

中科院预测:2013年全国房价同比将上涨7.6%

日前,中国科学院预测科学研究中心在京发布《2013年中国经济预测与展望报告》,该报告预测,2013年全国商品房平均销售价格为人民币6200元/平方米左右,同比上升7.6%,其中一、二线城市商品房销售均价保持上涨。

展望2013年,该报告指出,影响中国房地产市场走势的因素众多。

首先,长期性因素支撑房价保持上涨。新型城镇化是中国未来扩大内需的最大潜力所在,将带动房地产市场发展,使刚性需求得到释放,促进房价上涨;居民收入增加是房价上涨的长期推动因素;土地供给短缺,土地价格上升在长期上会推动房价上升。

其次,短期供需状况对房价形成一定的上

行压力。经济增长温和反弹,促进房地产开发投资增长;房地产市场供需失衡,可能对房价形成上行压力;房地产企业资金压力减缓,融资难度降低,阻碍房价下降。

再次,政策因素可能促使房价涨幅回落。已有的房地产调控政策不放松,会进一步遏制房价过快上涨;扩大房产税试点范围的改革方向确

定,有助于抑制投资和投机需求;保障性住房建设等供给面因素短期内对房价具有平抑作用。

该报告预测,在各项影响因素的综合作用下,2013年商品房价格将延续2012年平稳增长的态势。

针对中国房地产市场下一步调控,该报告建议:坚持房地产调控政策的稳定性和连续性,适时适度进行预调微调;严格实施差别化住房信贷、税收政策等政策,抑制投资投机需求;稳定政策预期,切实增加住宅土地有效供给,加快结构调整,挖掘存量住宅供给潜力;推进保障性安居工程建设,提高保障性住房的建设质量与社会效益;积极拓宽房地产企业融资渠道,适时适当发展房地产金融。

(据《经济参考报》)



浅灰色的布艺沙发,白色顺畅的壁灯吊顶,阳光透过淡黄色珠帘射在日式的茶几上,远方翠竹点缀客厅内,在体现了主人的唯美理念的同时又充满了现代感。

霍冉摄

去年全国楼市销售金额突破6万亿元

中国房地产研究会、中国房地产业协会近日发布的一份报告显示,2012年我国商品房销售面积突破11亿平方米,商品房销售金额突破6万亿元,创出了历史新高。

这份题为《2012年第四季度及全年房地产市场研究报告》显示,2012年商品房及住宅销售面积和金额逐季增加,均在创历史新高。全年全国商品房销售面积111304万平方米,同比增长1.8%,商品房销售金额64456亿元,增长10%;住宅销售面积98468万平方米,增长2.0%,住宅销售金额53467亿元,增长10.9%。

该报告显示,去年房地产市场的需求总体依然旺盛,新建商品住宅销售主体依然是期房销售。与此相比,土地购置面积和房屋新开工面积同比分别下降了19.5%和7.3%。因此,增加普通住房用地和普通商品房的有效供应,依然是关系到房地产市场持续健康发展的重要问题。

房地产市场是发展不平衡的

市场。开发投资、销售面积、销售价格等在不同地区(东中西部)之间,在不同城市(一、二线和三、四线城市)之间,在不同企业(大型品牌房地产企业和中小房地产企业)之间,差异性明显存在。

该报告显示,中国房地产企业市场集中度继续提高,大型品牌房地产开发企业优势显著。万科等三家房企销售超千亿元,进入前十名、前二十名的企业门槛均有提高。房地产企业对于商业银行的依赖度有所下降,企业自筹资金和销售回款等在开发资金来源中比重有所上升。房地产开发项目直接和社会资本对接有新的突破,促进了房地产金融的创新和规模提升。

对于2013年市场走势,中国房地产业协会副会长朱中一表示,在政策层面,政府肯定坚持房地产调控政策不放松,对房价上涨较快的城市政府还会采取问责等措施,并做好政策预案。

(据《京华时报》)

调控传言频出 楼市博弈进入“深水区”

近日,一则“一线城市将停贷二套房”的传言在网上不脛而走,引发广泛关注。记者在北京、上海、广州等地采访了解到,目前这三地各家银行并未改变房贷政策:首套房最低首付三成,利率最高打八五折;二套房最低首付六成,利率不低于基准利率的1.1倍。各地银行工作人员均对记者表示,没有接到关于“二套房停贷”的通知。

