功能,在现代社会还起到一定的货币功能,它比纸币更具有抗跌性。此次国务院出台的调控措施主要是限制房地产的投资功能、货币功能和金融功能,突出保障其对公众的居住功能。从长远看,这一政策不会是永续不变的,在大家的居住功能得以满足后,市场就可放开房地产的保值性。

中国房地产学会副会长陈国强对本报记者分析说,这次出台限购令,说明中央释放了继续从严从紧调控房地产这样一个信号,现在基于当前的一些新问题,如部分城市房价上涨压力依然比较大,特别是部分城市调控力度有所放松,重申从严从紧这样的调控力度。

避免调控措施被“空调”

房价上涨过快危害有多大?周立认为,微观上,影响老百姓的住房需求。宏观上,比正常情况下拉高了房地产从劳务到原材料的价格,助推了物价的上涨。

为控制房价上涨,国务院此次出台了严格落实地方政府房地产市场调控和住房保障职责;加大政府投入和贷款支持力度;继续严格实施差别化住房信贷、税收政策和住房限购措施;落实今年的住房用地供



应计划,确保保障性住房用地,加快普通商品住房用地投放;规范住房租赁市场,抑制租金过快上涨等5条具体措施。

如何将中央的新调控措施落实到位,专家们认为,各地应根据自己房价的涨跌情况区别对待。周立表示,房价上涨的城市要坚决执行新限令。同时,各地政府应在增加房产供应量上想办法。陈国强则指出,政策落实好坏关键取决于地方的相关管理部门。“在接下来的新一轮房价调控中,各地

各级部门应制定详细的问责机制。”中国指数研究院副院长陈晟认为,只有将问责制落实,才能避免调控措施再次被“架空”。

有专家指出,落实新限购令的同时,还要解决很多其他问题,包括土地问题。只要地价不降,房价上涨的势头就很难得到抑制。地价飙升,地方政府仍会有卖地的冲动,开发商也就会铤而走险以强拆等非法手段得到开发地块,这样做还将激化社会矛盾。(据《人民日报·海外版》)

购房宝典

一套好房子必备的五大标准

一个社区的人性化设计可以体现在多个方面,例如人车分流,保证交通的便捷性、安全性、以及减少对居住环境的影响;商住分区,娱乐购物影响到居住的安静和安全等。

一、确定5公里生活圈

上班的时间成本账。开车或乘公交车的上班族,若平均一天有两个小时花在交通上,一年就有约一个月的时间待在车里。如果把这每天花掉的两个小时集中起来,连续不断地坐一个月车,或是不眠不休地开一个月车,就能体会其时间数量的可观了。反之,如果把这些时间花在工作上或其他方面,则能创造更多的效益。

如果每天花费2小时在交通上

1月=60小时=2.5天

1年=730小时=30天

50年=36500小时=1520天=4年

二、小区绿化要达到35%以上

居住环境有一个重要的硬性指标即绿地率,指的是居住区用地范围内各类绿地的总和占居住区总用地的百分比。值得注意的是:“绿地率”与“绿化覆盖率”是两个不同的概念,绿地不包括阳台和屋顶绿化,有些开发商会故意混淆这两个概念。由于居住区绿地在遮阳、防风防尘、杀菌消毒等方面起着重要作用,所以有关规范规定:新建居住区绿地率不应低于30%。北京城近郊居住区绿地率应在35%以上,在市区附近,如果住区绿地率能达到40%



甚至50%,就比较难得了。

三、社区人性化设计

一个社区的人性化设计可以体现在多个方面,例如人车分流,保证交通的便捷性、安全性、以及减少对居住环境的影响;商住分区,娱乐购物影响到居住的安静和安全;住宅布局成街区式,利于形成良好的邻里关系;社区内规划有大型巴士站、人工湖、学校等,生活配套相当完善。社区配套齐备

一个社区的配套是整个置业生活中必不可少的组成部分,有的是引进了大型超市,有的配套学校是与名校联姻,会所更是功能齐全,吃喝玩乐无所不包,业主大可以足不出小区门就能满足所有生活和休闲娱乐所需。

