

下跌

除了厦门、郑州和合肥

10月70个大中城市
67城房价同比下跌

专家:过去一年买房就亏

本报讯 国家统计局昨日发布的10月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,除了厦门、郑州和合肥,其他67个城市房价已经低于1年前。平均同比跌幅高达2.62%。其中平顶山新建商品住宅价格环比降0.6%,同比降1.9%。

67个城市同比下跌,也创造了2010年公布房价指数以来的下跌城市数量历史记录。按此估测,中原地产首席市场分析师张大伟认为,过去一年内,购房者恐怕面临全面亏损。

厦门连涨也近止步

与去年同月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有67个,上涨的城市仅3个。

涨幅最高的是厦门为3.8%,最低的是另一个风景秀丽的副省级城市杭州,下降了9.1%。

从环比上看,与上月相比,10月份70个大中城市中,除郑州新建商

品住宅价格环比持平外,其余城市新建商品住宅环比下降,跌幅为0.83%。

其中,今年以来房价持续上涨的“楼市奇葩”厦门,在9月份停止了连续28个月的上涨脚步后,10月份首次出现了环比下跌,跌幅达到0.5%,不过同比上看,厦门的涨幅仍是全国最高,房价仍处于高位。

上海易居房地产研究院研究员严跃进对《第一财经日报》分析,自2012年6月份以来,70个大中城市房价连续上涨23个月。今年5月份开始,房价指数出现环比下跌,6-8月份跌幅开始扩大,9-10月份跌幅开始收窄。虽然房价下跌的城市数量依然很多,但总体看,下跌的幅度已经收窄。

再回暖或到2015年

国家统计局城市司高级统计师刘建伟分析指出,随着各地房贷政策调整,房企为消化库存继续加大推盘力度,部分购房者选

择入市,房价环比降幅收窄。据测算,70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比综合平均降幅分别比9月份收窄0.3和0.1个百分点。

刘建伟分析,10月份部分城市二手住宅价格环比有所回升。北京、上海、广州、深圳4个一线城市二手住宅价格环比均停止下跌,其中北京二手住宅价格环比上涨0.3%,上海、广州、深圳环比均持平。

以广州为例,以往都是“金九银十”,但今年10月的二手住宅成交量比9月多出三成。在成交回暖的同时,市区二手房房价也随之坚挺。广州满堂红中介冯小姐告诉记者,10月份以后市中心二手业主心态转强,进一步让价的意愿减弱,部分业主甚至提价。

张大伟对《第一财经日报》分析,房贷新政刺激后,一线城市二手房成交大幅回暖,二手房价格已经明显出现企稳迹象。但从全国范围看,分化将更加明显,也

就是说未来即使一、二线城市企稳,三、四线的调整时间依然会很长。

张大伟说,在10月多重救市政策的出现后,房价跌幅逐渐收窄,但因为库存积压,以及后续信贷额度依然难以放大,整体上看,4季度依然是量增价稳的市场形态,房价要回暖,起码要到2015年一季度。

严跃进分析,当前房价依然位于“过冷”区间,但预计在11月份将离开这个区间,转入“偏冷”区间。总体上看,目前看跌情绪在进一步淡化。部分城市在10月份的成交行情创今年新高,库存去化也比较明显,都会在一定程度上削弱降价促销的力度。

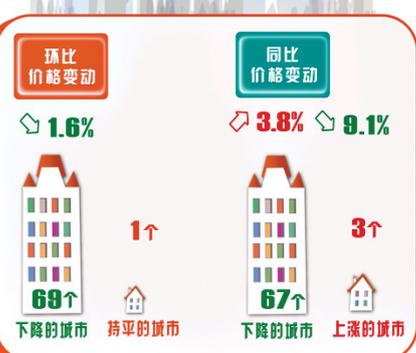
“当然,年底前大幅涨价的可能性并不存在。”严跃进说,目前正是房企追赶年度业绩的时候,所以适当的降价促销活动依然是常态。在目前房价走势下,购房者的入市节奏有望继续加快。

(一财)

10月份70个大中城市房价 69个环比下降

资料来源:国家统计局

新建商品住宅(不含保障性住房)