业内人士普遍认为,“二套房停贷”传言并不靠谱。究其根源,房地产市场普遍回暖,市场看涨预期与调控预期同时加强是调控传言的主因。

数据意义不大。但尽管如此,从去年第二季度起,住宅成交量已开始回升,带动房价止跌反弹,去年下半年已经明确了复苏态势,目前楼市确实在加速回暖。

中国人民大学财政金融学院副院长赵锡军认为,不排除一些开发商推波助澜,有意引导甚至操控舆论,制造房价大幅上涨的氛围,加强市场的看涨预期,进而推高房价。

尽管如此,无论是一线城市还是二、三线城市,无论是开发商还是购房者,看涨预期已经形成:今年1月北京土地交易额达到205.7亿元,成为近11年以来北京土地市场最好的开局;作为铁杆刚需,天津某事业单位的李先生告诉记者,他已经观望半年了,预计房价还是会涨,他需要“该出手时就出手”了。

看涨、调控预期纠结同行

看涨预期普遍形成,政府调控这只“靴子”却迟迟没有落地,看涨预期与调控预期仍在反复博弈,纠结同行。专家普遍认为,如果房价上涨过快,信贷调控将进一步加码。

央行数据显示,截至去年年底,我国金融机构人民币各项贷款余额62.99万亿元,其中房地产贷款余额为12.11万亿元,占比接近20%。2012年末,我国房产开发贷款余额3万亿元,同比增长10.7%,个人购房贷款余额8.1万亿元,同比增长13.5%。

赵锡军认为,2012年货币供应充足,资金大量流入房地产领域,是房价回暖的重要原因。如果房价上涨过快,不排除政府通过严格区分二套房投资、改善属性,将二套房调控差异化,进一步限制投资需求。

天津市房地产协会副会长徐保满认为,在限购、限贷的背景下,一线城市的投资和投机需求已被极大弱化。本轮调控初期,很多刚需都处于观望状态,由于去年楼市调控并加码,看涨预期回升,被长期压抑的刚需集中出手,助推房价上涨。

徐保满认为,即使是刚需,也有很多不合理需求。“现在的年轻人,如果手中的现金够买40平方米,肯定会贷款买80平方米。年轻人盲目追求一步到位,也是助推房价上涨的一个因素,这些都可以通过更细化的信贷措施来调控。”

陈晟表示,虽然二套房贷彻底停掉的可能性不大,但仍有调整空间。如果未来房价上涨过快,国家可以将二套房的利率上浮比例和首付比例进一步提高,以达到调控目的。

(据《国际金融报》)

看涨预期普遍形成,政府调控这只“靴子”却迟迟没有落地,看涨预期与调控预期仍在反复博弈,纠结同行。专家普遍认为,如果房价上涨过快,信贷调控将进一步加码。

央行数据显示,截至去年年底,我国金融机构人民币各项贷款余额62.99万亿元,其中房地产贷款余额为12.11万亿元,占比接近20%。2012年末,我国房产开发贷款余额3万亿元,同比增长10.7%,个人购房贷款余额8.1万亿元,同比增长13.5%。

赵锡军认为,2012年货币供应充足,资金大量流入房地产领域,是房价回暖的重要原因。如果房价上涨过快,不排除政府通过严格区分二套房投资、改善属性,将二套房调控差异化,进一步限制投资需求。

天津市房地产协会副会长徐保满认为,在限购、限贷的背景下,一线城市的投资和投机需求已被极大弱化。本轮调控初期,很多刚需都处于观望状态,由于去年楼市调控并加码,看涨预期回升,被长期压抑的刚需集中出手,助推房价上涨。

徐保满认为,即使是刚需,也有很多不合理需求。“现在的年轻人,如果手中的现金够买40平方米,肯定会贷款买80平方米。年轻人盲目追求一步到位,也是助推房价上涨的一个因素,这些都可以通过更细化的信贷措施来调控。”

陈晟表示,虽然二套房贷彻底停掉的可能性不大,但仍有调整空间。如果未来房价上涨过快,国家可以将二套房的利率上浮比例和首付比例进一步提高,以达到调控目的。

(据《国际金融报》)

保障房建设规模缩量 部分配套跟不上难入住

从去年年底到今年年初,地方2013年的保障房建设计划次第出炉,虽然多省的开工量较去年有不小幅度的减少,但资金筹措等诸多难题依旧存在。

从全国来看,保障房建设规模已经处于缩量通道。2013年的任务是新开工600万套。2011年是开工1000万套,2012年开工700万套。

缩量是不是长期趋势?

