

## 短期内一二线城市

# 房价增速将进一步减缓

5月28日,中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组结合对中国住房市场的长期跟踪研究,完成了2019年5月《中国住房市场发展月度分析报告》。

报告发现,2019年4月核心城市住房价格连续3个月上涨,但4月份房价增速较3月份略有减缓。核心城市在房价增速减缓的同时,二手住房成交量也显著下降。2019年4月,10大重点城市二手住房成交量指数为177.84,比3月下降27%,与上年同期大体持平。从量在价先的一般性规律看,重点城市房价上涨的压力已有所减轻。

一线城市中,北京、广州增速回落,上海、深圳增速与上月大体持平;多数准一线及二线城市房价增速收窄,个别城市增速仍较高;三四线城市房价增速继续下降。核心城市住房租金连续2个月小幅下降。

报告称,4月以来,中央和相关领导多次强调和重申要坚持“房住不炒”,充分表明了中央控制房价上涨的决心。一个月包括苏州等10个热点城市因房价涨幅较大被住建部预警提示,热点城市苏州出台了房价调控“组合拳”,表明了政府对房价上涨的现实态度。因房价上涨高度依赖于金融杠杆,房地产调控政策不松动,意味着房价短期难以出现大涨。

2018年底至2019年初,部分城市根据市场变化对房地产调控政策进行了微调,一些城市取消或弱化了

限价、限售等辅助性调控手段。部分购房者认为房地产调控可能进一步松动,从而对房价预期也由悲观向谨慎乐观转变。随着近期房地产调控政策主线的进一步明确,房价上涨预期有望逐步减退。

2018年底以来,随着定向降准等稳健性货币政策的实施,资本市场的资金紧张状况显著缓解,部分城市首套房贷的实际利率由上浮10%至15%降至基准利率水平。但在复杂的内外部经济环境下,防范宏观风险仍是政策底线。货币供应难以进一步宽松,意味短期内房地产融资环境也难以得到进一步改善。这将降低房价进一步上涨的可能性,使得房价“小阳春”难以入夏。

随着世界经济前景趋于复杂化,全球经济不确定因素进一步增加。由于长期房价变化与预期收入的变化紧密关联,内外部经济形势的复杂化使得预测房价走势变得更为困难。这将抑制房地产投资投机,使部分潜在购房者推迟或取消购房计划。

2019年1季度,全国房价有所回升,个别一二线城市房价出现较快上涨。随着政府“稳房价”决心的进一步明确,以及货币边际宽松短期见顶,房价回升的态势将受到抑制。2019年4月,二手房成交量和房价整体增速的下降,也表明市场对这些条件的变化作出了反应。内外部经济



环境的复杂化,也有助于为处于预热阶段的房地产市场降温。

综合以上因素,预计短期内,一二线城市房价增速将进一步收窄,三四线城市房价还可能总体由涨转跌。随着调控政策的跟进,个别房价较快上涨的一二线城市,涨势也有望减缓或由涨转跌。

另一方面,即使部分城市房价出现回落,房价下跌的空间也较小。在城市化大背景下,一二线城市作为人口主要流入地和高端产业聚集区,住房供求矛盾长期存在。部分一二线城市如北京、上海、厦门、成都等已经经历了一波市场调整,房价下跌空间相对较小,而潜在的上漲压力相对较大。从三四线城市看,国家对三四线城市基础设施投资力度不断加大,多数三四线城市的城市面貌得到长足改善;货币化棚改政策虽然淡出,但中期内三四线城市本身的更新改造需求仍较大。这些因素都使得三四线城市房价下跌的空间减小。

(来源:《经济参考报》)

## 购房者应注意规避 购房合同中的“陷阱”

购房时,购房合同上有很多细节是非常值得购房者关注的。由于信息不对等,购房者有时很难判断真相,因此务必在签订购房合同时,提高警惕,规避“陷阱”。

### 房屋交易中合同最大

房屋买卖过程中,无论双方意见是否统一,是否出于真实意愿,合同都是作为解决纠纷的判断基础。对于开发商来说,隐瞒部分信息或者故意混淆某些概念,可能都算不上欺骗。常有购房者被开发商的虚假宣传误导,产生了错误的认知并作出购房决定。而在发生纠纷时,却发现合同上已注明了相关内容,最终无法维权。

