

北京上海楼市成交量下跌明显

买卖双方观望情绪浓厚 调控预计向更低层次扩围

据《中国证券报》报道,端午小长假期间,多地楼市调控措施继续升级。上海市出台措施,自6月1日起,存量房网签将增身份信息核验环节,如出售方与房地产权利人身份信息不一致,合同暂不能继续签订;广州多家银行近日取消首套房优惠利率……

记者在调研了解北京、上海等地楼市时发现,2017年3月以来各地集中出台的调控政策,使得买房人群急剧萎缩,成交量下跌明显,不同程度地影响了期房、存量房、商住房的交易。眼下,买卖双方更多地关注楼市调控进一步发展动向。

A 【数据显示】 买卖双方观望情绪浓厚

据北京金房亿家信息公布的数据显示,5月21日至27日,北京市别墅一手成交共112套,较前一周减少6套。2017年1月-4月,北京市别墅市场新增供应1129套,同比下降28%;成交2042套,同比上涨17%;成交面积51.59万平方米,同比上涨4%。有房地产分析人士对记者表示,别墅等高端住宅项目由于人群定位较高,购买力强,买卖盘相对较为稳定,受政策调控影响较小。

相比于别墅项目呈现供小于求的情况,普通商品住宅、商改住项目

等,无论是新房还是二手房市场,都出现成交量大幅下跌的状况。上述数据显示,北京市新房市场方面,5月21日至27日,普通住宅商品成交404套,较上周减少49套。

据链家数据中心显示,2017年4月,上海一手房成交面积约67万平方米,环比减少9.4%,同比减少30.8%;上海全市二手住宅成交量为1.55万套,环比下跌20.4%,同比下跌了9.4%;整体上海楼市4月成交创下了2010年以来的新低。上述地产分析人士表示,目前京沪等一线城市普通商品住宅较本轮楼市调

控前,周均成交量数据出现30%到50%的降幅,调控效果极为明显。

5月29日正值端午假期,记者在上海走访时发现,无论是部分新开楼盘售楼处,还是房屋中介门店,人流都显得较为稀疏。门店和售楼处相关人员告诉记者,一方面由于端午假期,许多业主和买家安排了旅游行程;另一方面则是由于调控政策调高了买房准入门槛导致买盘萎缩,价格降幅并不明显,也使买卖双方观望情绪浓厚。

而在新房预售方面,由于上海采取了公证摇号等措施,一定程度

上保证新房预售的公平公开。5月29日,上海进一步加强了调控力度。微信公众号“上海发布”称,上海市房地产交易中心发布公告,为进一步规范本市存量房地产经纪和交易行为,保障房屋交易安全,维护房地产市场秩序,自2017年6月1日起,存量房网签备案时,网上操作系统将增加身份信息核验环节,如出售方与房地产权利人身份信息不一致,合同暂不能继续签订,需由经纪机构与房屋出售方共同至房屋所在地的区房地产交易中心办理身份信息核验手续。

B 【记者调查】 商改住项目等概念型房源降温

较普通商品住宅的调控措施而言,商改住在一线城市的调控历程可谓一波三折。3月26日,北京住建委发文称,商业、办公类项目应当严格按规划用途开发、建设、销售、使用,未经批准,不得擅自改变为居住等用途。受此影响,商改住项目成交量断崖式下跌,全日成交量在个数到两位数不等,甚至还出现零成交情况。

小曹2015年毕业后选择留京,目前在一家国企金融单位就职,月薪在一万元左右,老公目前是研究生在读。由于双方都没有北京户口,社保也不够5年。“想着先买不需要户口和社保要求的商住房,只是想过渡一下,等将来有条件再换。”小曹对记者说。

今年3月上旬,小曹夫妇决定出手位于朝阳区的某商住项目,“42万元一平方米带精装修,首付

100万元。地段可以,户型也还不错。”小曹表示,看完楼盘后,夫妻俩当即交了5万元定金。3月中旬,小曹夫妇去银行办面签,3月26日交首付,“买完第二天,商住房就开始限购了”。

而与小曹在同一单位的小王,今年3月也打算买商住两用房用作北京安家的过渡房。与小曹不同的是,小王夫妻看中了一套二手房,小王夫妻与房东签订了购房意向,由于二手房贷款和网签比一手房更繁琐,小王的房子在新政到来之前没有办好网签。对此,小王夫妇十分懊悔,看着各地不断上涨的房价,两人决定回老家买房。而被小王夫妻视为幸运儿的小曹夫妇,面对不小的还贷数目也是倍感压力。“作为我们这样的刚需,能住上商住房很幸运,但以后想要换成普通住宅,只有将现在的商住房卖掉,才能不占首

套房指标。”

陈小姐是某上市公司中层管理人员,由于已经解决学区房等家庭刚需,陈小姐在2017年2月入手了位于大兴区义和庄区域的某商住项目。陈小姐介绍,当时在该商住项目和位于朝阳区管庄区域的某楼盘二手普通商品房之间纠结,最终选择出手该项目。“在缴纳首付款的50%后,开发商同意可以分三次缴纳剩余50%的房款,且承诺可以在一定期限内无理由退款,并可以额外获得10%的年化收益。”

