

返乡购房潮催热三四线楼市

引发新一轮泡沫担忧

返乡置业成为今年春节楼市的一道独特风景。从房地产调控开始,许多开发商转战三四线城市;而随着城市化的高速推进,许多三四线城市也开启旧城改造,新楼盘拔地而起,吸引了不少在大城市打拼的人回老家置业或投资。不过,三四线城市楼市升温背后暗藏的市场风险也引起了越来越多人的担忧。

春节返乡购房潮起

在北京工作的小陈今年春节完成了一件大事——在老家湖南湘潭市买了一套属于自己的房子。小陈说,自己来北京工作三年,买不起房,而湘潭的房子近一年也在上涨,怕现在不买以后会“两头空”,于是决定先在老家买一套。

小陈买这套房子堪称“闪电”速度,他自己也没料到,从大年初二开始看房,初五就交了定金。他说,新房子3700元平方米,仅相当于北京郊区楼价的尾数。“春节期间看房的人很多,很多都是在京、沪、穗等地上班的人,甚至有亲戚说,湘潭的房价都被这帮人抬起来了。”

买好了房子,小陈又回北京上班了。他说,自己并没有回乡发展的打算,这套房产肯定不会自住,而由于当地租金便宜,还不够折旧维修费,所以也不会租出去。“我就是纯投资考虑,先供着这套房子,等以后房子升值了再卖掉,用这笔钱在北京付个首付。”小陈说。

春节期间,像小陈这样在外地挣钱、本地置业成为三四线城市购房的特殊景观,业界将其称为“返乡置业群体”。他们一般分为两种,一种是“逃离北上广”,将买房作为永久返乡的铺垫;另一种是购房保值派,把家乡置业作为过渡方案,最终还会留在大城市落脚。

三四线城市热度惊人

有消息称,今年春节北京2200万常住人口中有900万离京。京沪等一线城市楼市都处于淡季,但就在同时,许多三四线城市的楼市反而迎来了旺季。

记者了解到,在陕西、福建、河南等地,一些开发商为了吸引这些返乡置业群体,专门推出了优惠促销活动,春节返乡购房的热度让一些业内人士也感到不可思议。

房地产置业经理人王毅敏从事房地产销售已经13年,今年春节,他代理销售的多个河南房地产项目都正常营业。“大年初一、初二看房者还不太多,到了初三人就多起来了,初五以后每个项目每天到访客户都不低于30组,售楼部人满为患,置业顾问饭都吃不到嘴里。”

王毅敏还说,今年春节一改去年同期观望等待的局面,看房的客户起码是去年同期看房客户的三倍。此外,购房者对于房价问题普遍持看涨的态度,同时部分消费者对于未来几年房价翻番也认同。

泡沫加剧,前景存争议

目前,三四线城市房地产市场是否风险过大,仍是一个十分有争议的话题。

此前,易居中国和克尔瑞联合发布的2012年中国城市房地产市场风险排行榜中,风险较高的前50位全部为三四线城市。

浙江恒基房产开发集团公司董事、总经理王伟业昨日在接受记者采访时也表示,目前三四线城市大量的开发已经使得市场呈现供大于求的情况,以空置率高、存量房销售困难、房价下滑为标志的房地产泡沫破灭,正向鄂尔多斯到温州,再到海南、常州、营口等三四线城市楼市蔓延。“浙江省内多数城市已经明显存在供应过剩,全国一些地区的房地产泡沫已经破灭,其他地区其实也危机深重,只是还没有暴露出来,在今年可能会更加明显地表现出来。”

但处于市场第一线的王毅敏对“三四线城市崩盘说”持强烈的反对态度。他认为,三四线城市购房者的主体目前群体宽泛,构成年龄及置业多样,可持续性强。“三四线城市房地产市场不但不存在投资风险,而且还是未来十年房地产的主战场。”

许多业内人士都认为,三四线城市是否存在风险,一个非常核心的问题在于市场需求是刚性需求还是投资性需求。上海易居房地产研究院副院长杨红旭指出,必须警惕“返乡购房,购而不住”的情况。“有些城市开发量很大,泡沫的风险很快就显现了出来,但另一些人口少、土地多的城市,风险的释放会比较平缓,但一旦巨量土地上市,同样会出现房地产大量滞销的情况。”