最常见的案例,就是开发商承诺赠送车位或阳台,这些区域却在交房时不翼而飞,但因为未曾在合同中提及,便不算有法律约束力的承诺。

购房时,开发商通常会要求购房者先缴纳定金,之后,再和购房者签订一份认购书,表示双方达成了购买房屋的约定。但,需要注意的是,认购书并非购房合同,仅是一份意向协议,双方还有反悔的余地。所以,当购房者决意购买房屋时,应及时签订购房合同,认购书并不保险。

### 补充协议及物业费纠纷

而签订合同时,购房者往往会对合同中的部分条款表示不满,但开发商常以合同已备案的理由搪塞,事实上,商品房买卖在房管局的备案并非不可修改。如果购房者对合同中某项内容不满意,或想要备注开发商承诺类文字,如赠送面积等,可要求与开发商签订补充协议,这与购房合同具有同等的法律效力。

此外,根据相关法律法规,购房者在购房时有权要求签订物业服务合同。即使当时并未确定物业公司,也可直接与开发商签订相关合同,双方约定好物业服务费用即可。如果先行签订了类似补充协议,当物业公司签订正式合同时私自抬高物业费,购房者可向开发商进行索赔。

### 户型变动应这样维权

购房者在购房时可能并未见到实际户型,只能依靠开发商提供的样板图进行对照。而在房屋交付后,却发现户型有变动。这里要注意的是,开发商建设商品房,在房屋预售前,其房屋设计图纸要经过相关部门的审核和备案。因此,在购买房屋前,购房者除了向开发商索要样板图外,还可以索要设计图。在其房屋预售开始之后,没有获得购房者的许可,是无权变动房屋户型的,这种情况下,购房者就可以向开发商进行索赔。

(来源:时报资料室)

## 西宁楼市

### 5月西宁1672套商品住宅入市

□ 时报记者 吴雨 通讯员 虎虎



自进入5月份开始,西宁商品住宅市场可以说是“争奇斗艳”。据拓虎房地产数据研究中心提供的数据显示,自5月1日起至今,西宁商品住宅市场共有5个楼盘开放营销中心,大概统计有10个楼盘开盘或新品加推。各个楼盘都在抢占销售节点,力求销售最大化。

从5月1日至28日,西宁商品住

宅市场共有4个项目,1672套商品住宅取得预售许可证。其中金座伊方锦已于5月25日开盘,开盘4栋,共318套住宅。碧桂园御川府也于5月中旬加推70号楼新品。据悉,红星天铂也将于5月30日加推110m<sup>2</sup>新品。

目前来看,西宁商品住宅市场仍旧火热,开发商相继开盘、加推新房源。但虽如此,以价换量的局面却未曾出现。购房者蜂拥而上,排队买房,排队看房的景象在西宁房地产市场重现。当下,西宁楼市的热度促使观望的购房者重燃购房欲望及需求,即使价格较高,仍有购房者愿意抢占时机,出手购房。

据拓虎相关工作人员预测,即将迎来的崭新6月,西宁商品住宅市场

将会继续呈现供销两旺的“温暖”格局。因为,6月份素来是楼市销售的黄金期,各个房企都不会轻易放过如此良好的销售时机,备受瞩目的西宁万科城预计于6月开盘。除此之外,城北区和泰居预计也将于6月初开盘。

大批楼盘产品集中入市,开发商之间竞争激烈,这对于购房者来说,不仅增添了房源的选择面,在价格的优惠力度上,可比平时更大。

但目前来看,西宁商品住宅市场的各个区域在售且有充足货量的楼盘实际上并不多。尤其对于品牌楼盘来说,热门户型是非常抢手的,有的优质户型甚至会出现开盘当天便被一抢而光的情况。

现下,为了后期居住更舒适,选择正规知名房企,优质物业,理性选房购房,依然是西宁购房者较为普遍的购房思路。