

# 一线城市房价开始回归理性

来自权威部门的统计数据表明,绝大多数城市房价仍在上涨,但一线城市房价出现了集体下跌。作为需求最大的热点城市楼市,告别疯涨,出现回归理性的迹象。如今,在调控重拳出击之下,包括一线城市和部分核心二线城市在内的热点城市楼市火热不再,北京升级限购一个月后,终于结束了18个月房价连涨势头。相反,三四线城市却逐渐转火,呈现接棒上涨态势。

## 北京连涨18个月后退跌

据不完全统计,从去

年9月以来,全国45城市调控政策出台了140余次。特别是今年,调控不断升级,方式已经不再局限于限购,目前已有14城市开始出台限贷政策。

作为“9·30”密集调控潮起源的北京,在今年3月17日,北京在原有基础上又进行了限购升级,截至4月16日,一个月时间内,北京已经出台了12项针对楼市的调控政策。动作频频之下,北京楼市热度降温明显,甚至有自媒体爆出“北京调控1个月,很多营销总监都休假”的消息。

根据安居客房价指数显示,截至4月18日,调控

一月后,北京二手房均价为56078元/平方米,环比上月下跌了8.98%,这也是北京房价在经过连续18个月连涨后,首次出现环比下跌,且跌幅位居全国之首。

除了北京,其他一线城市在调控潮中同样都限购升级,效果也颇为明显。截至4月18日,上海、深圳、广州三个一线城市都出现了环比跌幅,其中上海4月二手房均价为51952元/平方米,环比上月下跌0.37%;深圳4月二手房均价为44683元/平方米,环比上月下跌了0.50%;广州4月二手房均价25056元/平方米,环比上月下

跌了0.30%。

国家统计局发布的最新数据显示,与2月份相比,3月份70个大中城市中,新建商品住宅价格下降的城市有8个,上涨的城市有62个,比2月份上涨的个数增加了6个。

## 三四线城市房价上涨

与一线城市房价环比普遍出现下滑的现状不同,环一线城市的三四线城市呈现火热状态,大有接棒上涨态势。根据安居客房价指数显示,广东清远房价环比上月上涨了18.28%,位列环比涨幅榜第一,福建漳州以环比上

月上涨15.76%,位列涨幅榜第二位。

安居客房产分析师表示,这两个城市具有极强的典型性,其中清远市因为离广州较近,乘坐高铁从清远市到广州北站只要13分钟路程,且广州与清远市公积金可以互贷,在广州、佛山、中山相继升级限购后,掀起了一股广州人来清远购房的热潮,一时间,清远楼市呈现本地人与广州人抢房的奇观。

相比清远市房价还不到万,漳州的二手房均价已涨到15395元/平方米,同比去年上涨了81.12%。与清远、漳州有所不同,漳州与廊坊除了受益于北京

需求溢出外,还有雄安新区设立的利好,截至4月18日,沧州环比上月同期上涨了15.57%、廊坊环比上月同期上涨了10.69%,位列环比涨幅榜三四位。

安居客房产分析师认为,目前较火的三四线城市,有个较为典型的现象,即大多临近热门一二线城市,或是身处城市群中。在投资渠道较为匮乏、一二线城市严格限购的背景下,楼市资金大量流入毗邻热门城市的三四线城市,从而推动了这些区域房价的上涨,预计未来限购、限贷城市或会进一步增多。

(据《中国经济时报》)

## 购买商品住房,网签合同要注意啥?

《商品房买卖合同》是房产交易双方的重要手续和证明,但许多消费者在购房过程中并不清楚,《商品房买卖合同》需要网上签约及备案,方能真正保护购房者的合法权益。针对购房者关心的这些问题,呼和浩特市房地产产权市场管理处办公室相关人员作出解答。

### 防止一房多卖

《商品房买卖合同》网上签约及备案,是指买卖双方直接登录呼和浩特市商品房买卖合同网上签约备案系统,在线签订商品房买卖合同,通过网签系统将商品房买卖合同中的房屋权利状况和自然状况数据在房管局网签备案系

统即时记载的行为。

据介绍,网签备案主要是通过通过对商品房预售合同的管理,买卖双方登录网签系统即可查看所有的未售房源,从根本上杜绝了捂盘惜售的问题。同时,买卖双方一经在网签系统中录入合同并提交备案后,该套房源信息即变为已售状态,无法另行签订合同,进而防止预售期间“一房多卖”现象发生,及时有效地防止商品房预售中出现的重复抵押现象。这也意味着,商品房买卖合同网签后,商品房买卖合同编号是唯一的,无论是房屋开发企业还是购房者均不可单方变更合同信息。房屋网签后,可登录呼和浩特市房地产信息网,键入相关信息,查询合同备案情况。