截至目前,“住建部已与大部分省市签订了2013年的保障房建设目标责任,各地也陆续公布了今年的建设计划。

一直以来是保障房建设大省的河南,2013年的开工量有所略减。河南2013年保障性住房建设目标为开

工40万套,基本建成30万套。而在2012年,河南开工建设保障性安居工程43万套。

此外,福建2013年将开工建设保障房约10万套,去年是16.17万套。

上海也将保障房建设量下调了三分之一左右。2013年上海保障性住房的总体目标为新开工和筹措10.5万套,而2012年为16.7万套。

事实上,保障房建设缩量早已有苗头出现。住建部曾计划在2012年对“十二五”保障性住房建设进行中期评估,研究确定原定的3600万套规划数是不是要进行调整。

不过,住建部至今未对外发布过相关消息,但住建部曾与国家发改

委、财政部在去年5月联合下发通知,要求地方根据本地实际需求,确定2013年到2015年保障性安居工程的建设计划并上报。

复旦大学房地产研究中心主任尹伯成对《第一财经日报》表示,今年保障房建设量少一些并不奇怪,前两年的保障房开工量已经不少,地方上的资金筹措有些困难。但这种缩量是不是一种长期趋势则不一定,明年和后年是否继续减少建设量要看届时具体情况。

尹伯成认为,随着中央大力推进城镇化,这个进程中会有大量的农民进城,这种因素也会影响到保障房的建设需求。

(据《第一财经日报》)

39城市上周楼市成交量同比上升

2月第一周重点城市房地产市场成交量同比继续大幅上升。数据显示,1月28日至2月3日的一周内,在监测的41个城市中有39个楼市成交量同比上升,其中兰州增幅达676.80%;重点城市除苏州外,楼市成交量均上

升,其中杭州增幅达327.96%。

从成交面积上看,2013年前5周,重庆、上海、北京成交面积居前三位。

从环比上看,由于春节因素影响,市场略有降温。数据显示,十大城市成交指数147.89,环比降0.49点,其

年前楼市花样促销应接不暇 理性购房谨防陷阱

对于购房人来说,优惠条件有一定的吸引力,这时就有可能掉进开发商的陷阱。业内人士为大家详细讲解购房中可能遇到的五大典型购房陷阱。

陷阱一:

大定小定多少都收,购房者只要表现出一点点购房的意向,销售人员就会告诉你这个户型就只有几套了,如果不交付定金可能就卖完了,要求客户马上交付定金。如果客户说没有够确定金,销售人员就会要求客户先交部分定金,然后要求客户次日交齐。如果购房者在约定的时间内未能前来,所付定金就不予退还。

陷阱二:

随意虚构赠送面积:“33平方米的单身公寓”变身“55平方米的小复式”、“买一送一”、“两房变三房”……

赠送面积成为时下部分楼盘诱人上钩的重要营销手段。

陷阱三:

无中生有引人入彀案例:日前,某楼盘5位业主将开发商告上了法庭。原因是业主们发现当初卖房的时候建设的漂亮花园到了交房时竟然消失,地上停车场又被开发商擅自更改为绿地。

陷阱四:

制造现场热销假象调查:在销售现场,开发商总是在制造销售兴旺的气氛,经常会在售楼中心的房源公示栏上打出“售完”的字样,或者在销售业绩示意图上标识出大面积的已售单元,让购房者觉得已经没有多少套房屋。销售人员也会采取很多方法来制造热销气氛,让购房者产生紧张感,在没考虑清楚的情况下,一冲动,

就签了合同,交了钱。

陷阱五:

样板房被悄悄放大调查:一些开发商为了使空间看上去更加通透、视觉舒适,往往使用高亮度照明,并打通一些墙体,做成开放式厨房或透明式卫生间,这对于实际居住来说都是不实用的。一些开发商为了让样板间看上去更宽敞,会将样板间做得比实际房间面积大一些。而购房者不可能看样板间时找开发商要建筑图纸,并拿尺自己丈量。案例:张女士说到她最近买的一套房子,样板间装修做得细致极了,可交房时一看自己买的房子就没那么好,很多材料都是劣质的,地砖有裂的不说,卧室地板颜色也不匀,卫生间台盆和厨房橱柜接缝里的腻子膏抹的不均匀。

(据中国新闻网)

近年来,漏水已成为影响人们生活品质的普遍性社会问题,而家庭防水亦成为装修中的重中之重。虽然家庭防水尚处于行业发展初级阶段,不规范,不成熟,企业参差不齐,概念层出不穷,产品五花八门,且流通渠道、施工规范和销售服务都混乱不堪,让业主们一片茫然,最终饱受漏水困扰。面对如此困扰,或许只有全面了解、做足“功课”才能不被“忽悠”,最终处理好家庭防水,免除后患。

