

8月房价续跌幅度近十年罕见

证券时报记者 张达

国家统计局昨日发布的最新数据显示,8月70个大中城市中,除厦门房价环比上涨,温州环比持平外,其余68个城市均环比下降,下降城市数量达到2011年以来最多。

据测算,70个大中城市新建商品住宅价格平均环比跌幅为1.2%,延续了5月份开始的下跌态势,且跌幅明显扩大,再创近十年最大。业内

人士认为,楼市降温态势依然会持续一段时间,9月份房价依然面临下滑的压力。

数据显示,8月70个城市中,房价环比下降的城市有68个(相比7月增加了4个),持平的城市有1个,上涨的城市有1个(相比7月减少1个)。其中,房价环比上涨最快的是厦门,涨幅为0.2%。而温州和7月持平,已出现连续两个月的房价止跌,或意味着温州房价已跌至底部。环比下降

的城市中,杭州降幅为2.1%,比7月收窄了0.4个百分点,再次位居降幅首位。

同比来看,8月房价同环比下跌城市数量增加明显,为19个,比7月份增加了16个。其中,跌幅最大的三个城市分别为杭州、温州和韶关,跌幅分别为5.6%、4.9%和3.5%。8月同比上涨的城市个数为48个,比7月份减少了17个。其中,厦门同比涨幅居首,但比7月收窄了0.8个百分点。

上海易居房地产研究院根据70个

大中城市住宅销售价格数据进行简单算术平均得出,8月份,70个大中城市新建商品住宅价格环比跌幅为1.2%,延续了5月份开始的下跌态势,且跌幅明显扩大,相比7月跌幅扩大了0.2个百分点,跌幅不仅创下了2008年以来的历史新高,同时也创下了近十年的最大。其中,一二线城市新建商品住宅价格指数环比跌幅在继续扩大,分别为1.2%、1.2%和1.1%,一线城市的跌幅最大。

北京秋季房展开发商争打优惠牌揽客

证券时报记者 张达

我看到今年北京秋季房展会现场的火爆景象,比春季房展还热闹,可以说是近年来单季房展活动中最好的一次。”北京房协秘书长陈志昨日在2014北京秋季房地产展示交易会”开幕式上表达了他的感受。

尽管昨日是工作日,但在房展会现场看到,前来参观的人数仍然不少,参展商们更是不愿放弃每个进来的潜在客户,派出宣传代表站到展厅大门外招揽客户,热情迎上来询问来者的购房需求,并努力试图将他们拉到自己的展位前。

展会现场的确比春季热闹,开发商们纷纷打出优惠牌,海南某项目每平米3200元,为本次秋展的白菜价;北京城建的两个项目均为零首付,展期更有折上折;海口最便宜的别墅40万元总价;三亚某项目特价房最低折扣6.8折;昆明某项目最高1万抵10

万。更有趣的是成都双流组团展台,还将茶馆、美食、画糖人和熊猫“搬”到了展位。

据了解,本届展会集中展示来自全国、全球及北京的600多个优质地产项目,项目数量、类型、规模、区位均再创历史新高。包括刚需地产、海景地产、山景地产、雪景地产、养老地产、综合体、商业街、海外投资移民地产等各类优质项目。国内项目200多个,国外项目约360个。

值得注意的是,面对本届秋展爆满的展位,绿地集团和北京城建集团选择在客流量更加集中的露天广场上搭建自己的独立展位,并“同台飙戏”,这也是在北京房展的历史上首次出现广场展示的盛况。

尽管展会优惠力度不小,但在多数参观者看来,北京房价依然很高。很多中老年夫妇转了一大圈后,收获了满袋子资料。不过,当记者上前询问是否看到满意的项目时,多数人摇头说:



周晶/摄

这次是来了解市场行情,拿些资料准备回去研究的,没打算现在买,再等等看。”

对于当前北京的房地产市场,陈志明用“平淡”两个字概括,他认为,尽管交易量随整个宏观大势有所下降,但总体平

稳;自住房推出后,北京平均房价出现若干月来的下跌,这是调整的结果。因此,整体来看,今年的总量比去年、前年有所萎缩,但仍处在可以接受的状态,预计今年全年交易量在6万-7万套之间。

北京新开轨交线对周边房价支撑有限

证券时报记者 曾福斌

根据朝阳区政府8月17日发布的消息,2020年前拟在该区建设6条轨道交通线路。房地产企业能否借此炒作一把房价?业内人士对此并不乐观。

据了解,平谷线规划方案正在研究中,初步规划为东起平谷区,经河北省三河、燕郊进入通州区宋庄区域,再向西进入北京市朝阳区。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖在接受证券时报记者采访时称,轨交线肯定会促进北京和河北交界区域的发展,平谷线对燕郊的房价会有一定的支撑,但是非常有限。

胡景晖称,首先是燕郊本身的发展没有明确的定位,不像北京周边其他地区,比如固安县是新机场定位;其次是从郊区坐轨交到北京上班的时间成本和经济成本很难测算。轨交线建成需要时间,即便建成了,很快乘坐轨交的人就会达到饱和,现在也有不少人白天在CBD上班,晚上回到郊区睡觉,每天花在路上的时间四五个小时。

即便有轨交,也不应该是这样的解决方案。”胡景晖称,轨交的时间成本是巨大的,承载能力也是有限的,北京地铁的饱和程度已十分高,即使有三五条轨交再加三五条高速也解决不了所有问题。最佳解决方案应该是在当地有吸纳这些就业的机会,并且周围的医疗、教育等配套设施完善。

对于北京房价,胡景晖认为,今年整体肯定是下降的,但到八九月份后,降幅会逐步收窄,部分区域房

价可能会趋于稳定。

胡景晖分析称,一方面年初比较吸引眼球的自住型商品房,弃购率挺高的,这些人可能需要回到商品房和二手房市场上来解决这个问题。其次是近期银行在按揭贷款方面的支持力度也有所提升。第三个是经过房价的回落以后,有一些前七八个月积蓄的购房需求会逐步释放出来。

胡景晖透露,楼市交易量在七八月份有一个稳步的回升,9月份继续回升,若有连续三个月的交易量回升就会对房价构成一个比较明显的支撑。

此外,胡景晖还提到一个现象,今年北京的房租是比较平稳的,可能是过去七八年房租最平稳的一年。很多区域房租价格还有所下降,一定程度上说明了北京的常住人口净增量在下滑。而很多大学毕业生甚至在北京工作七八年的年轻人,都想回家工作,这跟以往比有很大变化。

因为北京生活成本高,交通拥堵,再加上雾霾,实际上不是一座宜居的城市,而武汉、沈阳、太原这些地方收入也可以达到北京的百分之七八十,但是房价只有北京的五分之一。”

而这两线二线城市的生活配套设施也很完善,干嘛要留在北上广呢?”胡景晖称。

胡景晖认为,中国的产业布局、人口布局可能在未来十年会有比较大的调整,这是好事,可能把房屋库存量较高的二、三线城市消化掉,但这需要产业化政策的调整,让公共资源配套做一个全国范围内的统筹。



920

冲击波重磅来袭

2014年7月21日起,每周一至周五晚9:20



扫描二维码,即可观看节目