3月28日,北京商住房全面限购后的第三天,该项目成为北京市建委首批被点名违规宣传“商改住”的项目。“这情况一出现,整个人就成了热锅上的蚂蚁。”陈小姐表示,由于担心购买后无人接盘,也担心居住条件得不到保障,许多业主开始通过咨询律师、与开发商谈判等

手段解决问题。

5月23日,北京市住建委通过官方微博“安居北京”发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》的几点说明称,已取得预售许可证、有实际成交并完成网签的商办类项目,开发商可保持现有设施;已购买的商办类房屋,购房者可保持现有设施。已购买的商办类房屋,可出租且不限出租对象;也可销售但购房人应符合政策要求。

陈小姐表示,目前开发商已出台了相关退款措施,也有部分业主愿意继续入驻。“等退款到位,就不碰商住房了,将继续挖掘普通商品房的投资机会。”陈小姐说。

除了商改住,别墅等住宅型房源外,记者在采访中发现“学区房”“环京房”等概念型房源,均出现了量价齐跌的现象。

C 【政策影响】 楼市调控将向更低层次扩围

伟业我爱我家市场研究院经理孔丹对记者表示,从3月多地集中出台限购等措施后,一线城市如北京、上海的交易量跌幅最为明显,房价也有所松动,燕郊、固安等环京区域波动则更为剧烈。孔丹表示,根据我爱我家监测的相关数据显示,目前总体价格调降在6%左

右。“随着交易量的持续回落,未来房价还将迎来更明显回落。”孔丹预测。

对于楼市交易量下降,房地产中介机构应对各有不同。一家大型中介机构高管对记者表示,大型中介机构经历过楼市的多轮调整,相对来说经验较为成熟。尽管楼市调

控趋严,量价齐跌趋势明显,但仍存在一定的投资机会。

面对加速冷清的市场,地产分析人士告诉记者,个人直接投资楼市,面对政策调整,抗压风险能力较差。未来应加强通过基金、股票、债券等方面,间接投资楼市,拓宽房地产行业的投资渠道。

克而瑞信息集团研究员杨科伟表示,在当前整体市场热度从一、二线城市转至三、四线城市,热点区域转至非热点区域,新房市场转至二手房市场的背景下,预计楼市调控将继续向更低层次及前期非热点区域城市扩大范围,且不管是新房还是二手房市场管控也将愈加严格。

D 【最新动向】 近期部分楼市调控政策一览

上海:首先将停止审批“公寓式办公项目”,重新审核尚未上市销售项目;其次,对已批未建的项目,要重新审图,发现违反规范和标准的,依法予以撤销调整,符合规范和标准后,再核发规划、施工许可证;第三,对在在建未售项目,从房型设计以及水、电、燃气配套等方面进行全面检查,发现建设行为违反相关规定的,应责令整改,经

相关部门联合验收通过后方可销售;在项目交付使用前,相关部门要再次联合验收,不符合商业办公要求的,不得交付,不得办理房屋交易登记手续。

自2017年6月1日起,存量房网签备案时,网上操作系统将增加身份信息核验环节,如出售方与房地产权利人身份信息不一致,合同暂不能继续签订。

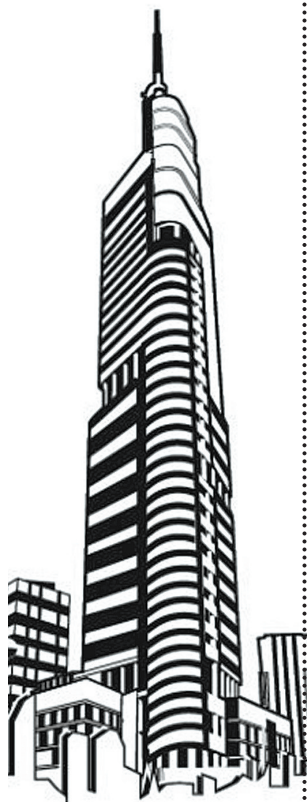
唐山:部分区域非本市户籍限购1套;二套房公积金,商贷首付比例分别不低于40%、60%。

住房和城乡建设部《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》,规范租房市场以及房地产销售行为。

长沙:在限购区域内购买的商品住房,需取得《不动产权证书》满两年后方可上市交易。

无锡:购买住房(含二手住房)在取得不动产权证两年内不可转让;法人单位购买住房(含二手住房)在取得不动产权证3年内不可转让。

张家口:在中心城区已拥有1套住房的本市户籍居民家庭,以及在中心城区没有住房的非本市户籍居民家庭,限购1套住房;新购住房3年后方可上市交易。(中证)



看视频
就用

移动任我看



9元3GB视频流量

24元30GB视频流量



精彩内容 扫码进入