防水工程并不复杂,却是整个家装工程中的重要基础环节,一旦出现问题,不仅影响自身,还会涉及邻居,各方面的损失更是不可低估。

近日,笔者就家装防水走访了我市部分小区,结果是有喜有忧。喜的是,广大市民的家装防水观念普遍增强;忧的是,对于防水产品的品牌意识还有些淡薄。一些家装防水出现问题的市民,发现大家已经对不做家装防水工程带来的危害有了相当程度的认知。但是,对于如何选择品牌、如何鉴别工程的好坏,都不甚了解。还有些消费者甚至简单地认为,只要做了防水,就没事了。

对于市民在家装防水工程方面的误区,雨虹防水信阳代理商朱经理给予了明确的解释。他说:“防水工程重点包括材料、工艺、环保三个方面,任何一个方面出现问题,都会给工程带来隐患。所以,消费者在选择防水时,不能贪图便宜,一定要挑选正规的大品牌、规范的施工队伍。正规公司做防水工程能达到国家标准的厚度,而一些小公司或“游击队”做的防水工程往往会偷工减料,做得很薄,防水层不达标会影响到防水的寿命。另外,在施工过程中,对于管根、地漏或破损严重部位要做特殊处理。”

朱经理表示,现在防水材料市场很混乱,各种类型的材料都有用于家装,另外销售终端也不规范,经常是卖什么说什么好,什么赚钱就推荐什么。实际上,多年实践证明,卷材因不易拼接、不适用小面积施工、易蹿水而少用于家庭,沥青、油膏、丙纶布等材料因有毒而早被淘汰。而新型聚合物水泥基防水涂料无毒无害、施工方便、效果持久,在家庭防水中被广泛采用。

(金宏伟)

今年家具价格继续上涨 零售最高涨价可达三成



场好的区域零售价格可能会上涨10%以上,而市场不好的区域经销商可能会自己消化上涨的出厂价,维持零售价格基本不变。

零售价格上涨最高可达三成

在家具成本各种项目的上涨当中,上涨幅度最大的当数属于资源

性原材料的实木和较为抢手的高级技工两大类。联邦家私表示,普通工人的工资原来在2000元/月左右,现在基本调整为2300—2500元/月,调整幅度15%—25%。而装修行业的人力成本上涨更快,广州市建筑装饰行业协会常务副会长倪安葵说,去年装修行业的人力成本普遍上涨了50%,部分工种的工资更是上涨了一倍,而抢手的高级技工的工资上涨幅度也可达50%。

而实木类产品的价格上涨将更为明显,特别是名贵木种。因为我国木材资源缺乏,名贵木种开始绝迹或者越来越少了,而且实木产品所用的油漆产品明显涨价了,加上部分实木产品所需的雕花、手绘等复杂工艺的人力成本普遍上涨,所以这类产品的价格上涨幅度将大于其他产品。

但有在家具行业工作多年的业内人士表示,欧美风格的业内估计不会加价,因为本身价格就高,涨价了担心经销商和消费者无法承受,而这类产品还有一定的价格消化能力。

而涨价出现的时机预计在每年的3月和9月,夏华锁表示,因为到了家具业传统的展会期,各个厂家都会在这个节点推出自己的新品,同时调整部分产品或者全部产品的出厂价。

(据《羊城晚报》)

供货充足,标杆房企销售总额有望突破万亿

根据国家统计局日前公布数据现实,2012年商品房住宅销售面积增长2%;住宅销售额64456亿元,增长10%,其中住宅销售额增长10.9%。从住宅的销售数据来看,2012年的房地产市场在宏观调控中依然呈现平稳上涨趋势。而具体到少数大型房企的销售数据,这种上涨势头更加显著。据中原地产市场研究统计,包括万科、保利、华润等24家大型上市房企,其2012年合计完成销售业绩9548.15亿元,同比涨幅达27.3%,远高于行业平均水平。

存货量充足,加快周转是多数标杆房企在2013年明确提出的策略。对此,一位不愿具名的业内人士分析指出,如果2013年大型房企销售额的平均涨幅保持在25%左右,那么这24家大型房企的年销售额有望达到1.2万亿元左右。

与此同时,多家券商在近期的报告中也都提到对2013年国内的房地产市场表示看好,但对于市场回暖导致房价迅速上涨,均提出了“可能引发调控收紧”的预警。

(据中国新闻网)