(据《北京商报》)



厨房花砖墙,打造明亮厨房。

新明摄

现回暖迹象,房企优惠降价促销基本消失,这意味着市场对于房地产后市上房预期挺坚。

过快上涨只会调控加码

对于未来房价的走势,李雪松认为,房价不会维持这样一直上涨的状态。他表示,之所以现在有些地方楼市回暖,一方面是因为我国实体经济仍然较弱,有部分游资仍然流向楼市。在这种情况下,还是应该鼓励把资金更多的投向实体经济;另一方面,全国“两会”还没召开,对今后的政策预计不明朗,这个时候很容易形成暴涨的局面。但是中央不会任由房价上涨,会坚持房地产调控政策,会合理引导消费预期,这样一来,房价的回升势头也会得到遏制。

“我们可以容忍房地产价格适度、平稳地上涨,因为房地产价格相对稳定对政府、企业、居民都比较好。如果房价过快上涨,只能招来更为严厉的调控。”李雪松说。

事实上,除了严守楼市调控政策外,中信证券首席经济学家褚建芳认为,货币政策也不宜过于宽松,应保持中性。他表示,中国房价走势与国际不同,货币、房价、物价形成联动。金融危机后,美国房价迅速调整回落,但中国由于“保增长”的政策刺激,房价保持上涨,目前判断房价处于高点。若在这种情况下继续追加宽松的货币政策,会使房价高企,从而通过比价关系推高通胀,同时阻滞人口流动和市民化过程,不利于城镇化建设的推进。

(据人民网)

企的信心明显增强。

进入2013年,楼市成交高歌猛进,房价普遍看涨。随着阳春三月即将到来,很多地产项目正在谋划2013年的销售计划。在明显回暖的市场行情下,涨价已在众多房企计划内。对此,业内人士普遍认为,影响2013年房地产市场走向最大的不确定性在于调控政策。人们对即将召开的“两会”普遍怀有期待。亚豪机构市场总监郭毅分析,当前楼市虽有所回暖,但仍风声鹤唳。一旦决策层决心再度打压楼市,进一步出台更加严厉的抑制政策,如强化“限购令”,提高多套购房标准,以及出台差别化的税收政策等,都将对刚刚恢复信心的购房者形成新一重打击,从而对楼市销量形成制约,即将召开的“两会”将成为2013年楼市总体走向的重要风向标。21世纪不动产分析师张磊认为,坚持房地产调控应该包括房屋租赁市场。政府现有的调控工具,在加快公租房建设的同时,建议政府设定房租涨幅,使其不高于年度居民收入涨幅。

(据《中华工商时报》)



大自然床垫是拥有自主知识产权的高科技产品,其销售网络遍布全国各地,在消费者中享有良好的口碑。王旌翔 摄

部分人造石质量堪忧

近日,北京市质量技术监督局对北京市19类建材产品开展了质量监督抽查,共抽查413家企业生产的414批次产品,并公布抽查产品质量状况。结果显示,部分人造石质量堪忧,耐污性能不达标。

据了解,实体面材在装修行业中俗称“人造石”,已经成为装饰装修必备材料。据中国家居建材装饰协会秘书长胡中信介绍,建筑材料行业标准《实体面材》JC 908-2002对实体面材的相关项目进行规定,现在企业一般是根据这个标准在生产。

选择大橱柜品牌

胡中信介绍,“人造石应用范围最广的是橱柜、服务台等台面,少数用于装饰部分,例如背景墙等。由于其材质密度高、坚韧度高,如果耐污

染性项目达不到要求,表面污渍处理不好的话,容易将污渍渗透进去,这也是目前市场上消费者对人造石比较关心的地方。冲击韧性不合格可能出现的情况是,例如消费者在橱柜上重力切割物品,可能造成产品断裂,但是这种情况发生概率不大。”

(据《新京报》)

5.陶瓷光亮如新

清洁卫生还有一种既方便又环保的方法,就是用白醋和柠檬果。先将洁具表面的污垢擦洗干净,再用软布蘸上少许白醋擦拭洁具表面或用柠檬果皮擦拭,只需一会儿时间,洁具就会光亮如新,还会散发出清香呢。