衣:服装店、裁缝铺、洗衣房等;

食:超市、菜场、面包店、饮食店、小吃店;

住:不仅要自己的房子,也要看周边的楼是怎样的房子,更要看有没有化工厂、电站、加油站、汽车、机动车维修点等,绿化如何也须看;

行:不仅要房子附近有没有地铁、轻轨、来往车辆、有几个车站等,还要看高架旁的下道是不是在你的新房附近,出门是不是单行道等;

其他:还得看附近有没有公园、银行、医院,有老人的家庭最好离医院近一点;有孩子的应关心托儿所、幼等。

四、什么是好户型

主卧室要求舒适,面积也应相对较大。

要求进深较宽,面积不应小于12平方米,16平方米较为合适。

起居厅和主卧室应避免互相干扰,相对独立。这种户型住进去会多一条内廊,有人认为是浪费面积。其实厅卧相连的户型虽然没有内廊,但厅内诸多房门附近不好利用,而且卧室受干扰大,动静不分。比较而言,厅卧分开,卧室私密性得到保证,厅卧功能互不干扰,能更好地满足住户的各种需求。

厨卫的配置是否科学合理,能否体现洁污分区的原则。要注意管道的走向安排是否合理,注意房内有无公共主管,如消防管道,上下水公共排管等。最好选择集中管道外移,各种管道不穿楼板的住房。

门窗密闭效果良好,上下楼板及相邻的分户墙隔音好,无漏水等施工质量问题。

五、什么户型不可取

客厅左右都有通往卧室的门,这样的客厅毫无独立性可言,家人出入卧室都必须经过客厅,如果有客人在谈话,实在是不方便。

厨房布局无流程考虑,厨房的水龙头与切菜案台不在同一侧,没有并联,这样把洗完的菜拿到案板上很不方便,把水淋得满地都是,有的碎菜还总要掉到地板上。

卫生间居中,不利于油气散发厕所居于住宅中部,厨厕相连,不能对外开窗,致使厕所门和排气窗经过厨房等弊病,污染了厨房卫生。卧室无私密性即客人去客厅,首先要经过卧室的门才能到达,这样使卧室无私密性可言;另一点,卧室距离邻居的窗户太近,近在咫尺,岂不是在别人的监视或监听下生活。

建筑密度小,低密度的直接表现就是低“容积率”,对于住户来说,容积率直接涉及到居住的舒适度。容积率较低,建筑密度一般也就较低,发展商可用于回收资金的面积就越少,而住户就越舒服。一个好的低密度居住小区,多层住宅应不超过1.5。(据腾讯房产)

业内支招

如何挑选到满意的婚房

不少80后,只身一人在外地打拼,过惯了租房的日子,买房既无经验,身边也无人指点。从单身男女迈入婚姻生活的阶段下,买房无疑是人生头等考验。那么,小两口头一回买房,要怎么挑怎么选,才能买到自己满意、父母也满意的婚房呢?