### 网签备案时留意这些问题

对于购房者来说,购房前可在网上查询项目的公示信息,查看是否取得商品房销/预售许可证。达成买卖意向后在实施网签备案前,要反复认真核查个人信息方面的内容是否录入有误,合同上的房号是否为自己选定的房屋,价格是否正确等。同时,要认真阅读主

合同条款,看是否完全符合双方约定的意向;检查合同附件《补充协议》中,是否含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任,或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利的内容;合同提交备案后打印的合同文本需经买卖双方签字盖章,买受人还需查看卖方印章主体与合同首页的出卖人主体是否一致。文/蓝天

## 2000多家上市公司存货7万亿元 房地产占四成

记者整理统计数据发现,截至4月25日,有2440家上市公司披露2016年存货,合计数额高达7万亿元。其中,有12家公司存货超千亿元。记者发现,在存货过千亿元的公司中,大多是房地产行业或包含房地产业务的上市公司。对此,有市场人士向记者表示,对于房地产上市公司来说,存货高并非坏事,由于存货中包括土地和已卖房等资产,因此,存货高反而代表公司未来有发展。

数据显示,在可对比的存货数据中,从2014年~2016年这3年里,2440家上市公司的存货处于逐年上升趋势,分别为5.74万亿元、6.53万亿元、7.4万亿元。其中,房地产行业上市公司2016年的存货占比逾四成。

另有统计数据发现,在2016年,有12家上市公司的存货高达千亿元以上,而房地产行业的上市公司就能占据“半壁江山”。

统计数据显示,在房地产行业,绿地控股、万科A、保利地产这三家房产巨头存货分别为4845.33亿元、4673.61亿元、3033.04亿元,瓜分了存货榜第二名至第四名。此外,华夏幸福和招商蛇口也因存货过千亿元而分别位居第七名和第十二名。

对于房地产上市公司存货居高问题,有市场人士向记者分析,房地产存货高并不代表公司有问题。由于房地产存货包括,在建工程、已完工未结算房产、土地等多种因素,因此,房地产公司有行业特殊性,不能一概而论。

从数据中记者发现,在上述存货达千亿元级别的房地产上市公司中,除招商蛇口2016年的存货比2015年的减少了71.93亿元外,其余5家房地产上市公司的存货皆有上涨。

据上述市场人士分析,对于房地产行业来说,存货高并不代表公司危险,对于知名房地产公司来说,其手中的房子并不愁卖。当然要看其房子建筑的地点和公司知名度等等各种因素来衡量。

值得注意的是,目前位居存货榜榜首的中国建筑之所以存货高达4942.69亿元,其中,大部分也是来自于房地产业务。此外,记者还发现,除中国建筑外,上述12家存货过千亿元的上市公司中也有部分公司同时经营房地产业务。

记者整理统计数据发现,与房地产行业存货增加不同的是,此前被高库存困扰的钢铁行业、纺织服装业、家用电器行业、批发和零售业、电力热力燃气及水生产和供应业5大行业2016年的存货皆出现下滑。(据《证券日报》)

## 不要和中介签“独家代理”

### ◎置业提醒

“买卖房屋时,如果变相抬高房价,中介就可获得更高的佣金。”在新华网最近举办的“独家房源是否该被叫停?”中介行业论坛上,有行业人士披露,大的中介公司往往期望通过“独家代理”的方式获得房源,扩大市场占有率,树立行业地位,这样的方式通常也给了员工赚钱的“口子”。

该行业人士进一步解释,独家代理的房子在约定

时间内卖不出去,中介每月最多赔付房主3000元左右。但房价如果处在上涨通道,1个月总价便能上涨10万~30万元,交易佣金也随之上涨1万。3000元与1万元的差价,便成为中介不愿意卖房,反而拼命宣传、抬高房价的根本原因。

成交低迷时,中介经纪人愿意以个人名义承揽业务。更严重的是,中介会通过虚假、隐瞒等方式使购房人买到有风险的房屋。

据了解,所谓独家房源,

是形成目前中介市场问题的重要原因。独家房源又称速销房、VIP房源,即房地产经纪人通过给出部分押金、独家签赔、售价更高等承诺与业主签署独家合同,约定在一定时期内(通常是3个月)以不低于某个最低价格卖出该套房子,这期间卖家不得将房子交予其他中介代理。

有业内人士认为“独家”严重违背了市场规律和政策指导,对二手房价持续走高起到了推波助澜的作用,也给了中介从业者“囤

房促涨”的机会。

该业内人士还指出,独家房源就是将房源信息与整个市场隔绝,仅在自家企业的销售渠道流通,此举不但导致交易效率降低,更造成市场上房源稀缺的假象。同时,为实现独占房源,经纪人经常会哄抬房价,以确保同行无法介入。各经纪机构相互竞争,产生内耗,经纪人不再聚焦服务,转而是用极端手段抢夺房源,藏匿信息,导致行业服务水平下降。(据《北京青年报》)