6.打造室内“氧吧”

如今流行“负离子”空气,你可以养一些喜阴的植物,还可以买一种氧吧灯,一幅类似于壁画的氧吧灯能和植物一样起到清新空气的作用,且不用打理,又可装饰卫浴室,让卫浴室成为“氧吧”,你不妨试一试。

7.营造淡雅香氛

市面上的空气清新剂品种不少,你可根据自己的喜好进行选择。试想,当客人在淡雅的香氛中使用卫浴设备,耳边同时传来悠悠的音乐,心情会是多么轻松自在。另外,净化卫浴间空气最简单的方法是:将一杯香醋或一盒开盖的清涼油放于卫浴室里,异味便会自然消失。

(据扬州网)

房价又现上涨冲动 调控政策再遭考验

楼市会否成为今年通胀“推手”

继1月份房地产市场呈现量价齐升之势后,各地楼市在春节期间又迎来了“开门红”,北京、上海、广州等一线城市成交量均呈上升趋势。房价的持续上涨,引发了投资者对通胀预期的担忧,楼市会否成为今年通胀的“推手”呢?专家表示,尽管年初是物价上行阶段的开端,但今后的涨幅可能较温和,呈缓慢上升态势。但是房价的持续上涨对通胀的影响不容忽视,如果任其发展,将进一步加大市场对通胀上行的预期,不利于物价保持平稳。

严控之下又出现“小阳春”

1月份以来,房地产市场提前度过寒冬,回暖趋势明显。以万科、保利为代表的20家重点上市房企1月份销售额合计为855.32亿元,环比增长6.42%,同比增长174.95%。进入2月份,楼市成交量继续上升。根据中国指数研究院发布的春节期间楼市交易数据显示,2月9日至2月15日监测的27个城市成交量,较去年同期普遍上升,而在同比上涨的21个城市中,14个城市增幅超过一倍。

对于物价的持续上涨,中国社会科学院数量经济与技术经济研究所副所长李雪松对本报记者分析原因时认为,首先是一线城市刚性需求大,普通商品房供给量有限,土地供应也不足;其次是一线城市频现地王,使得百姓对购房价格预期发生了变化,购房者和房地产开发商信息不对称,开发商会以地价不断攀升来误导购房者预期,渲染房价会大幅上涨的市场氛围。他指出,三四线城市房地产供应相对比较充足,这主要是因为三四线城市房地产市场存量较大,价格维持相对平衡,即使上涨,涨幅也不是很大。但一线城市存量较小,一旦价格上涨就会推高居民对房价预期。

楼市推升通胀上升预期

在房价不断攀升的同时,CPI(居民消费价格指数)也持续走高,自去年11月份以来,CPI已连续三个月处于上升通道,这引发了市场对通胀将再度上行的担忧。

对于影响CPI上涨的主要因素,李雪松认

2013年楼市的淡季全面走高 政策走向令人关注

往年的2月通常是楼市最为清淡的时候,但今年尽管遭遇“无春”,楼市却表现得异常红火。成交量、房价一路走高,随着阳春三月传统热季的临近,人们对楼市政策的走向普遍怀有期待。

2012年,虽然限购限贷政策仍然得到了严格执行,但从全国范围来看,调控政策对市场的冲击慢慢淡化。购房者积极入市,推动新建商品房市场走向火热,新开盘项目的去化率明显增加。年末岁初,全国百城环比上涨1%,跨年持续热销,一线城市房价全线上涨。

据亚豪机构统计,2013年2月上半

月,北京商品住宅成交2115套,虽然环比1月份有所下降,但同比涨势未减。与2012年同期相比,今年虽同处于楼市淡季,但成交面积与2012年的2月上半月售出的16.3万平方米相比,大幅上涨五成,成交套数同比上涨15%,成交均价呈现13%的上涨幅度。同在北京,不仅普通商品房交易淡季不淡,豪宅也连续两月跨年热销成交上涨。

北京的二手房和租赁市场也持续上涨。据链家地产市场研究部统计,截至2月17日,北京市二手住宅网签4388套,同比增长71.87%。另外,今年以来,北京市二手住宅网签23899套,同比增长337.87%。北京的高端二手住宅成交量创