二手住宅



新华社记者 晋晓璇 编制

央行发布信贷新政后
楼市进入第三波救市刺激热潮
多地增加购房补贴
调整税费政策

本报讯 据《北京晚报》昨日报道,在央行信贷新政后,地方政府再次掀起一轮刺激楼市的政策潮,调控政策主打购房税费补贴。全国多个省区市通过增加购房补贴,调整税费政策,要求公积金降低首付等措施,来刺激刚性需求入市。

江西:买房不限套数

近日,江西制定了18条举措。其中要求,在江西省范围内购买住房时,不限定购买套数。另外,对个人购买普通住房且属于家庭唯一住房的,减半征收契税;个人购买90m²及以下普通住房且属于家庭唯一住房的,契税按1%税率征收。可对二手房交易应缴纳的契税、营业税给予适当补贴。

潍坊:首套90m²以下补贴契税

山东潍坊对个人购买90m²以下首套商品住房或二手住房的,给予实缴契税额100%补贴;对个人购买90m²以上、144m²以下首套商品住房或二手住房及购买300m²以下商业或办公用房用于创业的,给予实缴契税额50%补贴。

宿州:20日起受理房补申请

安徽宿州从10月17日至11月20日,对个人购买新建商品住房或二手房缴纳契税的,市财政按所缴纳契税额的100%给予住房补贴。

政策具体内容为,在此期间,个人在市区购买新建商品住房并在此期间备案,购房人凭备案商品房买卖合同和不动产发票缴纳契税的,以及居民在此期间交易二手房并缴纳契税的,市财政按所缴纳契税额的100%给予住房补贴。11月20日后,受理住房补贴申请。

沈阳:购房最高补助150元/m²

沈阳市推出16项房产新政,购房的市民在签署购房买卖合同之后,办理房产证就可以得到最高150元/m²的购房补贴款。最让市民关注的有两条,第一,购房补贴政策,90m²以下的给予30元/m²的补贴,90m²到144m²,补贴50元/m²,144m²以上的,将给予150元/m²的补贴。第二,对于已结清购房

款、购买第二套改善型住房的可以享受首套房的贷款优惠,也就是30%的优惠。

对于拥有两套以上的住房并已结清购房贷款的也可以申请购房贷款。其他的鼓励政策还包括购房人连续缴存住房公积金满六个月的可以申请住房公积金个人贷款,另外,贷款年限限制也放宽了。同时还会有比如取消楼盘未封顶不予发放住房公积金个人贷款等限制。

包头:契税100%补贴

包头市政府举办的“包头2014房交会”,制定了房交会期间的优惠政策。其中,包括房交会组委会发放面额15000元/套“百姓购房券”。据记者了解,包头此次购房

优惠在税费上也有所减免。购买首套新建商品住房,给予所纳契税100%的补贴;购买两套以上(含两套)新建商品住房,给予所纳契税50%的补贴;购买非住宅,给予所纳契税50%的补贴。所纳契税实行先征后补,由区财政部门返还。

此外,购买新建商品住房,市政府给予购房人2000元/套的财政补贴。住房公积金贷款最高额度由50万元提高到60万元,减半收取住房公积金贷款的担保费、评估费。减半收取房屋登记费、抵押登记费。对法律规定必须进行公证的房屋,减半收取公证费。

多地公积金贷款放松

在公积金贷款方面,据不完全

统计,今年全国已有超过30个城市调整公积金政策,除极个别外,绝大多数是趋向宽松,例如降低首付、提高额度、放宽二套房贷认定、允许异地互贷等。仅在11月4日,就有杭州市余杭区、南京市、宁夏回族自治区等多地宣布执行公积金新政。

对此,中原地产首席市场分析师张大伟说,目前楼市已经进入今年以来第三波刺激热潮。第一波是从上半年开始的41个城市纷纷松绑限购;第二波是松绑限购后,各地纷纷要求银行松绑限贷,最终9月底央行发布信贷新政;此后,刺激楼市进入第三波,即各地增加购房补贴,调整税费政策,要求公积金降低首付等。

(央广)