关键词之一:50%

手里攥着父母辛苦积攒了一辈子的首付款,该买多大的房子,买在几等地段,都让人一时难下决定。原则其实只有一个:买什么样的房子取决于你的预算。

这句话说来简单,具体怎么判断呢?年轻人除了算清自己能承受的首付外,还要对月还款有个可行规划,可以借助专业网站的贷款计算器来计算。

基本上,月供还款额不要超过家庭总收入的50%,是比较合理的档位,既不会影响婚后生活质量,也不会太过保守。

关键词之二:2-3层

一纸“限购令”,让初次买房的人对小户型望而生畏,虽说小户型对年轻人更实际,但以后再升级可就麻烦了。再加上新政下交易税费的提高,也让年轻人觉得还是一步到位好。

在资金条件允许的情况下,其实可以摒弃阶梯式的购房理念,选择面积稍微大一点的两居或三居室,虽然现阶段可能会感觉空间大或打扫不

便,可一旦父母来同住,或几年后小宝宝出生了,就绝对佩服自己当初的明智选择了。

关键词之三:半小时

说了价格和户型,位置呢?关于地段的选择,在某种程度上,是最最重要的。因为它不仅关系到居住的方便和舒适度,还影响到房子的升值潜力。

建议新人们可以参考两人的上班地点,尽量挑选距离两地的车程在半小时内的地区。太远的,建议放弃,尤其是在大城市,以后的堵起车来有你发不完的牢骚。

在环境配套方面,除了生活必须的超市、菜市场外,最关键的是要考虑将来孩子入园、上学的问题。如果接老人来同住,小区周边至少有一家社区医院。

Tips:关注房贷压力

近日,银监会启动了新一轮房贷压力测试,在加息周期上,买房尤其要理性考虑自己的收入稳定性和还款能力。

有一个通俗的说法是,不买房子“看银行对贷款的态度”。银行手松,说明市场好,投资客涌动,房价一般上涨趋势;银行手紧,说明市场风险加大,政策调控,投资客抽身,卖家着急、买家观望,房价呈下跌趋势。

说白了,就是看你能不能轻松在银行办下房贷,能不能轻松拿下利率的优惠折扣,如果银行很谨慎,建议你悠着点。(据《银川晚报》)

小高层与多层的区别



一般情况下,根据楼盘的用途不同可分民用和商用,根据楼房的高度不同又分为低层、多层、小高层、高层和超高层。

那么,小高层和多层之间是怎样界定的,小高层和多层又有什么区别呢?

人们一般把8层至12层的建筑称为“小高层”,多层则指高于10米、低于或等于24米的建筑物。

小高层属于目前市场上比较时尚的一种住宅类型,介于多层住宅与高层住宅之间,选择小高层,并非是人们仅追求一时时髦。业内人士认为,随着人们追求高品质住宅意识的提高,小高层是未来发展趋势之一。小高层生活的便利性、舒适性将赢得更多购房者的喜爱。

小高层与多层的区别

小高层是在考虑建筑防火规范和城市土地使用效率与经济的同时,由于设置了电梯,舒适性较好,兼顾了多层与高层住宅的特征。有单元式、外廊式和点(塔)式等多种类型。这种住宅在欧洲传统街区中采用较多。

小高层以现浇楼板施工,建筑结构上与高层基本相同,建筑质量好,并由于配有电梯,住户上下方便。小高层的房型、建筑系数接近多层,间距大、得房率高、通风好、采光条件优越。建筑档次高,水电配置精良,集供冷暖气、冷热水于一身,双路供水供电,且

采用智能化的布线系统,使楼宇更易于管理,居住舒适、安全性高。小高层可以通过多阳台、多露台的设计,使住宅的有效使用面积大大增加。小高层的视野宽阔,景观美好。

小高层有多层亲切安宁、房型好、得房率高的特点,又有普通高层结构强度高、耐用年限高、景观系数高、污染程度低等优点,很受购房人欢迎。所以,近年来在各大中心城区小高层如雨春笋,越来越多。12层以上为高层、总高度为100米以上为超高层。按规定8层以上必须配电梯,所以小高层属于配电梯的范围之内,它的特点是方便的同时又能给生活一种新的高度。小高层属于目前市场上比较时尚的一种住宅类型,随着人们追求高品质住宅意识的提高,它将是未来发展趋势之一。

多层房屋指高于10米、低于或等于24米的建筑物。多层房屋一般为4—7层,借助公共楼梯解决垂直交通,是一种最具代表性的城市集合住宅。一般采用砖混结构,少数采用钢筋混凝土结构。多层房屋一般规格(房型)整齐,通风采光状况好,空间紧凑而不闭塞。与高层相比,多层房屋公用面积少,得房率相应提高,这是很多人喜欢多层房屋的主要原因。一般来说,这种住宅,存在共用部分不足、外观单调、需要爬楼梯而舒适性较差的缺点。(凤凰网房产综合)