新年房贷利率下调 购房者月还款额不降反升

新年房贷利率下调,但不少购房者月还款额不降反升,银行称——去年两次降息,今年1月1日起多数银行实行新贷款利率,购房人房贷月供相比去年因房贷利率的降低而变少。但不少购房人却发现,月房贷还款总额竟比之前还多,对此,银行人士称,这跟银行计息方式有关。从2月份开始,客户的月供会正常减少。

央行去年两次降息,5年以上贷款基准利率从7.05%下调至6.55%。按照惯例,绝大多数银行于今年1月1日起执行新的贷款利率。按说“房奴”们1月份的月供应该就此减少,但最近却有读者反映,自己1月份的房贷还款总额竟比之前还多。记者昨天就此问题向银行人士咨询后了解到,原来这跟银行计息方式有关。2月份开始,客户的月供会正常减少。

王先生去年向某银行申请70多万元的个人住房抵押贷款,为了节省利息,他选择了等额本金还款法,2012年12月20日的供款金额是9457元,但今年1月其还款金额增加了72元钱,变为9529元。

银行人士解释称,由于基准利率的调整,1月份是按“分

(据北青网)

对于购房者来说,户型、朝向、楼层都很重要。但对于大多数购房者来说,却不知该如何选择朝向,现将小编总结的买房挑朝向妙招——列举,为购房者买房提供帮助。

正朝南不一定就最好

是不是房屋朝南就最好?专业人士认为,这也不一定,住房朝向跟地域、地形、风向、周边道路走向等都有关系。

朝南的房屋可以保持充足的阳光,在冬天阳光也一样能照射到同样的深处,令人有明亮温暖的感觉,而夏季阳光直射,屋内则受不到强烈日光的照射。

一般来说,正南朝向、东南朝向、西南朝向的房子光照都不错,一天之内能够接受2-3小时的阳光射入时间就已经足够了,如果能够接受一两个小时的日照时间,那么对消除房间内湿气,杀灭细菌,调节室内温度,加速空气流动就会有所帮助。

住宅的朝向喜好南北地区差异也很大,北方人喜欢挑中间套,更节能保温,冬天更保暖;而南方广东一带城市对住房的朝向就不太讲究,因为纬度低,太阳直射角度高,甚至朝北的房子也会有不错的光照。上海人则喜欢南北通透型的,采光、通风都很好。

住宅建筑设计也要多种因素综合考虑。如楼盘周边道路的走向并不是正东正西的,也可能影响到楼盘的朝向。

客厅主卧朝向最重要

就房屋内部空间来说,客厅卧室朝向最重要。业内人士表示,购房者除了对整个房屋的朝向关注之外,室内房间布局的朝向也是非常重要的。购房者在看楼盘时也要对房间的客厅、卧室、厨房等各个布局进行细致地观察。

一是客厅的朝向。客厅是一套住宅中使用率最高,使用人数最多的房间。客厅的朝向以南向为最佳方向,客厅朝南,冬天可以晒进太阳,在夏天又是凉风习习。如是朝东、朝西的客厅,特别是低楼层的业主一定要对相邻建筑的间距加以关注。

二是卧室的朝向。对于一居室的小户型,其卧室的朝向自然是与房子朝向保持一致,以南向为最佳朝向。如果卧室有二三间,其朝向就会有所不同,此时购房应以主卧室朝向或多数卧室朝向为评判标准。卧室以南向为佳,但最好不要靠外墙。因在夏天,南向卧室虽有凉风,但射入的阳光也较北向房间多,若是西向外墙,那么房间就会经历一整天的照射,室内温度就会很高。卧室朝向为东南、东、东北也可。最好不要选朝西卧室。如果是两居室或三居室,有一间卧室朝向北方尚可。

三是厨房和卫生间的朝向。卫生间一般较潮湿,易滋生病菌,因此要保持采光、通风,最好避免选择西向的卫生间。厨房由于本身会产生油烟,因此,其室内空气最需要与外界经常保持交换。由于厨房的油烟产生量大,形成时间短,靠自然通风难将其在短时间内排出,所以一般会用抽油烟机或是排气扇向外排气,厨房最好不要选择北向。

(据新华网)